

TVECO INVEST ApS
Arkonagade 10, 4. mf
1726 København
Cvr: 33045069

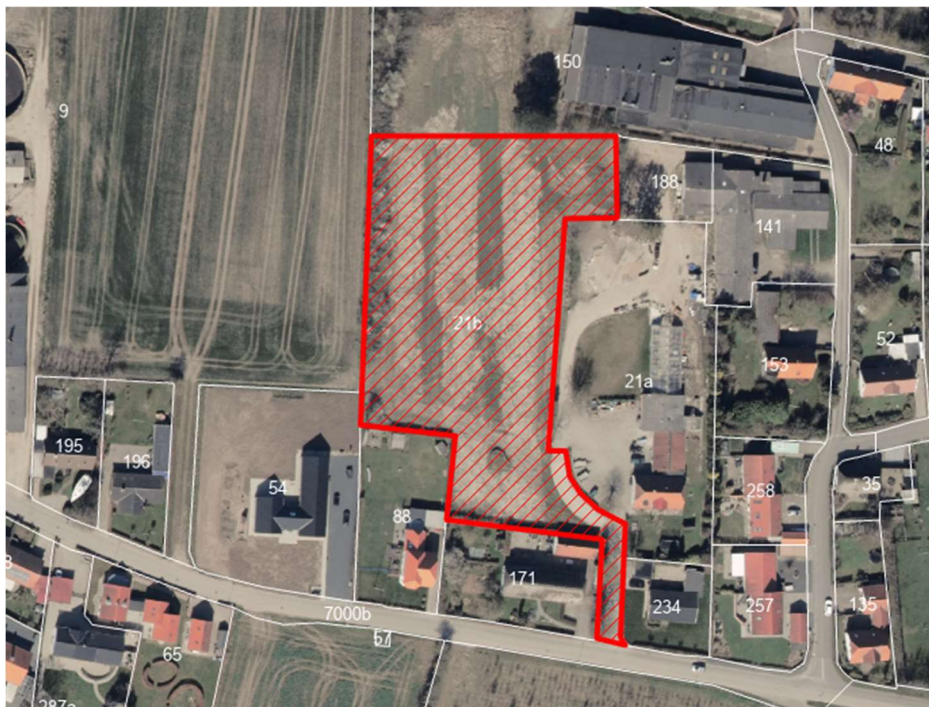
Landzonetilladelse til at udstykke 6 grunde til enfamiliehuse

Adresse: Kær Bygade 8D, Kær, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 21B, Kær, Ulkebøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til udstykning af 6 grunde til enfamiliehuse. Når matriklerne er udstykket, bliver grundene på henholdsvis mellem ca. 726 m² - ca. 935 m².

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om udstykning i landzone.



Oversigtskort som viser området, som ønskes udstykket til 6 enfamiliehuse (rød skravering). De hvide streger viser matrikellinjer. Flyfoto forår 2025.

