

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage, overdækning og redskabsrum

Adresse: Krammarksvej 7, Dynt, 6310 Broager

Matrikel nr. 21, Dynt, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret anneks, integreret carport, overdækninger og redskabsrum med et samlet areal på 245 m², samt et havehus (udestue) på 30 m² efter nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen.

Denne landzonetilladelse erstatter landzonetilladelse til at opføre enfamiliehus og klinik af den 18. marts 2025 (25/818).

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.
- Havehuset (anvendelse som udestue) må først opføres, når byggeriet til beboelsen er meldt påbegyndt, og dokumentation herfor er fremsendt til kommunen.

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 25. marts 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 22. april 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

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-03-2026

25/818

KS: mkpd

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

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. Der er tale om erstatningsbyggeri, hvor det nye byggeri er tilpasset området, blandt andet med rejsning på taget og der opføres en etplans bolig, i tråd med anden bebyggelse i nærområdet.

Det ansøgte projekt udgør erstatningsbyggeri, hvor den eksisterende bygningsmasse er nedrevet og erstattet af træbyggeri, der med sit naturlige udtryk bidrager til at opretholde en landskabeligt harmonisk fremtoning. Byggeriet placeres inden for samme byggefelt som den tidligere bebyggelse og begrænser derfor nye visuelle påvirkninger i det åbne land.

Samlet vurderes det, at valget af materialer, den begrænsede visuelle påvirkning og placeringen inden for det eksisterende byggefelt 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 landskab.

Vilkåret om, at havehuset først må opføres, når byggeriet til beboelsen er meldt påbegyndt, og dokumentation herfor er fremsendt til kommunen, fastsættes for at sikre, at havehuset (anvendelse som udestue) kun opføres som et sekundært byggeri til den kommende bolig – og ikke som et selvstændigt fritliggende byggeri i det åbne land.

Vilkårene i denne tilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19² da der er tale om fastholdelsesvilkår.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med det indsendte projektmateriale.

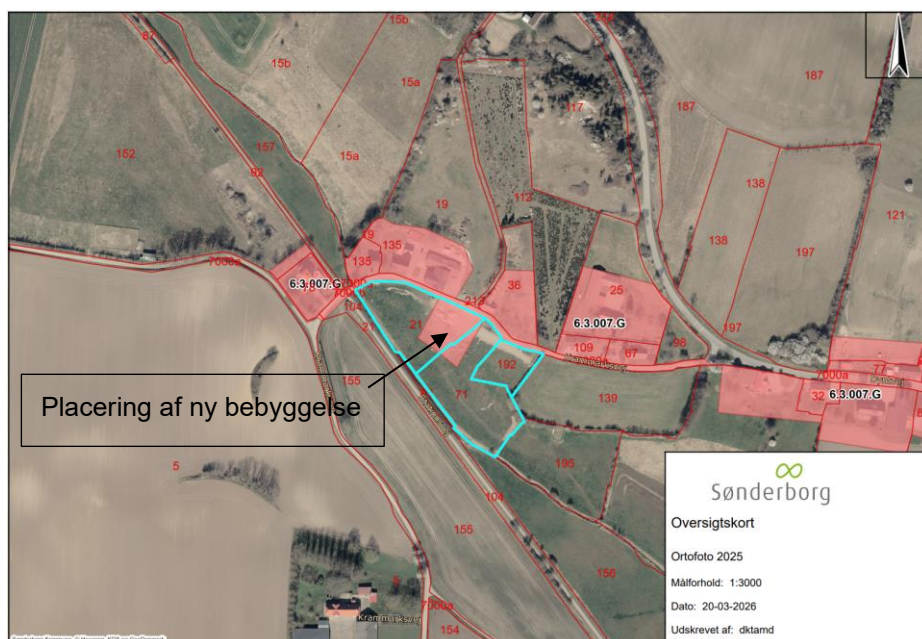
Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 15. marts 2026 med tilhørende beskrivelse.

² LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningsloven

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage, overdækning og redskabsrum med et samlet areal på 245 m², samt et havehus på 30 m² efter nedrivning af eksisterende bebyggelse på jeres ejendom på som ligger på adressen Krammarksvej 7, Dynt, 6310 Broager.



