Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra udestue til anneks og til lovliggørelse af shelter

Adresse: Krammarksvej 7, Dynt, 6310 Broager
Matrikel nr. 21 og 71, Dynt, Broager

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udestue til anneks og til lovliggørelse af shelter.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven[1] om ændret anvendelse af bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 23. november 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 21. december 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 ligger i landsbyen Dynt, som er omfattet af kommuneplanramme 6.3.007.G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Dynt. Det ansøgte omfatter en anvendelsesændring af en tidligere godkendt udestue til anneks samt lovliggørelse af et eksisterende shelter. Annekset og shelteret er placeret i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og fremstår som en naturlig del af den samlede ejendom. Der sker ingen væsentlige ændringer af bebyggelsens omfang, placering eller områdets karakter som følge af

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

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

23-11-2026
26/23503
KS: aska

anvendelsesændringen. Endvidere vurderes shelteret, henset til dets beskedne størrelse og placering nær den eksisterende bebyggelse, ikke at påvirke landskabet eller de planlægningsmæssige interesser væsentligt.

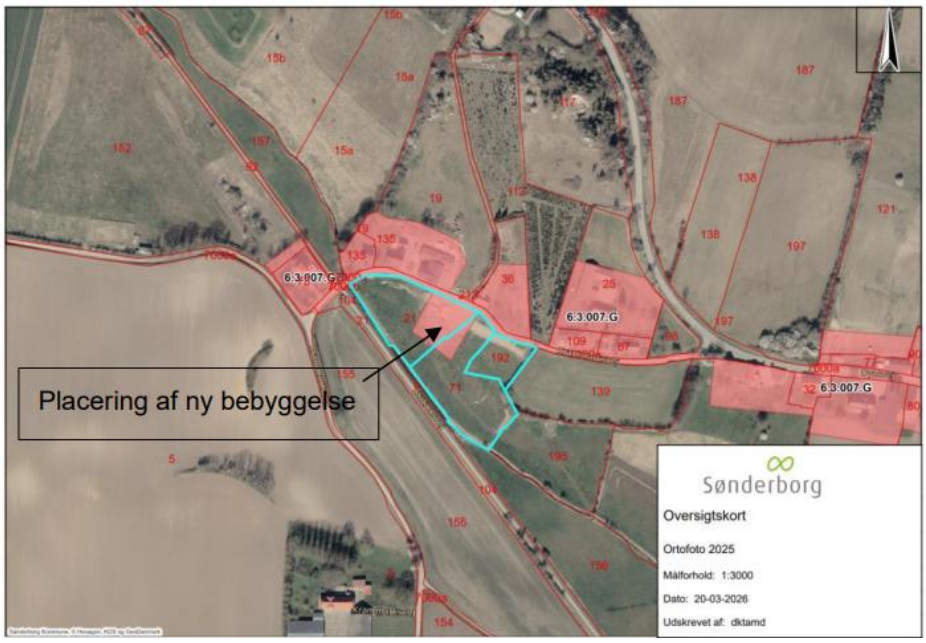
Kommunen vurderer på denne baggrund i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

