

Palle Radik Tegnesteue v/PalleRadik  
Fruens Vej 12  
8763 Rask Mølle

### Landzonetilladelse til garage på 72 m<sup>2</sup>

Adresse: Illerstrandvej 10, 6310 Broager  
Matrikel nr. 83, Mølmark, Broager

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre en garage på 72 m<sup>2</sup> i forlængelse af eksisterende bygningsmasse.

### Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup> om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 21. januar 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. februar 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.

### Begrundelse for landzonetilladelse

Den nye garage opføres i forlængelse af- og bagved eksisterende bygningsmasse. Samtidig nedrives en 18 m<sup>2</sup> stor privat garage, og den nye garage opføres på samme placering.

### Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

21-01-2025  
24/28280  
KS: aska

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

Ejendommen er omkranset af beplantning mod nord og vest og tilbygningen med garagen vil derfor være visuelt skjult af beplantning på flere sider. Det nye byggeri er tilpasset, så det passer med den eksisterende bebyggelse stil og arkitektur på ejendommen.

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 og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

#### *Begrundelse for vilkår*

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende kystlandskab.

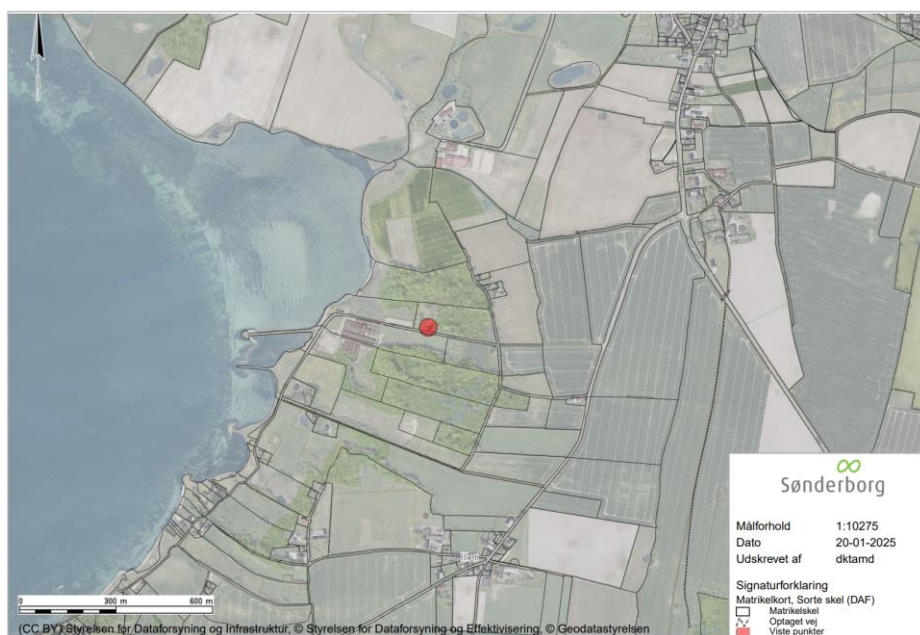
Vilkårene i denne tilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19<sup>2</sup>, da ansøger i ansøgningsmaterialet har oplyst, at der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet.

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

- Projektmateriale af den 15. januar 2025 med tilhørende beskrivelse.

#### **Redegørelse for det ansøgte projekt**

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre en garage på 72 m<sup>2</sup>, på ejendommen som ligger på adressen Illerstrandvej 10, 6310 Broager.