Byg og Bolig

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

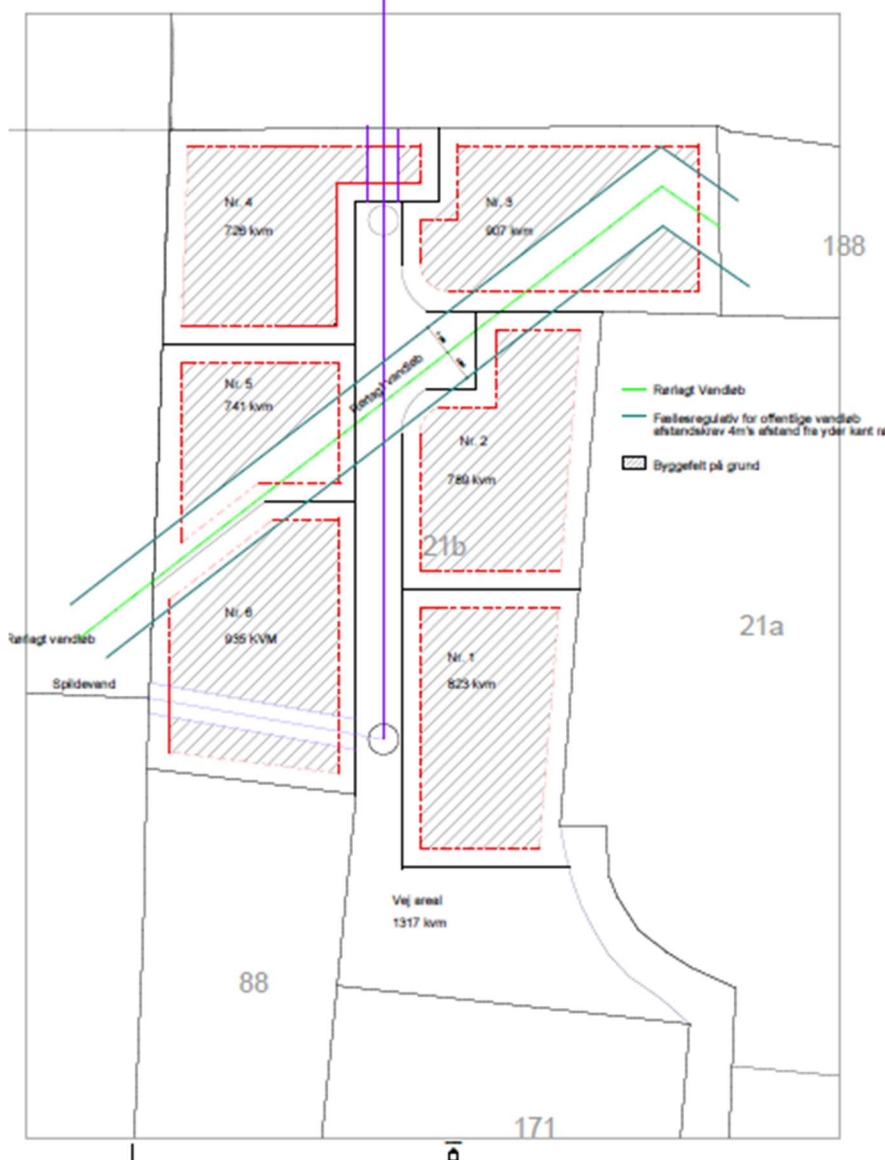
byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

16-01-2026
24/27369
KS: tamd

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

Sønderborg Kommune gør opmærksom på at det vil kræve en ny ansøgning om landzonetilladelse og efterfølgende byggetilladelse for hver enkelt grund, når der skal bygges på grundene.

Den nye fremtidige bebyggelse skal overholde den bevarende [lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde](#). Derfor vil der i særskilte landzonetilladelser til ny bebyggelse blive stillet vilkår om f.eks. byggefelter, bygningernes placering på grundene, udseende, størrelse, materialevalg mm, så bygningerne tilpasses området. Vilkårene vil tage udgangspunkt i de kriterier, som er beskrevet i afsnittet *Principper for den fremtidige placering og udformning af bebyggelsen* side 4-6 i denne afgørelse. Der vil i de særskilte landzonetilladelser også blive stillet vilkår om, at den nuværende en afskærmende beplantning langs områdets nordlige og vestlige skel bevares eller genplantes på grund 4, 5 og 6.



Oversigtskort, som viser de nye udstykninger, grund 1-6. Fra ansøgningsmaterialet.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 16. januar 2026 I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 13. 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 opmærksomme på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven og kun omhandler udstykning af grunde.

Begrundelse for landzonetilladelse

Udstykningerne ligger inden for kommuneplanramme 4.9.001.G Blandet bolig og erhverv i landsbyen Kær-Ormstoft og inden for kommuneplanens u landsbyafgrænsning. Sønderborg Kommune vurderer, at udstykningen til byggegrunde er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommunen har ligeledes vurderet, at udstykningerne er i overensstemmelse med den bevarende lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde. I lokalplanen er der restriktive krav til nye bygningers placering og udformning, hvor nyt byggeri skal tage afsæt i den stedlige byggetradition, variation og hierarki i bygningernes størrelse. Projektet er blevet tilpasset, så udstykningerne har en udformning, så kommende byggerier på grundene kan placeres, så der opnås en bebyggelsesstruktur, som er i tråd med den traditionelle struktur i landsbyen.

