

HusCompagniet Danmark - Kolding
Platinvej 1
6000 Kolding

Landzonetilladelse til enfamiliehus med indbygget garage

Adresse: Helved 1, 6440 Augustenborg
Matrikel nr. 85A, Helved, Notmark

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 161 m² med indbygget garage på 64 m².

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 30. januar 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 27. februar 2026 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 I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Det ansøgte byggeri placeres inden for den sammenhængende bebyggelse Helved, som allerede fremstår som et mindre, etableret område med flere helårsbeboelser. Der er tale om erstatningsbyggeri, og projektet vurderes derfor ikke at medføre en spredt eller uhensigtsmæssig udbygning i det åbne land, men derimod at styrke den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Bygningens udformning, volumen og materialevalg er tilpasset de omkringliggende ejendommers skala og arkitektur, hvilket sikrer en harmonisk

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

30-01-2026
25/19890
KS: aska

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

indpasning i miljøet. Placeringen på grunden er valgt under hensyntagen til bevarelse af væsentlige landskabelige kig og terrænmæssige forhold, og bygningen vurderes ikke at påvirke det bevaringsværdige landskab eller kulturmiljøet i området væsentligt.

På denne baggrund vurderer kommunen i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis, naboindsigelser og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 9. september 2025 samt supplerende materiale af den 15. januar 2026 og den 28. januar 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

På vegne af ejer, har HusCompagniet søgt om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 161 m² med indbygget garage på 64 m², på ejendommen som ligger på adressen Helved 1, 6440 Augustenborg.

Ejendommen er på 8.139 m² bestående af to matrikel 85a og 279 Helved, Notmark.

Matr.nr. 85A, Helved, Notmark har tidligere været bebygget. Efter nedrivning af den tidligere bygningsmasse udstedte Sønderborg Kommune i december 2021 landzonetilladelse til byggeret til helårsbeboelse på ca. 200 m² med dertilhørende udhus på ca. 100 m² på matr.nr. 85A, Helved, Notmark (sagsnr. 21/26304).

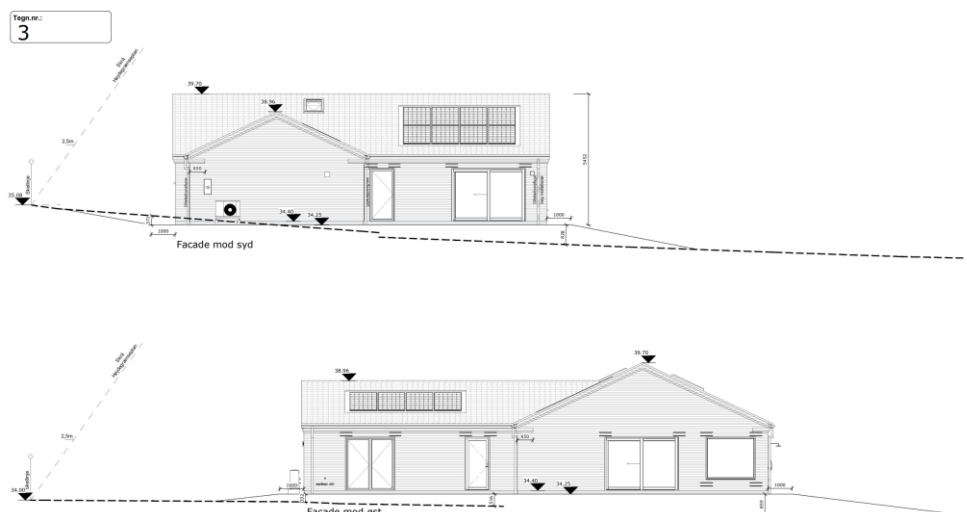


Oversigtskort som viser ejendommen, som viser ca. placering af bolig.

A close-up photograph of a brick wall, showing the texture and color variations of the bricks and the mortar joints. The bricks are reddish-brown with some darker spots and are arranged in a standard running bond pattern.

[illegible]

Situationsplan fra ansøgningen.



