ALTERNA HUSE A/S
Skånevej 19
6230 Rødekro

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage og overdækning

Adresse: Lyngevej 4, Mjels Mark, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 40, Mjels, Oksbøl

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 228 m² med integreret garage på 100 m² og 48 m² overdækket terrasse.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 17. november 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 15. 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 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 er beliggende langs Lyngevej i den kystnære del af landskabet på Nordals, hvor det bakkede terræn og udsigterne over det kystorienterede landskab udgør væsentlige landskabelige værdier.

Der er tale om opførelse af et nyt enfamiliehus med integreret garage og overdækning som erstatning for tidligere bebyggelse, der blev nedrevet i 2025. Ved vurderingen har Sønderborg Kommune lagt vægt på, at den

[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

17-11-2026
26/25907
KS: mkpd

samlede bygningsmasse opføres i væsentligt mindre omfang end den tidligere bebyggelse på ejendommen. Derudover samles den nye bebyggelse i den nordlige del af matriklen, hvilket giver en mere kompakt bebyggelsesstruktur. Byggeriets udformning, materialevalg og afdæmpede farveholdning er tilpasset det omkringliggende landlige miljø og medvirker til, at bebyggelsen fremstår harmonisk og velintegreret i landskabet.

Kommunen 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 den 10. juli 2026 samt supplerende oplysninger af den 1. oktober 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt
ALTERNA HUSE A/S har på vegne af ejer søgt om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på 228 m² med integreret garage på 100 m² og 48 m² overdækket terrasse, på ejendommen som ligger på adressen Lyngevej 4, Mjels Mark, 6430 Nordborg.

Bebyggelsen er erstatningsbyggeri for tidligere bebyggelse på matriklen, som er nedrevet i 2025: Dobbelthus på 211 m² samt udhuse på henholdsvis 158 m², 49 m², 102 m², 55 m² og 99 m².



Oversigtskort som viser matr.nr. 40, Mjels, Oksbøl markeret med turkis.

Bebyggelsen udføres som et etplans enfamiliehus med murede facader, afdæmpede farver og sort tagbeklædning. Bygningens proportioner og materialevalg er tilpasset det omkringliggende landlige miljø og vurderes ikke at virke dominerende i landskabet. Projektet forventes heller ikke at medføre væsentlige gener for naboer eller øvrige omgivelser.

Ejendommens anvendelse til boligformål fastholdes uændret.
Vandforsyning sker via egen boring og spildevand håndteres ved etablering af godkendt minirenseanlæg.
Regnvand nedsives på egen grund via regnvandsfaskine/-tunnel.

Den eksisterende overkørsel ønskes flyttet til en mere hensigtsmæssig placering, så adgangsforholdene til garage og bolig forbedres.