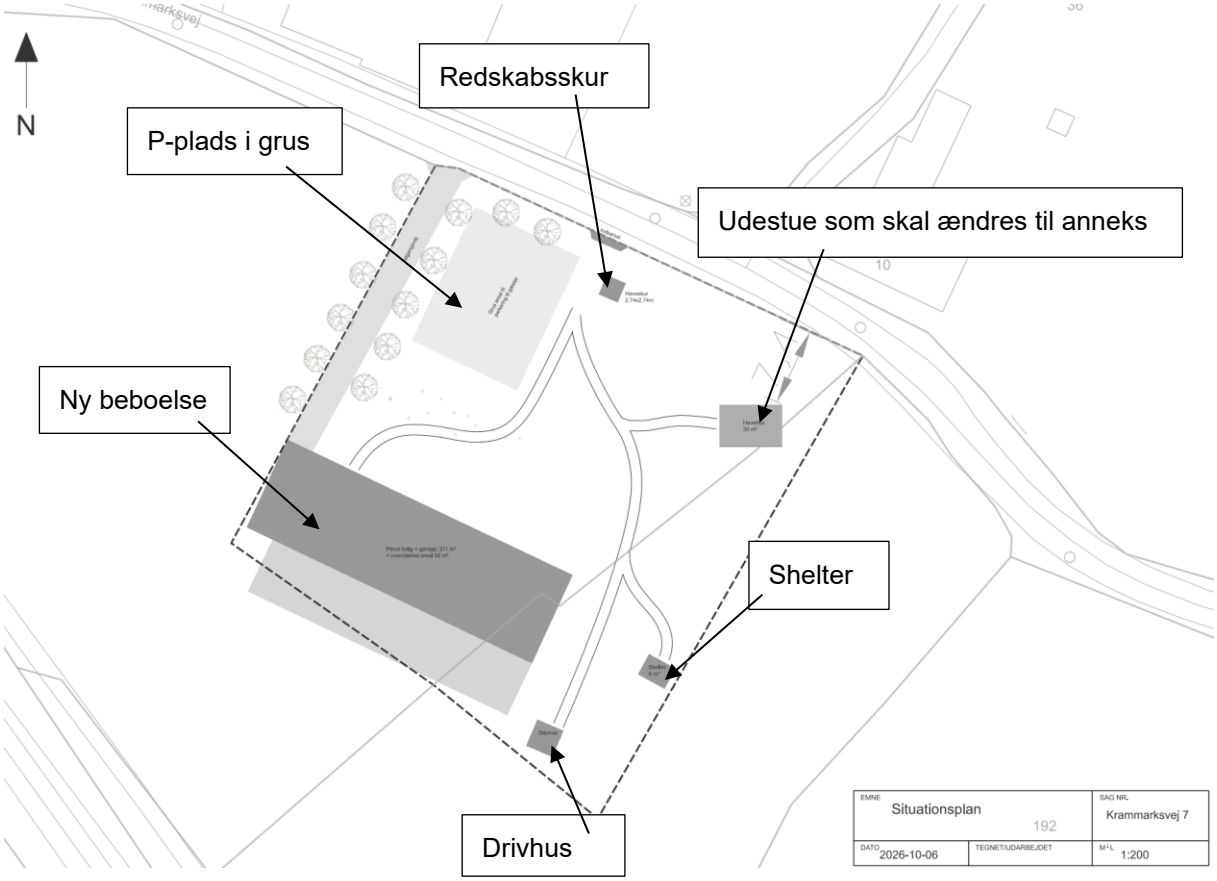
- Projektmateriale af den18. august 2026 og supplerende oplysninger af den 9. oktober 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse fra udestue til anneks og lovliggørelse af shelter, på ejendommen som ligger på adressen Krammarksvej 7, Dynt, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommen med blåt omrids – ny bebyggelse opføres indenfor det markerede kommuneplanramme-område.



Situationsplan fra ansøgningen.

Ændring af udestue til anneks
Efter indsendelsen af den tidligere ansøgning er ansøger blevet opmærksom på, at bygningen var beskrevet som en udestue. Dette afspejler ikke den ønskede anvendelse af bygningen. Der søges derfor om en ny landzonetilladelse, hvor bygningen ændres til anneks.

Bygningen ønskes indrettet og anvendt som anneks i tilknytning til den kommende helårsbolig på ejendommen. I den periode, hvor den nye bolig opføres, vil annekset fungere som opholds- og pauserum i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder på grunden.

Annekset ønskes indrettet med et mindre badeværelse med toilet og håndvask samt mulighed for opvarmning ved hjælp af el-radiator. Der etableres ikke køkken. Der kan dog forefindes mindre faciliteter som minikøleskab, elkedel og miniovn til brug i forbindelse med ophold på ejendommen.

Efter opførelse af den nye bolig vil annekset indgå som en sekundær bygning til privat brug i tilknytning til boligen og anvendes til ophold, hobbyaktiviteter, læsning, afslapning og lignende fritidsformål. Annekset er ikke tiltænkt som selvstændig bolig eller til erhvervsmæssig anvendelse.