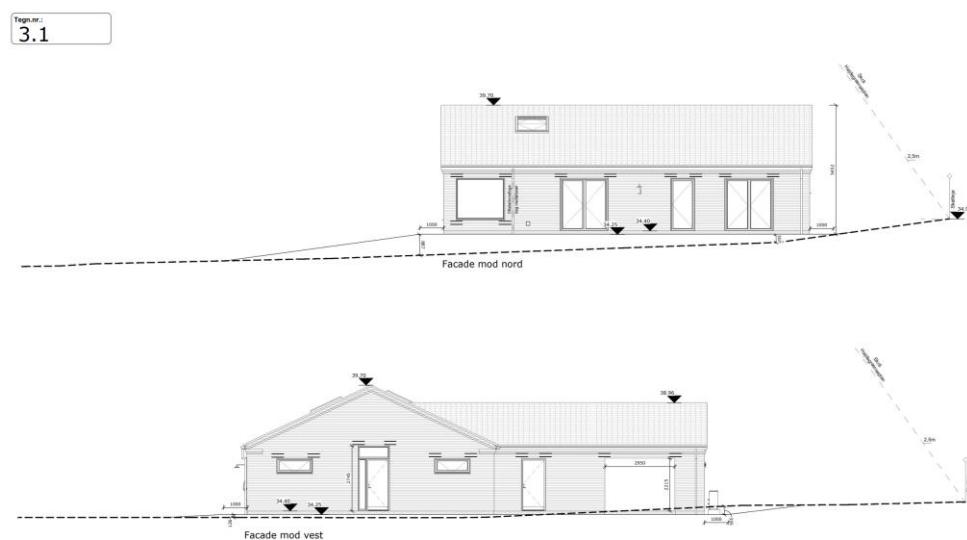
GGM

Byggesdr.: Helved 1, 6440 Augustenborg	Sagsnr.: 721512	Oplæst efter: BR18	Varmekilde: Luft/Vand
Emne: Facader (Syd, Øst)	Dato: 15.01.2026	Tegn: JNE	Metode: Gulvvarme
Matr.nr.: 85a	Type: V161+G64	Mål: 1:100	Tagkonst.: 25.00° - Opnuret gavle
HusCompagniet	Copyright ©	Platinvej 1, 6000 Kolding	Tagbekl.: BKF DS Sort, glans 5
	Tlf.: 73 22 19 19		Skalmur: Randers Teg - RT452 HS Rustica Gotik
			Udv. let bekl.: -
			Vinduer: Rational - Auraplex - Granitfarve G80 (4900)

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Noter:
1. Facade mod syd og øst.
2. Facade mod nord og vest.
3. Facade mod syd og øst.
4. Facade mod nord og vest.
5. Facade mod syd og øst.
6. Facade mod nord og vest.
7. Facade mod syd og øst.
8. Facade mod nord og vest.
9. Facade mod syd og øst.
10. Facade mod nord og vest.

Facadetegning (syd/øst) fra ansøgningen.



GGM

Byggesdr.: Helved 1, 6440 Augustenborg	Sagsnr.: 721512	Oplæst efter: BR18	Varmekilde: Luft/Vand
Emne: Facader (Nord, Vest)	Dato: 15.01.2026	Tegn: JNE	Metode: Gulvvarme
Matr.nr.: 85a	Type: V161+G64	Mål: 1:100	Tagkonst.: 25.00° - Opnuret gavle
HusCompagniet	Copyright ©	Platinvej 1, 6000 Kolding	Tagbekl.: BKF DS Sort, glans 5
	Tlf.: 73 22 19 19		Skalmur: Randers Teg - RT452 HS Rustica Gotik
			Udv. let bekl.: -
			Vinduer: Rational - Auraplex - Granitfarve G80 (4900)

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Noter:
1. Facade mod nord og vest.
2. Facade mod syd og øst.
3. Facade mod nord og vest.
4. Facade mod syd og øst.
5. Facade mod nord og vest.
6. Facade mod syd og øst.
7. Facade mod nord og vest.
8. Facade mod syd og øst.
9. Facade mod nord og vest.
10. Facade mod syd og øst.