Udstykningerne er placeret så de giver en naturlig afrunding på landsbyen, indenfor kommuneplanens landsbyafgrænsningen. Kommunen vurderer på denne baggrund, at udstykningerne til nye enfamiliehuse ikke vil have væsentlig negativ påvirkning på landskabsoplevelsen af Kær-halvøen.

Sønderborg Kommune vurderer ud fra ovenstående, at det ansøgte i den konkrete sag, har en placering og udformning, der gør, at projektet ikke er i strid med lokalplanen, landzonebestemmelserne, områdets kulturhistoriske og landskabelige værdier, 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 6. december 2024 med tilhørende beskrivelse samt efterfølgende supplerende oplysninger frem til den 30. maj 2025.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at udstykke en del af matr.nr. 84 Kær, Ulkebøl, og matr.nr. 130 Kær, Ulkebøl, til enfamiliehuse.

Udstykningerne vil medføre, at der opstår 6 nye ejendomme (grund 1-6) med hver sit matrikelnummer. I forbindelse med udstykningerne friholdes nogle arealer, hvor der er en spildevandsledning og et rørlagt vandløb, hvor der er en fastlagt respektafstand på 4 meter fra ydre kant af røret i henhold til vandløbsloven, hvor der ikke opføres ny bebyggelse (se kort nedenfor).



Principkort for udstykningen og bebyggelsesplacering fra ansøgningsmaterialet.

Principper for den fremtidige placering og udformning af bebyggelsen:

Byggefelter

På grund 1-6 er der markeret byggefelter (se kort ovenfor) som viser principperne for hvor på grundene, at de fremtidige enfamiliehuse må placeres. Formålet med principperne er, at den nye bebyggelse, som en helhed, giver oplevelsen af en bebyggelsesstruktur, som er i tråd med det

traditionelle landsbymiljø i området, hvor der er en stor variation i orientering og placering af stuehusene.

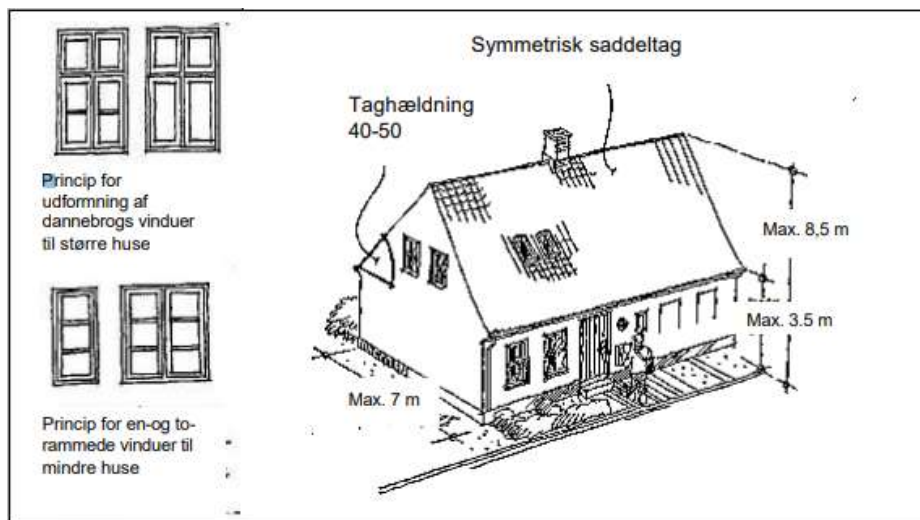
På grund 1 og 6 skal hovedhusene fortrinsvis, eller mindst et af disse opføres som en længebygning, der ligger parallelt med Kær Bygade.

Bebyggelsen på grund 1 og 6 vil fremstå som hovedbygningerne for det nye boligområde, da de markerer indgangen til området og vil være de mest synlige fra Kær Bygade. De har derfor en bærende betydning for projektets indpasning i det værdifulde kulturmiljø.

På de andre grunde (grund 2, 3, 4 og 5) skal hovedhusene placeres med en tydelig variation i frem- og tilbagetrækning, herunder en lige fordeling mellem deres orientering. Dette har til formål, at der skabes en så høj variation som muligt, og undgå for mange gentagelser og lige linjer, der kan virke fremmed for landsbyens øvrige struktur.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Den kommende bebyggelse skal overholde de bygningsmæssige forskrifter, som står i den bevarende lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde.



