

HusCompagniet Danmark A/S
Agerøvej 31A
8381 Tilst

Landzonetilladelse til enfamiliehus og overdækket terrasse

Adresse: Katry 2, Fynshav, 6440 Augustenborg
Matrikel nr. 19, Helved, Notmark

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til enfamiliehus på 147 m² samt overdækket terrasse på 16 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 9. oktober 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 6. november 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

Ejendommen ligger i den mindre bebyggelse Katry med en større landevej mod syd og Nørreskoven mod nord, som danner en naturlig afgrænsning af matriklen.

Der er tale om erstatningsbyggeri for den tidligere beboelse på ejendommen. Den nye bolig opføres omtrent samme sted som den tidligere beboelse i forlængelse af og på linje med den eksisterende udhusbygning, som bevares

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

09-10-2026
26/24344
KS: tamd

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

på ejendommen. Dette sikrer en samlet og harmonisk bebyggelsesstruktur på ejendommen.

Byggeriets udformning og materialevalg er tilpasset omgivelserne og vil ikke fremstå dominerende i landskabet.

Kommunen vurderer 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.

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

- Projektmateriale af den 7. juli 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 147 m² samt overdækket terrasse på 16 m² på ejendommen som ligger på adressen Katry 2, Fynshav, 6440 Augustenborg.



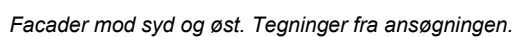
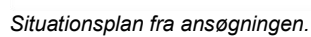
Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 19, Helved, Notmark, markeret med turkis.

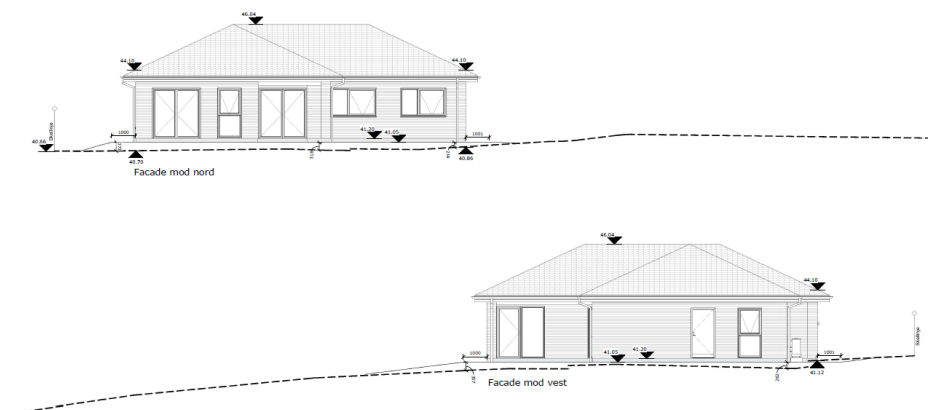
Det nye hus opføres på omtrent samme placering som den tidligere bebyggelse på ejendommen, men rykkes nogle meter tilbage for at skabe større afstand til den offentligt anlagte cykelsti.

Huset får et areal på 147 m² med en overdækket terrasse på 16 m². Det opføres i rødbrune tegl med tag af sortglaserede cementsten. Døre, vinduer og udendørs beklædning udføres i sort.

Tegn.nr.:
1

Grundareal.....	7259 m ²
Beboelse.....	147,0 m ³
Garage BBR.....	0,0 m ³
Overdækket BBR.....	16,0 m ³
- Overdækning.....	16,0 m ³
Bebygget areal.....	163,0 m ²
Bebygget areal BBR.....	147,0 m ²
Beboelse.....	147,0 m ³
Garage / overdæk, over 50 m ²	0,0 m ³
Bruttoetageareal.....	147,0 m ²
Bebyggelsesprocent.....	2,0%
Alle koter er faktiske DVS90 i meter	
Alle koter angivet er eksisterende på grunden	
Solaflekte.....	Kote 41,20
Terræn omkring hus.....	Kote 41,05





Facader mod nord og vest. Tegninger fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et enfamiliehus på 147 m² samt overdækket terrasse på 16 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

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, fordi der er tale om erstatningsbyggeri på omtrent samme størrelse og placering.

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
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

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. 300 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:

H189 Lilleskov 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 Natur & Vandmiljø underrettes på 88 72 40 84 eller naturogvandmiljo@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 afdeling Byg. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg@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 6. november 2026**.

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

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad

Telefon 27905452

aska@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 er bestående af en matrikel på 7259 m² uden landbrugsnotering. Der inddrages ikke ny landbrugsjord til det ansøgte. Udpegningen vurderes derfor ikke at være relevant i dette tilfælde.
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 for den tidligere beboelse. Den nye bygning opføres omtrent samme sted som den tidligere beboelse, og både udformning og materialevalg er tilpasset, så byggeriet indpasses harmonisk i det bevaringsværdige landskab. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte projekt vil have lav til ingen negativ påvirkning på områdets landskabelige værdier.
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. Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Byggeriet er et erstatningsbyggeri for den tidligere beboelse på ejendommen. Det ansøgte byggeri opføres omtrent samme sted som den tidligere beboelse og ligger i tilknytning til den del af bebyggelsen, der ikke nedrives. Der er derfor ikke undersøgt alternative placeringer uden for kystnærhedszonen.
2.1.5 Geologiske interesser	Byggeriet er et erstatningsbyggeri for den tidligere beboelse på ejendommen. Det ansøgte byggeri opføres omtrent samme sted som



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.	den tidligere beboelse og ligger i tilknytning til den del af bebyggelsen, der ikke nedrives. Det vurderes derfor at projektet vil have begrænset påvirkning på de geologiske interesser i området.
--	--

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.