

Landzonetilladelse til bevaring af byggeret

Adresse: Havnbjergvej 13, Oksbøl, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 7, Oksbøl Ejerslav, Oksbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til bevaring af byggeret efter nedrivning af stuehus (BBR-bygning 1).

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at dette ikke er en landzonetilladelse til at opføre et konkret byggeri, men blot en landzonetilladelse, som sikrer byggeretten til at opføre helårsbeboelse og udhus efter nedrivning af bygninger. Der skal efterfølgende søges særskilt om landzonetilladelse, hvis man ønsker at opføre ny bebyggelse. Der kan i den særskilte landzonetilladelse stilles vilkår om f.eks. udseende, størrelse, placering og byggestil, så bygningerne tilpasses området.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 4. juli 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 1. august 2025 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Byg og Bolig

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 40 82

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

04-07-2025
25/5270
KS:: tamd

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

Begrundelse for landzonetilladelse

Sønderborg Kommune vurderer, at en landzonetilladelse til bevaring af byggeret til helårsbeboelse i ca. samme størrelse, med omtrentlig samme placering, ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som planmyndighed skal varetage.

Ny bebyggelse skal beskrives nærmere i en ny landzonesansøgning til Sønderborg Kommune. Her vil kommunen lægge vægt på, at ny bebyggelse er af omtrentlig samme størrelse og med omtrentlig samme placering, som tidligere bebyggelse. Ny bebyggelse skal desuden tilpasses områdets bebyggelsesstruktur og byggestil under hensyntagen til de landskabelige værdier i området.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 14. marts 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til bevaring af byggeret efter nedrivning af eksisterende stuehus (BBR-bygning 1), på ejendommen som ligger på adressen Havnbjergvej 13, Oksbøl, 6430 Nordborg.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 7, Oksbøl Ejerslav, Oksbøl.

Ny bebyggelse vil være et enfamiliehus på omtrent samme størrelse (ca. 200 m²) og med omtrentlig samme placering, som bygning 1.

Ejendommen er i Bygnings- og boligregisteret BBR registreret med følgende bygninger inden nedrivning:

- Bygning 1 (dobbelthus): Stuehus til landbrugsejendom på 230 m² og Stuehus til landbrugsejendom på 126 m². I alt 356 m² (nedrives)
- Bygning 6: Tiloversbleven landbrugsbygning på 85 m² (nedrives)
- Bygning 7: Tiloversbleven landbrugsbygning på 318 m² (nedrives ikke)
- Bygning 8: Tiloversbleven landbrugsbygning på 522 m² (nedrives ikke)



Situationsplan som viser bygningerne på ejendommen. Bygning 1 og 6 (markeret med rødt) nedrives.

Bygning 1 er oprindeligt et dobbelthus med adresserne Havnbjergvej 13 og 13A. Der skal fremover kun være én bolig på ejendommen og adressen Havnbjergvej 13A nedlægges.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om bevaring af byggeret, efter nedrivning af eksisterende stuehus kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Vi vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne i området, da der ikke er tale om en tilladelse til nyt byggeri, men udelukkende til bevaring af byggeret efter nedrivning, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.6.002.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Oksbøl.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i forhold til de retningslinjer i kommuneplanen, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer
- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 4430 meter fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV.

Flagermus

Gamle landbrugsbygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Hvis der er flagermus, skal disse udsleses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Såvel undersøgelse som udslningsplan skal udarbejdes af en professionel. Der henvises til Danmarks Naturfredningsforening, som kan henvise videre. Ansøger foranlediger - og betaler for undersøgelsen. Hvis undersøgelsen viser, at der er flagermus, skal ansøger udarbejde en plan for udslusning af flagermus for at undgå individdrab.

Anden lovgivning

Sønderborg Kommune har den 12. juni 2025 givet tilladelse til at nedrive én bevaringsværdig bygning på Havnbjergvej 13 (bygning 1), matr. 7, Oksbøl, 6430 Nordborg, jævnfør § 18 i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Sagsnummer 25/6161.

Øvrige forhold

- Forurennet jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Fortidsminder - Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på 65 37 08 01 eller planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27.
- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Nedrivningstilladelse

Nedrivningstilladelse er søgt den 14. marts 2025, sagsnr. 25/5243.

Ansøgning til ny bebyggelse

Når der foreligger et endeligt projekt, skal der søges om landzonetilladelse og byggetilladelse, før der må opføres nyt byggeri på matriklen.

Landzonetilladelse søges via dette link:



<https://sonderborgkommune.dk/landzonetilladelse>

Byggetilladelse søges via dette link:

<https://sonderborgkommune.dk/miljobyggetilladelse>

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.

Ønsker du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 1. august 2025.

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad
Telefon 27905452
aska@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	Ejendommen ligger i det bevaringsværdige landskab 'Nordals Fjordgren' med bemærkningen 'beskyt'. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri med omtrent samme placering og størrelse, som det der rives ned. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det vil have lav til ingen negativ påvirkning af det bevaringsværdige landskab at give tilladelse til bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på ejendommen.
4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	Ejendommen ligger i Oksbøl, som er en bevaringsværdig kirkelandsby. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri med omtrent samme placering og størrelse, som det der rives ned. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det vil have lav til ingen negativ påvirkning af det værdifulde kulturmiljø at give tilladelse til bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på ejendommen.
4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber I kirkelandskabet kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt	Ejendommen ligger i det bevaringsværdige kirkelandskab omkring Oksbøl Kirke. Der er tale om bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri med omtrent samme placering og størrelse, som det der rives ned. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det vil have lav til ingen negativ påvirkning af det



slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	bevaringsværdige kirkelandskab at give tilladelse til bevaring af byggeret til erstatningsbyggeri på ejendommen.
--	--

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Klageberettigede er alle med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål. Disse foreninger og organisationer kan klage på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

Du klager skriftligt via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret bliver tilbagebetalt hvis:

klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Gebyret bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er



forlængelse af frist for at efterkomme afgørelsen, som følge af den tid, der er medgået til klagenævnets sagsbehandlingstid.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages - inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.