Princip tegning for enfamiliehus, som er vist på side 15 i bevarende lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde

For at bebyggelsen udgør en samlet helhed, i harmoni med omgivelserne, vil fremtidig bebyggelse skulle opføres efter nedenstående principper:

- Husene opføres i ét og/eller i 1½ plan med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40 –50 % med en maxhøjde på 8,5 m samt en facadehøjde på max 3,5 m.
- Udvendige bygningssider opføres fortrinsvist som traditionelle teglfacader, dog tillades også overflader som er vandskuret, pudset og malerbehandlet. På tagflader bruges traditionelle teglsten som vingetegl (vindskedetegl tillades ikke).

- Sekundær bebyggelse og mindre felter på bebyggelsen må udføres med træ, tagpap zink, glas og andre materialer.
- Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tagflade, dog kan der udføres felter med ovenlys, glastage og lignende. Overflader i sin helhed på bebyggelsen må ikke overstige 10 %.
- Solceller og lignende udføres i øvrigt på tagflader og tilpasses bygningens ydre fremtræden. Solceller på hovedbygningerne må ikke være synlige fra Kær Bygade.
- Udhæng, gesimser og lignende udføres med et udhæng på maksimalt 40 cm. inklusive tagrende ved facader og maksimalt 20 cm ved gavle.
- Vinduer udføres opsprossede og i henhold til principperne i lokalplan nr. 9-0109. Derudover skal udestuer, karnapper og glaspartier, udføres i harmoni med bebyggelsen.

Sagsforløb:

I 2020 gav Sønderborg Kommune landzonetilladelse til at udstykke en ny ejendom på ca. 6.688 m² fra ejendommen matr.nr. 21 Kær, Ulkebøl til én kommende helårsbeboelse (SK j.nr. 20/23875). Den nye ejendom fik adressen Kær Bygade 8D, Kær, 6400 Sønderborg. Denne tilladelse er ikke blevet udnyttet og ejendommen blev efterfølgende solgt til TVECO INVEST A/S.

I 2021 forespurgte TVECO INVEST A/S om muligheden for at etablere 10 rækkehuse på en fælles grund på 103 m² pr. boligenhed. (SK j.nr. 21/2263). Projektet blev sat i bero af ansøger.

I 2022 blev forespørgslen om 10 enkelte udlejningsboliger på hver 103 m² med mulighed for udnyttelse af tagetagen genfremsendt med yderligere detaljer om projektet (SK j.nr. 22/10049). Til vurdering af udviklingsmulighederne i Kær-Ormstoft har kommunen foretaget en trafiktælling på Kær Bygade i uge 24-25 i 2022. På baggrund af denne trafiktælling og en konkret vurdering af de trafikale forhold, lokalplanens formål, arealets størrelse, vurderede kommunen at der kunne gives landzonetilladelse op til 6 boliger på Kær Bygade 8D.

I 2024 forespurgte ansøger om muligheden for udstykning af 6 selvstændige byggegrunde på Kær Bygade 8D (SK j.nr. 24/10325). Forespørgslen ledte til ansøgningen med byggefelter, som ligger til grund for denne landzonetilladelse.

I forbindelse med sagsbehandlingen af landzonetilladelse til udstykningerne (SK j.nr. 24/27369) har Sønderborg Kommune, sammen med ansøger, fastlagt principper for den fremtidige placering og udformning af bebyggelsen.

I 2025 har Sønderborg Kommune været i dialog med Sønderborg Lufthavn angående den nye støjkonsekvenszone ind over området i forbindelse med natflyvninger. Sønderborg Lufthavn har efterfølgende tilpasset natflyvningerne, så området ikke bliver berørt af støjkonsekvenszonen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om udstykning og etablering af forsinkelsesbassin 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. juni 2025 til den 30. juni 2025.