Tagvand fra bygningen afledes til den allerede godkendte faskine på ejendommen. Spildevand fra toilet og håndvask tilsluttes eksisterende kloaksystem.

Annekset placeres inden for det godkendte byggefelt på ejendommen, i passende afstand fra vandløbet og med minimum 3 meters afstand til vejskel.

Der overvejes en model, hvor der kan etableres en mindre sauna som en integreret del af bygningen. En eventuel sauna vil blive udført med elektrisk saunaovn uden skorsten. Der ønskes desuden etableret en træterrasse i tilknytning til bygningen.

Skelet
44 x 135 mm planhøvlede og laftekonstruerede vægprofiler

Gulv
19 mm høvlede ru brædder på gulvbjælker 43 x 70 mm

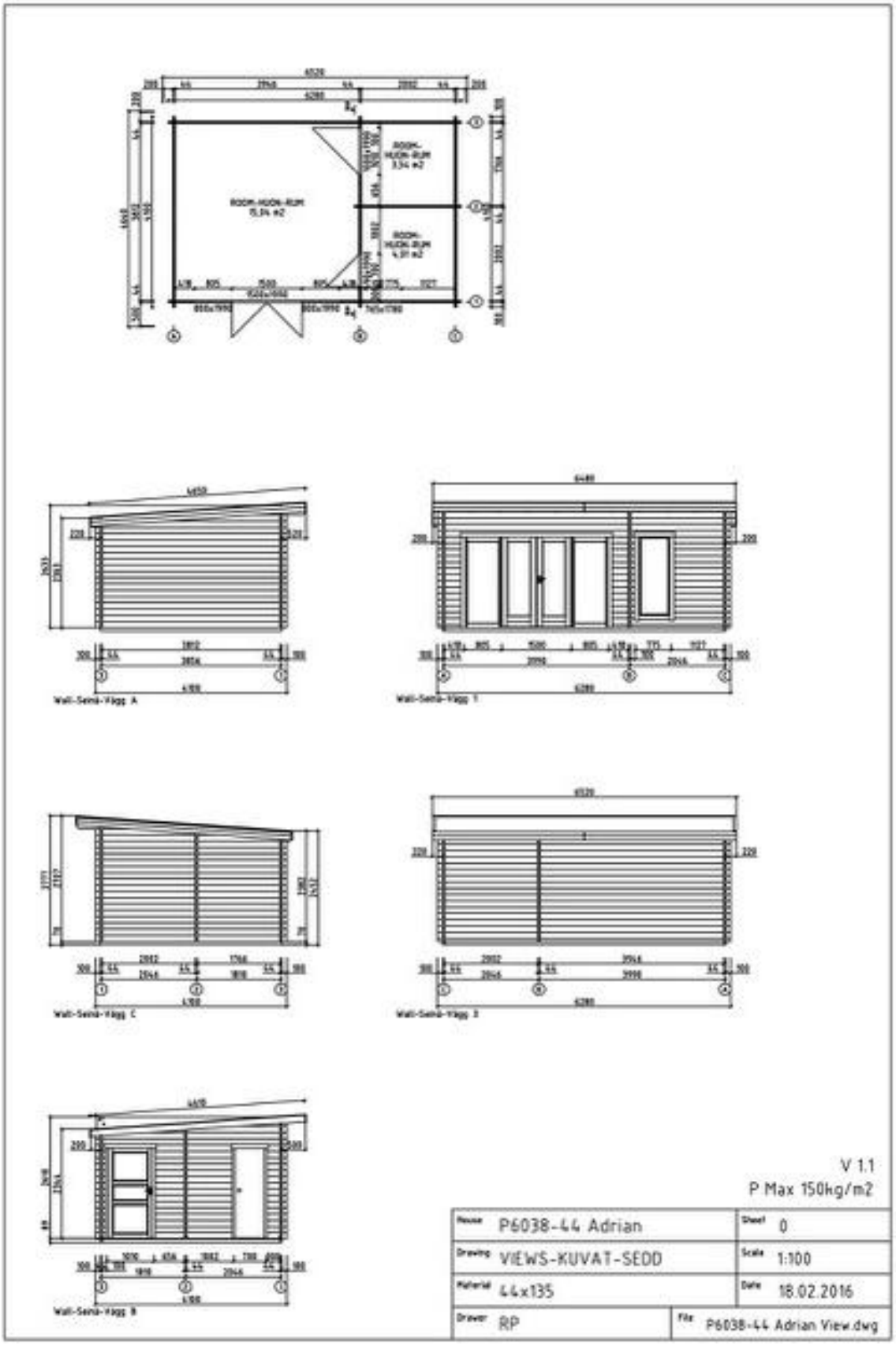
Tag
19 mm høvlede ru brædder på tagryg 70 x 140 mm