Facadetegning (nord/vest) fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et enfamiliehus på 161 m² med indbygget garage på 64 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 13. januar 2026 til den 27. januar 2026.

Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

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:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

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 H189: Lilleskov og Troldsmose, der ligger i en afstand af ca. 105 m fra det ansøgte projekt. 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:

H189 Lillekov og Troldsmose

Kode	Udpegningsgrundlag
1014	Skæv vindelsnegl
1166	Stor vandsalamander
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
7230	Rigkær
9110	Bøg på mor
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91E0	Elle- og askeskov*

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 bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis I opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal I sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og I kan henvende jer til den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Hvis der er flagermus, skal disse udsluses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Øvrige forhold

- Forurenet 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

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis I har spørgsmål til



byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg-bolig@sonderborg.dk.

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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 27. februar 2026**.

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

Venlig hilsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
1.6.1 Landbrugserhvervet Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.	Ejendommen omfatter et samlet areal på 8.139 m² og er en mindre ejendom uden landbrugsmæssig drift. Ejendommen skal udelukkende anvendes til enfamiliehus med tilhørende beboelse. På denne baggrund vurderes den eksisterende udpegning ikke at være relevant for ejendommen, idet placeringen midt i den sammenhængende bebyggelse Helved ikke understøtter en landbrugsmæssig anvendelse. Udpegningen fremstår derfor uhensigtsmæssig i forhold til både ejendommens faktiske anvendelse og dens placering i et etableret boligområde.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.	Der er tale om et erstatningsbyggeri opført i én etage. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte byggeri ikke vil medføre en væsentlig visuel eller strukturel påvirkning af de større sammenhængende landskaber. Projektets begrænsede højde og omfang betyder, at det i praksis indpasses i det eksisterende miljø uden at ændre karakteren eller oplevelsen af det omkringliggende landskab.
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.	Der er tale om et erstatningsbyggeri i én etage, beliggende i den sammenhængende bebyggelse Helved. Byggeriet er placeret sådan, at der tages hensyn til og sikres bevarelse af udsigtskilen mod det åbne landskab nord for vejen Helved. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskab.

2.1.4 Kystnærhedszonen Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.	Da der er tale om erstatningsbyggeri, er alternative placeringer udenfor kystnærhedszonen ikke afsøgt.
2.1.5 Geologiske interesser Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	De bærende geologisk betingede karaktertræk i området er det markante, stærkt småbakkede terræn, som i høj grad præger landskabsoplevelsen. Bakkeformationerne danner et sammenhængende, kuperet bånd, der strækker sig særligt på Østals – fra Bøgebjerg ved Mjels i nord til Egebjerg ved Mjang i syd. Da projektet ikke indebærer inddragelse af ny jord, men udelukkende omfatter et erstatningsbyggeri inden for ejendommens eksisterende rammer, vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte byggeri vil have lav til ingen negativ påvirkning på de geologiske interesser i området. Det nye byggeri forventes således ikke at ændre eller forringe de karakteristiske landskabelige og geologiske strukturer.
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	Byggeriet er udformet og placeret, så det tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur og de kulturhistoriske rammer i området. Projektet viderefører områdets skala, formsprog og helhedsudtryk, hvilket bidrager til en harmonisk indpasning i det værdifulde kulturmiljø. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte byggeri ikke i væsentlig grad vil forringe eller ændre kulturmiljøets karakter eller oplevelsesmæssige kvaliteter.



sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	
---	--

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes landzonetilladelse, i indtil 4 uger, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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

Rettidig klage over en landzoneafgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a, stk. 2.

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, jf. planlovens § 59.

Du klager skriftligt via Klageportalen. Kommunen henviser til vejledningen om klageprocessen på Nævnenes Hus' hjemmeside:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/vejledning/>

Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du mener, der er særlige forhold, der gør, at du trods vejledning ikke kan forventes at kunne anvende klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en begrundet anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk.

En ansøgning om fritagelse bedes du orientere kommunen om.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal ifølge 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.