

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbolig

Adresse: Lyngtoft 1, Kværs, 6300 Gråsten

Matrikel nr. 350, Kværs Ejerlav, Kværs

Afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler landzonetilladelse til ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbeboelse.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 14. august 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 11. september 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 ud til den mindre vej Lyngtoft i Kværs og omfatter et matrikulært areal på 14.296 m². Der er tale om en eksisterende fritidsbolig, som ønskes anvendt til helårsbeboelse.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at det ansøgte alene, omfatter en anvendelsesændring fra fritidsbolig til helårsbolig. Projektet medfører ikke opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af den eksisterende bygning, og ejendommens fysiske fremtræden i landskabet ændres derfor ikke.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

14-08-2026
26/21501
KS: aska

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

Der er endvidere lagt vægt på, at området i forvejen rummer helårsbeboelse, og at den ansøgte anvendelse derfor ikke vurderes at være fremmed for områdets karakter. Anvendelsesændringen vurderes således ikke at medføre væsentlige landskabelige, planlægningsmæssige eller nabomæssige konsekvenser.

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 den 7. juli 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbolig på ejendommen som ligger på adressen Lyngtoft 1, Kværs, 6300 Gråsten.

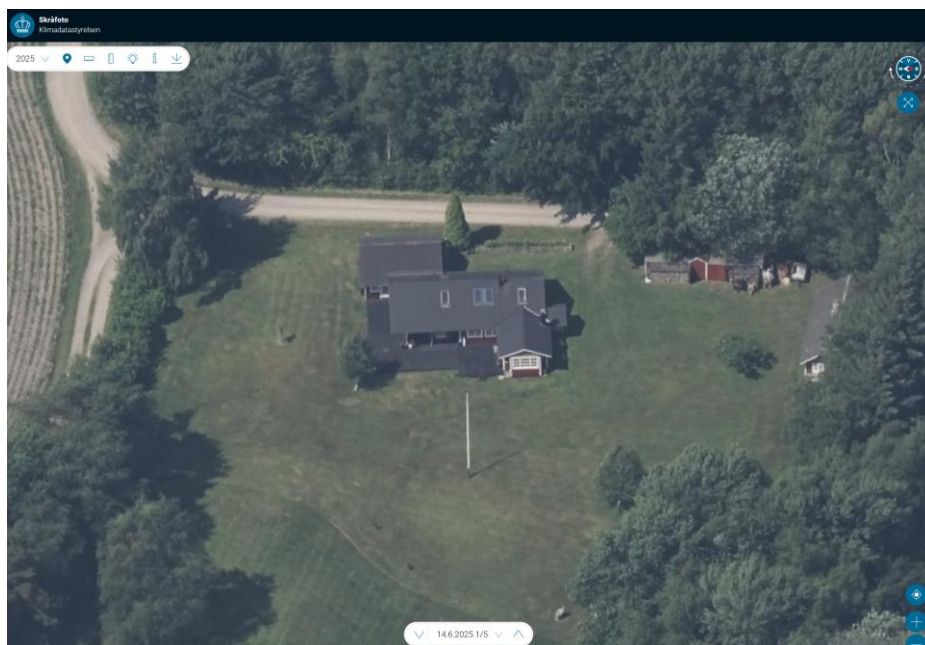


Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 350, Kværs Ejerlav, Kværs – markeret med turkis firkant.

Ansøger ønsker at anvende den eksisterende bygning til helårsbeboelse med henblik på at etablere en permanent bolig for sig selv og sine to børn. Ejendommen er valgt på baggrund af dens naturnære beliggenhed og den store grund, som giver gode rammer for et familieliv med nærhed til naturen og mulighed for friluftaktiviteter.

Det ansøgte omfatter alene en ændring af anvendelsen fra fritidsbolig til helårsbolig. Der foretages ikke udvidelser af bygningen i forbindelse med projektet. Der vil blive gennemført de nødvendige energimæssige forbedringer og tekniske opgraderinger, således at bygningen kan opfylde de gældende krav til helårsbeboelse.

Ansøger er i forbindelse med ansøgningsforløbet blevet gjort opmærksom på, at anvendelsesændringen også kræver byggetilladelse, og at bygningen i den forbindelse skal opfylde de relevante krav i Bygningsreglement 2018 (BR18) for helårsbeboelse. Eventuelle bygningsmæssige arbejder og dokumentation herfor vil blive behandlet efter byggelovgivningens regler.



Skråfoto fra Klimadastatstyrelsen af den 14. juni 2025, som viser ejendommen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbolig kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1, da der er tale om anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse.

Naboorientering

Kommunen har ikke foretaget naboorientering i forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omkringboende, jf. planlovens § 35, stk. 5. Der er herved lagt vægt på afstanden til de nærmeste naboejendomme samt på, at der alene er tale om en anvendelsesændring af en eksisterende bygning fra fritidshus til helårsbolig. Projektet indebærer ikke ny bebyggelse eller fysiske ændringer af den eksisterende bebyggelse.

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
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven

Da der alene er tale om en anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbolig uden bygningsmæssige ændringer, og da projektet meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, kræves der ikke særskilt dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er: habitatområde H83 og fuglebeskyttelsesområde F68: Rinkenæs skov, Dyrehaven og Rode Skov, der ligger i en afstand af ca. 7,75 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 udpegningsgrundlagene:

H83

Kode	Udpegningsgrundlag
1016	Sumpvindelsnegl
1166	Stor vandsalamander
1150	Lagune*
3140	Kransnålalge-sø
3150	Næringsrig sø
7120	Nedbrudt højmosse
7140	Hængesæk
7220	Kildevæld*
7230	Rigkær
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91D0	Skovbevokset tørvemose*
91E0	Elle- og askeskov*

F68

Arter	Yngle-/Trækfugl
Hvepsevåge	Y
Isfugl	Y
Rødrygget tornskade	Y
Rørhøg	Y

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.

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, skal 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 11. september 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.	Matriklen er delvist omfattet af udpegningen som værdifuldt landbrugsområde. Da ejendommen ikke er landbrugsnoteret og har været bebygget med et fritidshus siden 1977, vurderer Sønderborg Kommune, at udpegningen for den pågældende del af matriklen ikke er retvisende i forhold til den eksisterende anvendelse.
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 med det ansøgte projekt alene tale om en anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbolig. Der foretages ikke nybyggeri eller fysiske udvidelser i forbindelse med projektet. Området rummer i forvejen flere helårsboliger, og den ansøgte anvendelse vurderes derfor ikke at være fremmed for områdets eksisterende karakter. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at anvendelsesændringen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskab, idet hverken bebyggelsens omfang, placering eller visuelle fremtoning ændres.
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	Der er med det ansøgte projekt alene tale om en anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbolig. Der foretages ikke nybyggeri eller fysiske udvidelser i forbindelse med projektet, og bebyggelsens omfang og fremtræden ændres således ikke. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at projektet kun vil have en uvæsentlig eller ingen negativ påvirkning på de geologiske interesser, der knytter sig til områdets udpegning. Anvendelsesændringen vurderes



de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	derfor ikke at være i konflikt med hensynet til de geologiske bevaringsinteresser 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.