Kommunen har modtaget høringssvar fra Kær Bygade 20, 6400 Sønderborg samt et fælles høringssvar fra Kær Bygade 6, 6400 Sønderborg, Kær Bygade 8, 6400 Sønderborg, Kær Bygade 10, 6400 Sønderborg, Kær Bygade 12, 6400 Sønderborg, Kær Bygade 14, 6400 Sønderborg, Ormstoft 3B, 6400 Sønderborg. Bemærkningerne er indgået i deres helhed i kommunens sagsbehandling.

Opsummering af høringssvar fra Kær Bygade 20:

Naboen har telefonisk gjort opmærksom på, at der kan blive problemer med regnvandsforhold og ophobning af regnvand i forbindelse med det nye projekt på Kær Bygade 8D. Der er i dag allerede problemer med overfladevand, som løber ind på nabogrunden matr.nr. 9 Kær Ulkebøl.

Kommunens bemærkninger angående overfladevand:

Ifølge Bygningsreglementet BR 18 § 77, stk. 2, så skal tag- og overfladevand holdes på egen grund. Dette bliver derfor håndteret via kommende byggetilladelser til de nye byggerier på de enkelte grunde. Denne afgørelse om landzonetilladelse til udstykninger handler om de nye matrikulære grænser og at området kan bruges til enfamiliehuse.

Opsummering af fælles høringssvar fra Kær Bygade Kær Bygade 6, 8, 10, 12, 14 og Ormstoft 3B:

Naboerne påpeger, at udgangspunktet i planloven er, at udstykning i det åbne land ikke bør tillades, medmindre ganske særlige hensyn taler for det.

I det konkrete tilfælde er projektområdet omfattet af lokalplan nr. 9-0109. Lokalplanens formål er at bevare det eksisterende landsbymiljø, ikke en muliggørelse af en egentlig udvidelse i form af nye boligområder. Det ansøgte projekt repræsenterer en markant forandring af områdets karakter og fremstår i realiteten som en ny bebyggelsesstruktur, hvilket strider mod lokalplanens bevarende intention.

Kommunens bemærkninger angående udstykning i det åbne land:

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land. Lovgivningen om etablering af nye udstykninger til helårsbeboelse er derfor meget restriktiv uden for afgrænsede landsbyer og samlede bebyggelser, da ny bebyggelse i det åbne land som udgangspunkt kun må tillades i rammelagte landsbyområder. Projektområdet er ligget inden for et kommuneplanlagt rammeområde for Blandet bolig og Erhverv samt inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning afgrænsning af Kær-Ormstoft. Derudover er området omfattet af en lokalplan, som udlægger den generelle anvendelse til boligområde.

Den nye fremtidige bebyggelse vil skulle overholde den bevarende lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde. Projektet er blevet tilpasset, så udstykningerne har en udformning, hvor kommende byggerier på grundene kan placeres hensigtsmæssigt. På den måde opnås en bebyggelsesstruktur, som er i tråd med den traditionelle struktur, der ofte ses i landsbyer, hvor bygningerne gradvist er opført med forskellige placeringer, orientering og volumen. Der vil i de særskilte landzonetilladelser til ny bebyggelse blive stillet vilkår om f.eks. byggefelter, bygningernes placering på grundene, udseende, størrelse, materialevalg med mere, så bygningerne tilpasses området.

Naboerne påpeger, at en umiddelbar tilladelse til udstykninger ikke er at finde i lokalplanens afsnit herom jævnfør § 4. Desuden bemærkes det, at der allerede i 2020 blev foretaget udstykning af ejendommen, hvorfor den samlede påvirkning på lokalområdet og naboer er større end de aktuelle 6 parceller.

Kommunens bemærkninger angående lokalplanens §4 Udstykning:

I lokalplanens § 4.3 står, at: "Indenfor område A må der ikke foretages udstykninger til bebyggelse på arealer **foran** de bevaringsværdige bygninger, der er bevaringsværdige bygninger, der er beliggende ud mod Kær Bygade". Projektområdets udstykninger ligger ikke ud mod Kær-Bygade, og ligger ikke foran bevaringsværdige bygninger. Generelt gælder det, at hvis et forhold ikke er reguleret i en lokalplan med en specifik paragraf, så er forholdet umiddelbart tilladt. Kommunen har derfor vurderet, at det ansøgte, ikke er omfattet af lokalplanens § 4.4. Det er korrekt, at der i 2020 blev givet landzonetilladelse til én udstykning. Denne landzonetilladelse er ikke blevet udnyttet inden for forældelsesfristen på 5 år.