Indvendig dør
1 stk. 1000 x 1990 mm, inkl. lås, håndtag

Glasdør
1 stk. 690 x 1990 mm, inkl. håndtag

Vindue (ikke oplukkeligt)
1 stk. 765 x 1780 mm, dobbelt isolerglas

Dobbeltdør + vindue
1 stk., samlet bredde 3100 x H 1990 mm, inkl. lås og håndtag



Tegning fra ansøgningen.



Visualisering fra ansøgningen.



Visualisering fra ansøgningen.

Shelter

Der ansøges endvidere om lovliggørelse af eksisterende shelter. Shelteret er placeret i nær tilknytning til den kommende bolig og indgår som en naturlig del af ejendommens samlede indretning. Placeringen er valgt under hensyntagen til ejendommens disponering og det samlede visuelle udtryk.

Shelteret er af typen *PLUS Shelter* med målene 225 cm × 291 cm og en højde på 170/107 cm.

Shelteret ønskes bevaret til privat rekreativ anvendelse som en del af ejendommens udendørs opholdsarealer.



Modelbillede af shelter.

Lovgrundlag
Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om ændret anvendelse fra udestue til anneks og lovliggørelse af shelter 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.

Planmæssige forhold
Den del af ejendommen, hvor bygningsmassen er placeret, er omfattet af kommuneplanramme 6.3.007. G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Dynt. Det ansøgte projekt overholder kommuneplanens retningslinjer.

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
- 2.1.5 Geologiske interesser

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 1,36 km 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:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

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

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 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 du har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg. Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg@sonderborg.dk.

Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan du gøre dette via Sønderborg Kommunes hjemmeside: https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse

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 21. december 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
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.	Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Da der er tale om anvendelsesændring af en eksisterende udestue til anneks samt lovliggørelse af et mindre shelter i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil påvirke landskabets karakter eller oplevelsesværdi væsentligt. Det ansøgte er derfor foreneligt med de landskabelige interesser knyttet til udpegningen.
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.	Der er tale om anvendelsesændring af en eksisterende udestue til anneks samt lovliggørelse af et shelter på en privat matrikel. Da projektet placeres i direkte tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og har et begrænset omfang, vurderer Sønderborg Kommune, at der ikke er grundlag for at afsøge alternative placeringer uden for kystnærhedszonen.
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	Landskabet på Broager er geologisk præget af Den Ungbaltiske Gletsjer og de processer, der fandt sted i forbindelse med afsmeltningen efter den seneste istid. Området er kendetegnet ved et varieret terræn med tunneldale, randmoræneformationer og kuperede terrænforhold. På den konkrete ejendom forekommer der varierende koteforhold, hvilket afspejler landskabets geologiske dannelse.

geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	Da der er tale om en anvendelsesændring af en eksisterende udestue til anneks samt lovliggørelse af et mindre shelter inden for et allerede bebygget område på ejendommen, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil medføre ændringer af terræn eller geologiske formationer. På den baggrund vurderes det ansøgte at have ingen eller kun ubetydelig påvirkning af de geologiske bevaringsinteresser i området.

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

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-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.