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



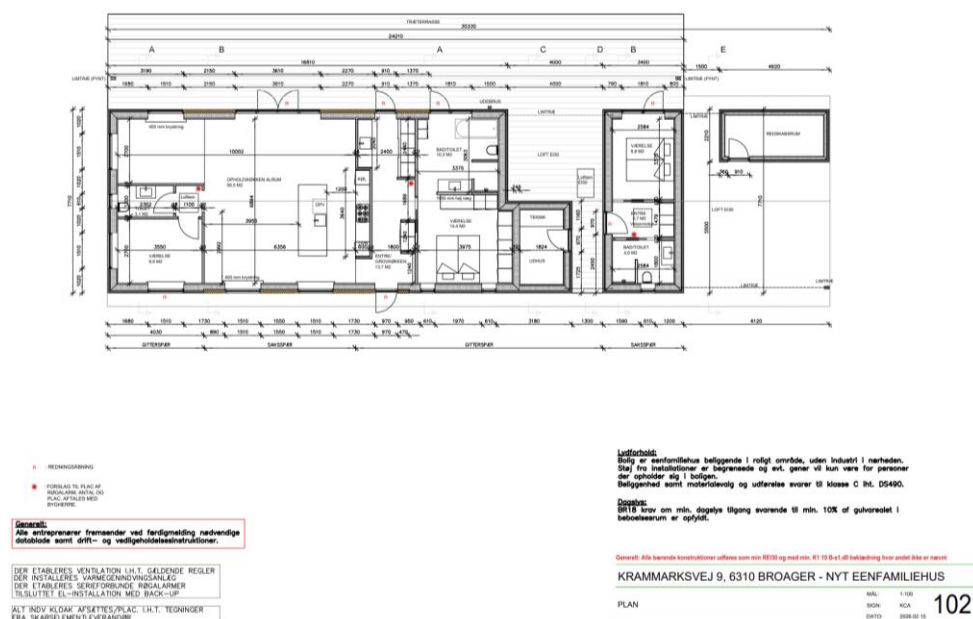
Skråfoto af den 09.04.2023 som viser den bygningsmasse som er revet ned i 2025.

Den private bolig opføres som et længehus i træ med integreret garage, overdækning og redskabsrum med et samlet areal på 267 m² med ståltag i sort eller sedumtag/græs på taget.



Bolig arealer – udspecificeret:

- Enfamilieshus: 131 m² og anneks på 26 m². I alt 157 m²
- Integreret carport + redskabsrum: 47 m²
- Integreret udhus: 13 m²
- Overdækket areal: i alt 41 m², heraf udgør stort udhæng 21 m²
- Samlet bebygget areal: 245 m².



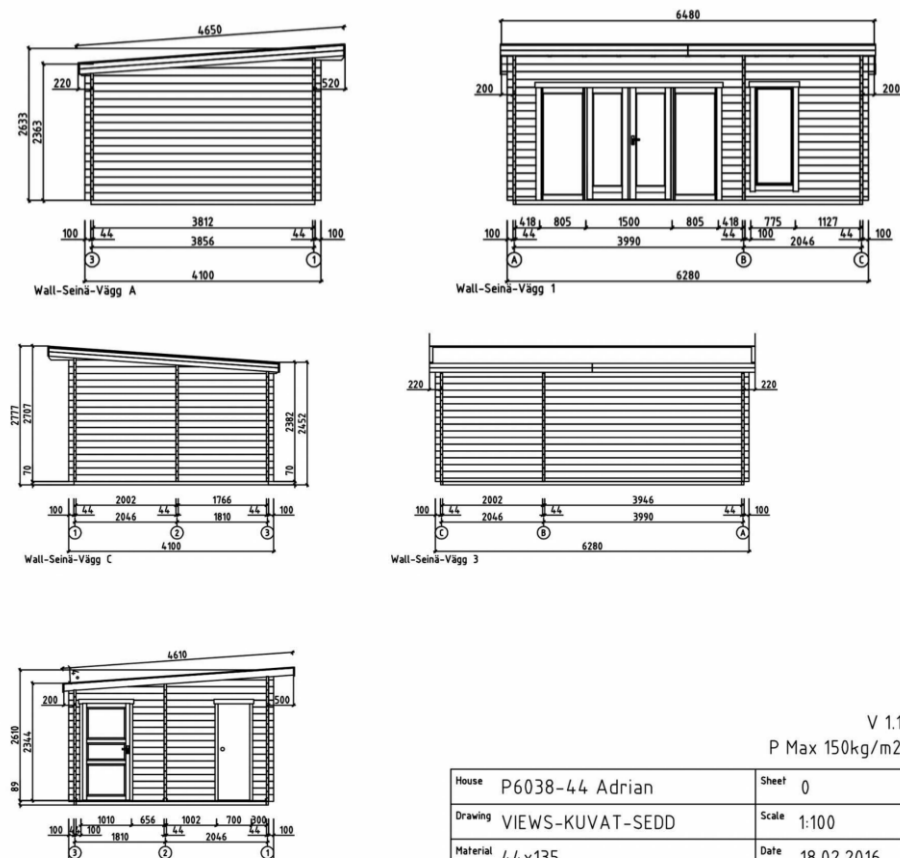
Plantegning af bolig m.m. fra ansøgningen.