Naboerne påpeger at adgang til de nye grunde forudsætter benyttelse af eksisterende private fællesvej. Vejen er en smallere grusvej, som løber tæt på beboelsesbygninger. Øget trafik fra op mod 6 nye boliger er uhensigtsmæssigt primært i forhold til trafiksikkerhed, men derudover også i forhold til diverse støj- og støvgener. Det bør som minimumskrav indgå, at adgangsvejen udbygges med fast belægning og forbedret afvanding, så både miljø- og trafiksikkerhedsmæssige forhold tilgodeses.

Kommunens bemærkninger angående de trafikale forhold:

Forholdet angående adgangsvejen til de nye byggegrunde bliver påsat i forbindelse med byggetilladelser til de nye byggerier, og der skal søges adgangstilladelse efter privatvejsloven. Bygherres oprindelige projekt på 10 boligenheder er blevet nedskaleret til 6 enfamiliehuse for at mindske trafikbelastningen på adgangsvejen og Kær Bygade. I forhold til vejens belægning, så skal de vejberettigede selv drifte og vedligeholde en privat fællesvej.

Planmæssige forhold

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.9.001.G Blandet bolig og erhverv i landsbyen Kær-Ormstoft, som er en landsby med afgræsning. I rammeteksten står, at området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at udstykningerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kort som viser lokalplanens afgrænsning (brun skravering, kommuneplanens udpegning af landsbyafgrænsning (blå streg). Den røde skravering er det ansøgte projektområde. Flyfoto forår 2025.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 9-019 Kær-Ormstoft landsbyområde. De ansøgte udstykninger ligger i delområde A.

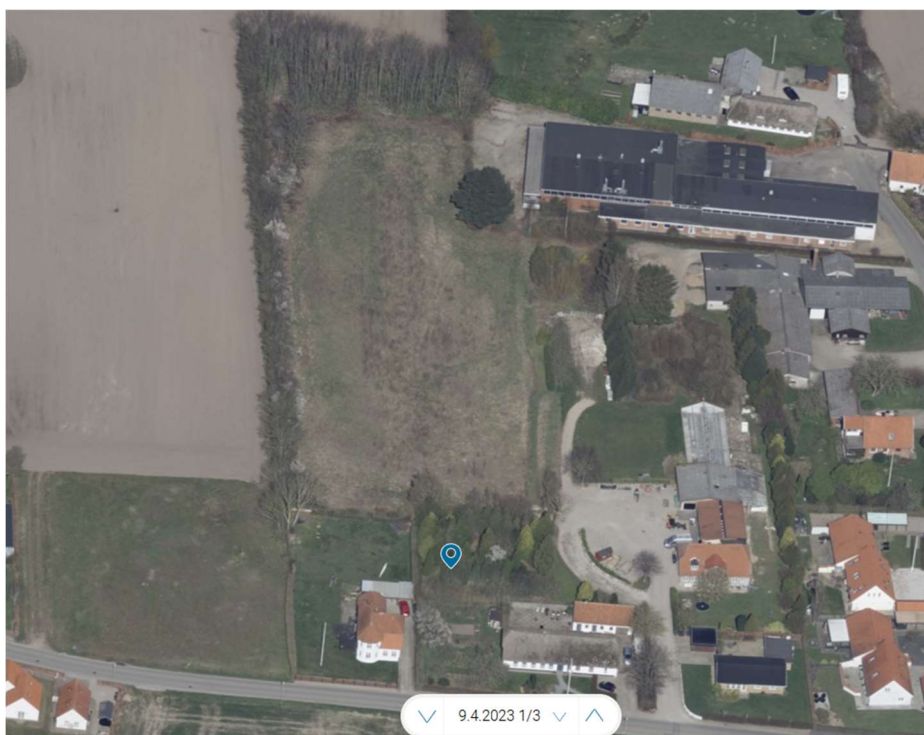
I lokalplanens formålsparagraf § 1 står bl.a. at: *"formålet med lokalplanen er at ny bebyggelse får en udformning og indpasning der medvirker til at bevare karakteren af det eksisterende miljø"*. Det betyder, at der ved nybyggeri på arealerne skal skeles til den bebyggelsesstruktur, som er kendetegnende for

landsbyen Kær, der præges af mindre husmandssteder langs vejforløbet Kær Bygade samt sporadisk placerede, større gårdanlæg.

