

Landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus

Adresse: Kopperholmvej 56, Adsbøl, 6300 Gråsten
Matrikel nr. 10A, Adsbøl, Gråsten-Adsbøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus med integreret garage og overdækning med et samlet areal på 267 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 27. februar 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 27. marts 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 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

Ejendommen er beliggende i et åbent og varieret landskab, der overvejende består af dyrkede marker og skov. Mod vest afgrænses området af jernbanen, som udgør en tydelig, men velkendt strukturel linje i landskabet. Det ansøgte byggeri er et erstatningsbyggeri, der placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur på ejendommen.

Udformningen og materialevalget er tilpasset omgivelserne, så den nye bygning indpasses naturligt i det åbne land og ikke fremstår dominerende eller

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

27-02-2026
25/21682
KS: aska

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

visuelt forstyrrende. Ved at fastholde omtrent samme placering som den tidligere bygning, sikres det, at den landskabelige helhed og oplevelsen af området i videst muligt omfang bevares.

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.

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

- Projektmateriale af den 7. december 2025 og supplerende materiale af den 16. februar 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus med integreret garage og overdækning med et samlet areal på 267 m², på ejendommen som ligger på adressen Kopperholmvej 56, Adsbøl, 6300 Gråsten.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 10A, Adsbøl, Gråsten-Adsbøl.

Det nye enfamiliehus kommer til at bestå af følgende:

- 54 m² indbygget garage
- 28 m² overdækket areal
- 185 m² beboelse

Bygningen opføres i susteron EW 2166 mursten med engoberet sorte tagsten.

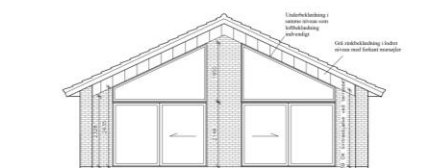
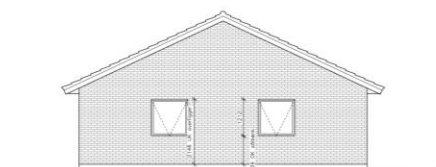
Prosjekt:	Kobberholmvej 56, Gråsten	Tegn. nr.: 06		
Bjergbane:	Morten og Ida			
Emne:	Situationsplan			
Dato:	14.05.2018	Revision nr.: 0.1	Mål:	1:500

The image contains two architectural drawings of a building facade. The top drawing is a perspective view of a long, low building with a corrugated metal roof. The facade features a series of windows and doors, including a large double door on the left and several smaller windows. A small square window is visible on the roof. The bottom drawing is a cross-section view of the building, showing the internal structure and the placement of the windows and doors. It includes dimensions for the building's height and the placement of the windows and doors.

- Alle mål er i millimeter medmindre andet er angivet.
- Det er entreprenørens pligt, at undersøge for eksist. ledninger i terræn.
- Der udføres niveauudtag jf. SNT18.
- Målelister indleveres/indskrives efter leverandørens anvisninger.
- Bygninger ridses/tegnes iht. SNT anvisning 233. Alle generende byrder af terrændæk samt påpejling af skive mod bygninger af tæden for udvinding af anvisninger.
- Der skal udføres energiberegning som efterfølgende af anvise isoleringsklybeler og isoleringsklasser
- Kuldioxidbrydelse ved vinduer og døre udføres iht. energiberegning
- Der etableres vindudsug (H, ING)
- Støbtælt, funderstøber, samt bælter og søjler (H, ING)

Projekt:	Køberholmvej 56, Gråsten	02		
Begreb:	Morten og Ida			
Emne:	Facadetegning			
Dato:	25.04.2024	Pageformat:	A3	1

Facadetegning fra ansøgningen.


Note:

- Alle mål er i millimeter medmindre andet er angivet.
- Det er ansøgerens pligt, at overveje for skov, beplantning, terræn.
- Der udføres måling af højde i 100 cm.
- Måling af indbyggertal og/eller bebyggelsesareal.
- Bygningen må ikke være i 100 cm afstand til grænser.
- Indlægning af skov til beskyttelse af omgivelser.
- Der skal udføres en miljøundersøgelse og/eller en anden undersøgelse af miljøet og/eller af andre forhold som kan påvirke miljøet.
- Kvalitetssikring af vand og luft ved bygningens opførelse.
- Der udføres kontrol af 10, 100.
- Bygningens konstruktion, samt tegninger og projekter skal være i 100.