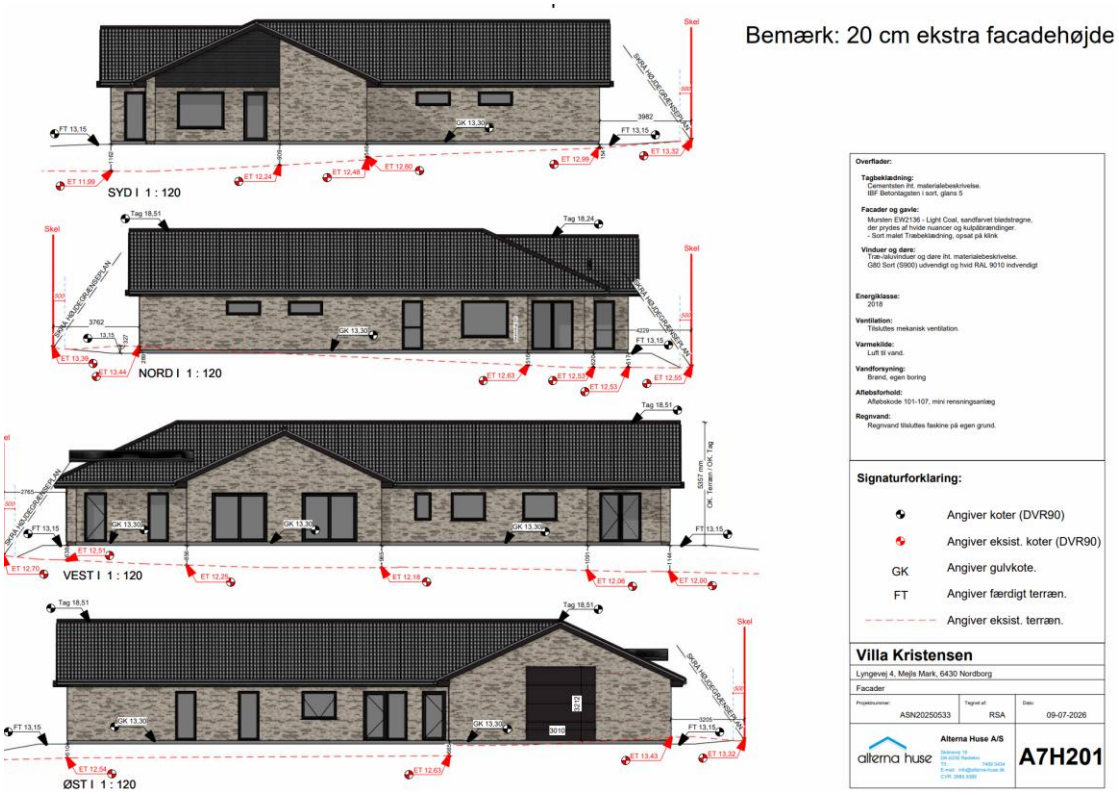


Situationsplan fra ansøgningen, som viser at bygningsmassen flyttes fra den sydlige del af matriklen til den nordlige del.

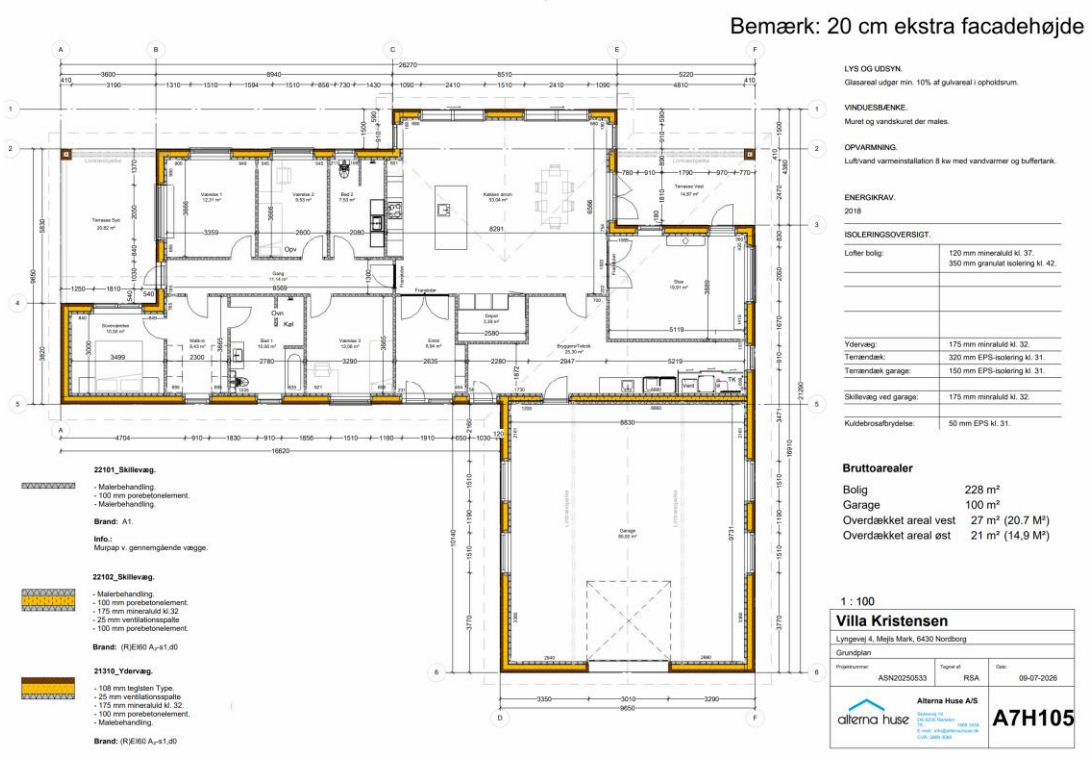
Overflader
Tagbeklædning: Cementsten - IBF Betontagsten i sort, glans 5.