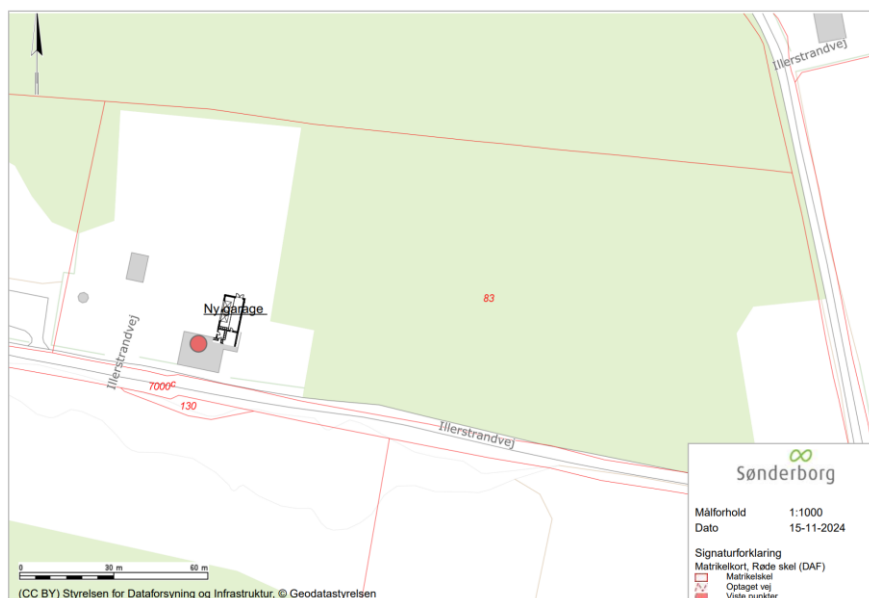


Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 83, Mølmark, Broager.

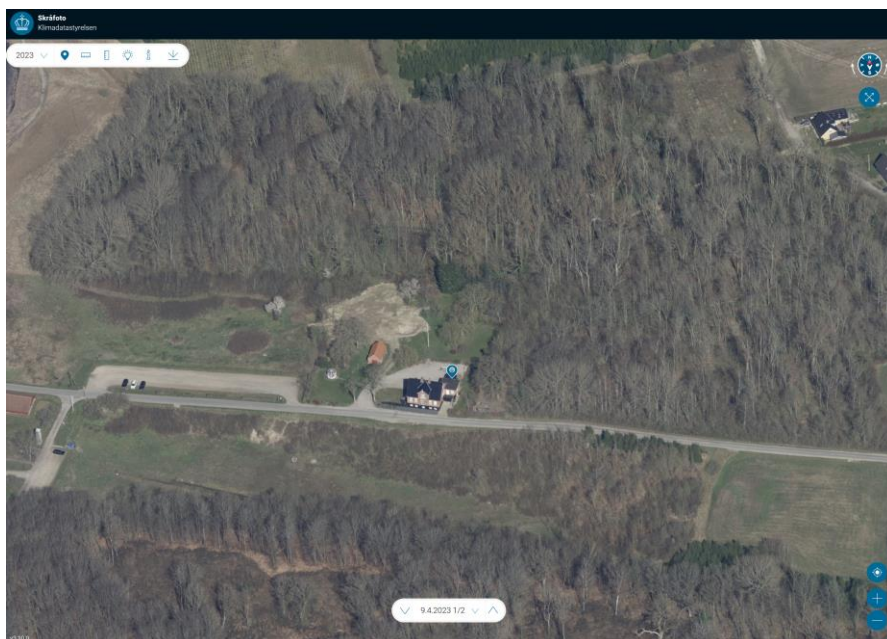
Ejendommen er en landbrugsejendom på 2,2 ha, hvor bebyggelsen er beliggende i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.

Ejendommen drives sammen med en bygningsløs landbrugsejendom på ca. 13 ha, der ligger lige nord for ansøgers ejendom.

Den eksisterende garage/carport på 18 m<sup>2</sup> nedrives og der opføres en garage/udhus på 72 m<sup>2</sup>, der blandt andet skal anvendes driftsmæssigt i relation til den bygningsløse ejendom. Bygningen opføres sammenbygget med boligen og i en udformning, så den knytter sig til boligen.



Situationsplan som viser placeringen af det ansøgte projekt.



Skråfoto som viser beplantning som omkranser ejendommen.



Sag	<b>Garagebygning</b>	Bygherre	Tove & Robert Beck Illerstrandvej 10 6310 Broager	
Emne	<b>Facader</b>	Status	Myndigh.	Tegn nr
		Mål	1:100	<b>4.01</b>
		Dato	27.09.2022	Rev nr
Palle Radik Tegnestue		Fruensvej 12, 8763 Rask Mølle		Telefon 23423978

Illustration fra ansøgningsmateriale som viser det ansøgte projekt – 4.01.