Facadetegninger på bolig m.m. fra ansøgningen.

Havehus

Havehuset opføres i træ og er på 30 m² og skal benyttes som udestue.



Modelbillede fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage, overdækning og redskabsrum med et samlet areal på 245 m², samt et havehus (udestue) på 30 m² efter nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen 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 de omkringliggende naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5. Dette skyldes, at den nye landzonetilladelse erstatter en tidligere tilladelse, som allerede har været i naboorientering og det aktuelle projekt indebærer en nedskalering, idet den tidligere ansøgte klinik er udgået af projektet. På den baggrund vurderes det, at naboernes interesser ikke berøres i et omfang, der nødvendiggør fornyet naboorientering.

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. bundsløbende 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 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 22. april 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, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab for 'Broagerland' med status 'beskyt'. Denne udpegning indebærer, at området rummer særlige landskabelige værdier, som kommunen skal varetage og beskytte i forbindelse med behandling af ansøgninger om bebyggelse. Der lægges derfor vægt på, at nye bygninger tilpasses den eksisterende landskabskarakter og ikke forringer områdets visuelle helhed. Det ansøgte projekt udgør erstatningsbyggeri, hvor den eksisterende bygningsmasse er nedrevet og erstattes af træbyggeri, der med sit naturlige udtryk bidrager til at opretholde en landskabeligt harmonisk fremtoning. Byggeriet placeres inden for samme byggefelt som den tidligere bebyggelse og begrænser derfor nye visuelle påvirkninger i det åbne land. Samlet vurderes det, at valget af materialer, den begrænsede visuelle påvirkning og placeringen inden for det eksisterende byggefelt understøtter hensynet til det bevaringsværdige landskab og dermed er foreneligt med de landskabelige interesser, der knytter sig 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	Der er tale om erstatningsbyggeri, for den bygningsmasse som er nedrevet på ejendommen. Placeringer udenfor kystnærhedszonen er derfor ikke afsøgt.

kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.	
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 geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	Landskabet på Broager er geologisk set præget af Den Ungbaltiske Gletcher og særligt dens afsmeltning i slutningen af sidste istid. I den nordlige del af området er overgangen til randmorænen mod nord markeret af et tunneldalstrøg mellem Broager og østkysten. Dalstrøgets karakter varierer fra et bredt dalstrøg med kun let skrånende dalsider, der markerer sig svagt i landskabet, til en smal dalbund og stejle dalsider, som det ses ved Dynt. Der er på denne ejendom varierende koteforhold, som afspejler landskabets opbygning. Ejendommens koteforhold er meget ens og de geologiske profiler er ikke visuelt synlige på denne ejendom. Der er tale om erstatningsbyggeri indenfor samme byggefelt som tidligere bygningsmasse på ejendommen. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at de geologiske profiler ikke påvirkes væsentligt ved opførelsen af det nye byggeri.

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.