Den nye fremtidige bebyggelse skal overholde den bevarende *lokalplan nr. 9-0109 Kær-Ormstoft –landsbyområde*. Derfor vil der i særskilte landzonetilladelser til ny bebyggelse blive stillet vilkår om f.eks. byggefelter, bygningernes placering på grundene, udseende, størrelse, materialevalg med mere, så bygningerne tilpasses området. Vilkårene vil tage udgangspunkt i de kriterier, som er beskrevet i afsnittet *Principper for den fremtidige placering og udformning af bebyggelsen* side 4-6.

Udstykningerne i projektet er udformet således, at fremtidige byggerier kan placeres på grundene på en måde, der understøtter en bebyggelsesstruktur i tråd med den traditionelle bebyggelsesstruktur i landsbyen. Denne type struktur kendes fra landsbyer, hvor bygninger over tid er opført med varierede placeringer, orienteringer og volumener.

Sønderborg Kommune har derfor vurderet, at de ansøgte udstykninger ikke strider mod lokalplanens formål i § 1.



Skråfoto 2023 af projektområdet på Kær Bygade 8D, Kær, 6400 Sønderborg.
Klimadatastyrelsen

I lokalplanens § 11.1 Ubebyggede arealer står bl.a. at: "*Indenfor område A må ubebyggede arealer kun anvendes som gårdsplads, have og fælles friarealer/græsning*".

Sønderborg Kommune vurderer, at formålet med lokalplanens § 11.1 er at sikre, at ubebyggede arealer fremstår ordentlige og velholdte. Bestemmelsen skal samtidig forhindre oplag og lignende aktiviteter, som kan virke skæmmende eller på anden måde skabe uhensigtsmæssige forhold.

Kommunen har derfor vurderet, at det ansøgte, ikke er omfattet af lokalplanens § 11.1.

Bestemmelsen i § 11.1 vil fortsat være gældende for grundens ubebyggede arealer, uanset om arealet udstykkes eller bebygges. Bestemmelsen udelukker derfor ikke muligheden for ny bebyggelse eller udstykning, da arealet ikke er udpeget som et område, hvor bebyggelse specifikt er forbudt.

Kommuneplanudpegninger

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
- 2.1.4 Kystnærhedszonen
- 4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1 på side 14.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er Augustenborg Skov, der ligger i en afstand af ca. 3 kilometer meter fra projektet. På baggrund af projektets karakter og afstand til natura 2000 området 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:

H200	Augustenborg Skov
Kode	Udpegningsgrundlag
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
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. Der er ikke registreret Bilag IV-arter i området. På baggrund af et generelt kendskab til bilag IV-arters forekomst i Danmark og deres valg af levested samt gennemgang af offentlige databaser, vurderer kommunen, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

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 udsleses 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 jordarbejde 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 - Museum Sønderjylland, Arkæologi har i 2025 gennemført forundersøgelsen af det område, der ønskes bebygget, og har kunnet konstatere, at der ikke findes væsentlige jordfaste fortidsminder inden for arealet. Museet har vurderet, at anlægsarbejdet bør kunne opføres som planlagt uden risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel skulle påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet i henhold til Museumslovens § 27 omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland – Arkæologi skal adviseres herom. Skulle en sådan situation opstå kan det desuden oplyses, at bygherre **ikke** skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

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 13-02-2026.