Projekt	Kobberholmvej 56, Gråsten	
Bygherre	Morten og Ida	Tegnr. nr.: 03
Erhverv	Garagebygning	
Dato:	25.04.2025	PageFormat: A3
		Mål: 1 : 75

Gavltegning fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre nyt enfamiliehus med integreret garage og overdækning med et samlet areal på 267 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 ejendommen er omkranset af åbne marker og den nye bygning placeres samme sted som den nuværende beboelse og overholder afstand til skel.

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

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven

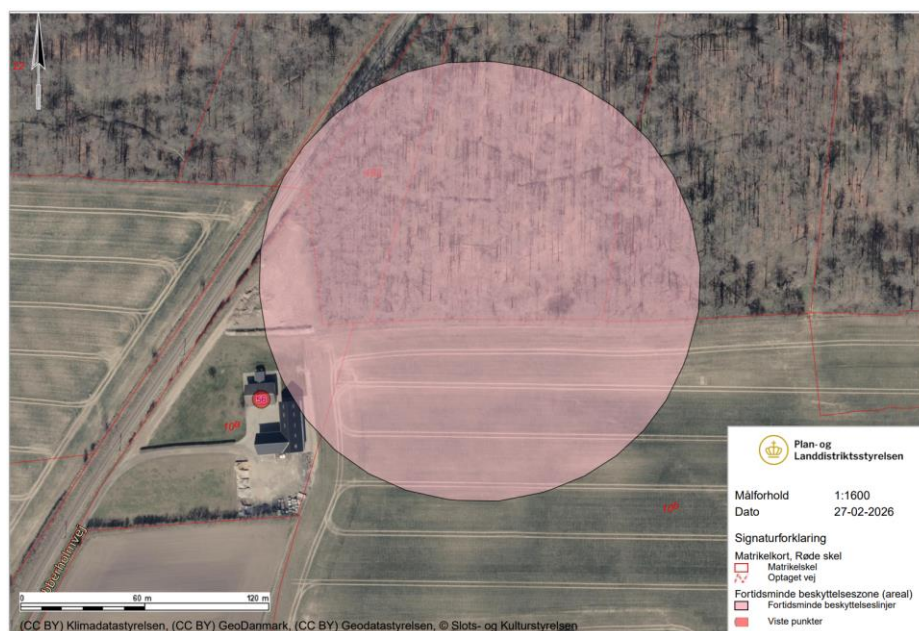
Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

En del af ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 18.

Fortidsmindet er en rundhøj med fredningsnr. 42108. Der er i forbindelse med sagsbehandlingen stillet krav fra Sønderborg Kommune om at det nye byggeri skal opføres udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Ansøger har accepteret dette og afsætning af huset skal ske af landinspektør med tilhørende IBS attest, som viser nøjagtig skel og afstande til fortidsmindet fastsættes.



Oversigtskort med fortidsmindebeskyttelseslinje.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, som begge ligger i en afstand af ca. 1,1 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstande til områderne 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:

H173

Udpegningsgrundlag	
Marsvin	F64
Sandbanke	Arter
Bugt	Edderfugl
Rev	Hvinand

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundsløbende fiskeri. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne. Det ansøgte påvirker ikke naturtyperne i udpegningsgrundlagene.

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 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 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 du har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis du har spørgsmål til



byggetilladelsen, kan du 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 du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 27. marts 2026**.

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du 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 er bestående af en matrikel på 11.012 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, som opføres efter nedrivning af den nuværende beboelse. Den nye bygning placeres omtrent samme sted som den eksisterende, 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.	Byggeriet udgør et erstatningsbyggeri for den eksisterende beboelse på ejendommen. Det ansøgte byggeri placeres omtrent samme sted som den nuværende bygning og indpasses i sammenhæng med den del af bebyggelsen, der ikke nedrives. Der er derfor ikke undersøgt alternative placeringer uden for kystnærhedszonen.

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.