Sag	<b>Garagebygning</b>	Bygherre	Tove & Robert Beck Illerstrandvej 10 6310 Broager	
Emne	<b>Facader</b>	Status	Myndigh.	Tegn nr
		Mål	1:100	<b>4.02</b>
		Dato	27.09.2022	Rev nr
Palle Radik Tegnestue		Fruensvej 12, 8763 Rask Mølle		Telefon 23423978

Illustration fra ansøgningsmateriale som viser det ansøgte projekt – 4.02.

### Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om at opføre en garage på 72 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### *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:

- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [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 H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og fuglebeskyttelses område F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor der begge ligger i en afstand af ca. 300 m 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 udpegningsgrundlagene:

#### **F64**

<b>Arter</b>
Edderfugl
Hvinand

#### **H173**

<b>Udpegningsgrundlag</b>
Marsvin
Sandbanke
Bugt
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 bygninger 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 udsluses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

### *Anden lovgivning*

Kystdirektoratet har den 24. oktober 2024 givet dispensation til driftsbygning/garage på 72 m<sup>2</sup> (jr.nr: 24/08595-3).

### *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](mailto: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](mailto: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 du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller [byg-bolig@sonderborg.dk](mailto:byg-bolig@sonderborg.dk). Afdelingen får kopi af dette brev.

### **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 18. februar 2025**.

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



Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

**Tanja Hald Madsen**

Telefon 23 69 11 67

[tamd@sonderborg.dk](mailto:tamd@sonderborg.dk)





## Bilag 1

### Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p><a href="#">2.1.2</a> Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger for større sammenhængende landskaber: 'Uforstyrret landskab' for Broagerland og 'Kystorienteret landskab' for kysten på Broagerland. Den nye garage opføres i forlængelse af- og bagved eksisterende bygningsmasse. Der nedrives samtidig en garage til privat brug på 18 m<sup>2</sup>. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune at der visuelt er tale om én samlet bygningsmasse og at tilbygningen i dens størrelse og placering, er tale om et mindre byggeri, som vurderes ikke at sløre landskabssammenhængende væsentligt.</p>
<p><a href="#">2.1.3</a> Bevaringsværdige landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger som bevaringsværdigt landskab: 'Kysten langs Broagerland' med status 'beskyt udsigt' og 'Broagerland' med status beskyt. Den nye garage opføres i forlængelse af- og bagved eksisterende bygningsmasse. Der nedrives samtidig en garage til privat brug på 18 m<sup>2</sup>. Derudover er ejendommen omkranset af beplantning mod nord og vest og tilbygningen vil derfor være visuelt skjult af beplantning på flere sider. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at der visuelt er tale om én samlet bygningsmasse og at tilbygningen i dens størrelse og placering, er tale om et mindre byggeri, som ikke forringer landskabets bevaringsværdige karakter eller oplevelsesværdier væsentligt.</p>





<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>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.</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigts forhold over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 5 – Broager Landbrugslandskab i delområdet 'Iller teglværkslandskab'. Delområdet er mod øst afgrænset, hvor landskabets teglværksprægede karakter skifter til landbrugslandskab. De to skovområder ved Cathrinesminde er medtaget i delområdet på grund af deres tilknytning til teglværkshistorien. Offentlighedens adgang påvirkes ikke ved opførelse af garage i forlængelse af den eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Ejendommen er omkranset af beplantning mod nord og vest og tilbygningen vil derfor være visuelt skjult af beplantning på flere sider. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at der visuelt er tale om én samlet bygningsmasse og at tilbygningen i dens størrelse og placering ikke forringer ud- og indsigts forhold i kystlandskabet og heller ikke påvirker oplevelsesværdierne væsentligt.</p>
<p><a href="#">4.1.4</a> Værdifulde kulturmiljøer</p> <p>I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspelet 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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø 'Teglværkslandskab og teglværksmuseum'. Garagen opføres sammenbygget med boligen og i en udformning, så den knytter sig til boligens stil og arkitektur. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det nye byggeri opføres i respekt for bevaringsinteresserne.</p>



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



**Kopi til:**

Danmarks Naturfredningsforening: [dnsoenderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsoenderborg-sager@dn.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.