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



Venlig hilsen

Ann Merete Albæk, landskabsarkitekt
T 27905445
E Ammr@sonderborg.dk

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderborg@friluftsradet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Kær Bygade 6, Kær, 6400 Sønderborg

Kær Bygade 8, Kær, 6400 Sønderborg

Kær Bygade 10, Kær, 6400 Sønderborg

Kær Bygade 12, Kær, 6400 Sønderborg

Kær Bygade 14, Kær, 6400 Sønderborg

Kær Bygade 20, Kær, 6400 Sønderborg

Ringgade 181, 6400 Sønderborg

SvaneTegn ApS, Havemose 2, 6470 Lambjerg

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.	Hele landsbyen Kær-Ormstoft ligger i kommuneplanens udpegning af Bevaringsværdigt landskab. Området er beskrevet i Sønderborg Kommunes Landskabsanalyse som "Karakterområde 10 Kær Halvø: <i>"De bærende karaktertræk er den relativt lavtliggende moræneflade med et fladt til jævnt faldende terræn mod kysterne. Den lange, lige kystlinje har en smal stenet til sandet strandbred. Vestkysten ud til det smalle Als Sund har små bevoksede skrænter, der er gennemskåret af Kær Vig, som er et større inddæmmet dalstrøg. Østkysten har fra vejen Nørremark et jævnt faldende terræn, der sammen med lave markhegn vinkelret på kysten leder øjet ned mod Augustenborg Fjord. Sønderborg Lufthavn præger store dele af den åbne østkyst. Man skal ikke særligt langt ind i landet for at miste kontakten med vandet og generelt er udsigterne fra det kystorienterede landskab præget af de modstående kyster".</i> <i>"Landskabets værdier ligger i den enkle og klare bebyggelses- og hegnsstruktur. Fra den langstrakte landsby Kær-Ormstoft stråler markhegn ud. Der ligger udflyttede gårde spredt i resten af området. Centralt for områdets identitet er Rønhave hovedgårds-udstykningslandskab og de kulturhistoriske spor fra krigens slutning i 1864. Det nordvestlige område, med naturområderne på Arnkilsøre og skovene tilfører området stor natur- og rekreationsmæssig værdi og er særligt roligt og visuelt uforstyrret."</i> Udstykningerne ligger inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning og inden for lokalplanlagt område. Kommunen har vurderet, at udstykningen visuelt vil opleves som en naturlig afrunding på landsbyen. Der vil i særskilte landzonetilladelser blive stillet vilkår om, at den nuværende afskærmende beplantning mod det åbne land skal bevares eller genplantes, hvis beplantningen går ud. Kommunen vurderer på denne baggrund, at udstykningerne til nye enfamiliehuse ikke vil have væsentlig negativ påvirkning af landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier på Kær-halvøen.
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.	Udstykningerne er en udfyldning inden for den afgrænsede landsby Kær-Ormstoft, som er udlagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen og er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 9-019 Kær-Ormstoft landsbyområde. Der er tale om udstykning af grunde til enfamiliehuse inden for lokalplanområdet. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er derfor ikke afsøgt i forbindelse med projektet.



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.	<i>Kær-Ormstoft</i> er en ca. 2 km lang slynget vejbebyggelse, hvor gårdene blev lagt i en kamudstyknings. Den vestlige del af landsbyen Kær, ligger langs en næsten lige vej og har stort set al bebyggelse på nordsiden. Kær er betegnelsen for den oprindelige landsby, som kendes tilbage til 1604. Længst mod øst ligger Ormstoft med en tættere bebyggelse og flere veje. I denne del af landsbyen er der en del nybyggeri. Landsbyen rummer en spændende samling af gårdbygninger, der bredt repræsenterer byggeskikkens udvikling fra 1700-tallet til begyndelsen af dette århundrede. De nye byggegrunde ligger tilbagetrukket fra Kær Bygade og placeres op af et område med nyere erhvervsbygninger. Projektet er blevet tilpasset, så udstykningerne har en udformning, så kommende byggerier på grundene kan placeres, så der opnås en bebyggelsesstruktur, som er i tråd med den traditionelle struktur, der ofte ses i landsbyer, hvor bygningerne gradvist er opført med forskellige placeringer, orientering og volumen. Der vil i særskilte landzonetilladelser til ny bebyggelse blive stillet vilkår om f.eks. byggefelter, bygningernes placering på grundene, udseende, størrelse, materialevalg med mere, så bygningsmassen tilpasses det værdifulde kulturmiljø i Kær-Ormstoft.
---	--

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

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.