Facader og gavle:
Mursten EW2136 - Light Coal, sandfarvet blødstrøgne der prydes af hvide nuancer og kul på brændinger. Sort malet Træbeklædning, opsat på klink.

Vinduer og døre:
Træ-/aluvinduer og døre - G80 Sort (S900) udvendigt og hvid RAL 9010 indvendigt.



Facadetegning fra ansøgningen.



Tegning af grundplan fra ansøgningen.

Lovgrundlag
Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et nyt enfamiliehus på 228 m² med integreret garage på 100 m² og 48 m² overdækket terrasse, kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering
Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jævnfør planlovens § 35, stk. 5, på grund af ejendommens beliggenhed omkranset af åbne marker og afstanden til nærmeste naboer.

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
- 2.1.2 Større sammenhængende landskaber
- 2.1.3 Bevaringsværdige landskaber
- 2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

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 ca. 10 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. Det ansøgte 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 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 15. december 2026**.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I 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 består af én matrikel med et areal på 2.553 m² og er ikke landbrugsnoteret. Da projektet ikke medfører inddragelse af ny landbrugsjord eller ændret anvendelse af landbrugsarealer, vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte vil have en uvæsentlig eller ingen påvirkning af landbrugserhvervet og de landbrugsmæssige interesser i området.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.	Ejendommen ligger inden for udpegningerne Større sammenhængende landskaber: "Uforstyrret landskab - Mjelsmark–Brandsbøl Skov" og Større sammenhængende landskaber: "Holm". Der er tale om opførelse af erstatningsbyggeri, som opføres i væsentligt mindre skala end den tidligere eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektet kan indpasses i landskabet uden væsentligt at sløre eller forringe oplevelsen af de større landskabssammenhænge, som udpegningerne skal beskytte.
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 inden for to bevaringsværdige landskabsudpegninger, "Nordals Fjordgren" med status *beskyt* og "Kyst og søer, Nordals" med status *beskyt udsigt*. Der er tale om opførelse af erstatningsbyggeri, som opføres i væsentligt mindre skala end den tidligere bebyggelse. Den nye bebyggelse samles i den nordlige del af matriklen og tilpasses omgivelserne gennem en

	traditionel materialeholdning med sandfarvede blødstrøgne mursten i Light Coal med hvide nuancer og kul på brændinger samt sorte betontagsten. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at byggeriet fremstår afdæmpet og velintegreret i det eksisterende landskab. Byggeriets reducerede volumen, samlede placering og materialevalg medvirker til, at de landskabelige interesser og udsigtsforhold, som udpegningerne skal beskytte, ikke påvirkes væsentligt. Det ansøgte vurderes derfor ikke at tilsidesætte hensynene bag de bevaringsværdige landskabsudpegninger.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab 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 indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Matriklen ligger indenfor kystnærhedszonen. Da der er tale om erstatningsbyggeri for tidligere bygningsmasse, er det ikke fundet relevant at afsøge andre placeringer, udenfor kystnærhedszonen. Ejendommen ligger inden for landskabskarakterområdets delområde 13 – Nordals Fjordgren. Landskabet er kendetegnet ved et bakket, kystnært landbrugslandskab, hvor en forgrenet fjordarm med stejle skrænter skærer sig langt ind i terrænet og præger området gennem dalsystemer, vandelementer og tilhørende bevoksning. Særligt for Mjels Mark er de markante geologiske strukturer, det kystorienterede landskab samt den kulturbetingede hegnsstruktur. Selvom den nye bebyggelse flyttes fra den sydlige til

	den nordlige del af matriklen, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet kan indpasses i landskabet uden væsentlig påvirkning af landskabets karakter eller oplevelsesværdi. Der lægges vægt på, at der er tale om erstatningsbyggeri i væsentligt mindre skala end den tidligere bebyggelse, hvilket begrænser den visuelle påvirkning af både kystlandskabet og de karaktergivende landskabstræk 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.