

HusCompagniet Danmark - Kolding
Platinvej 1
6000 Kolding

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Adresse: Madeskov 7, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 118, Vollerup, Ulkebøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på 153 m² med udnyttelig tagetage.

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. september 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 23. oktober 2025 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

Den nye bygning er planlagt med respekt for områdets landskabelige og visuelle karakter og er derfor indpasset i kystlandskabet blandt andet i byggestilen, med rejsning på taget og gule mursten, som passer til området. Der anvendes naturlige og afdæmpede materialer og farver, som harmonerer med omgivelserne og det åbne landskab.

Der er tale om 1/1 udskiftning af beboelse, som er nedslidt og ikke længere opfylder nutidige krav til boligstandard, isolering og indeklima. Den nye

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-09-2025
25/12300
KS: aska

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

bygning vil ikke medføre ændret anvendelse af ejendommen, men alene sikre fortsat boligformål.

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis, naboindsigelser 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 22. juni 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Ejendommen som rives ned, er en ældre helårsbolig opført i ca. 1900 med et bebygget areal på 143 m² med tilsvarende boligareal.

Den eksisterende bolig og udhuse nedrives og der opføres en ny bolig med tilsvarende udtryk som den eksisterende bolig. Den nye bolig ønskes opført med et boligareal på 153 m², og der etableres jordvarmeanlæg.

Boligen ønskes opført i ét plan og har en anvendelig tagetage med mulighed for indretning til boligareal i sammenhæng med det ansøgte, på et senere tidspunkt.



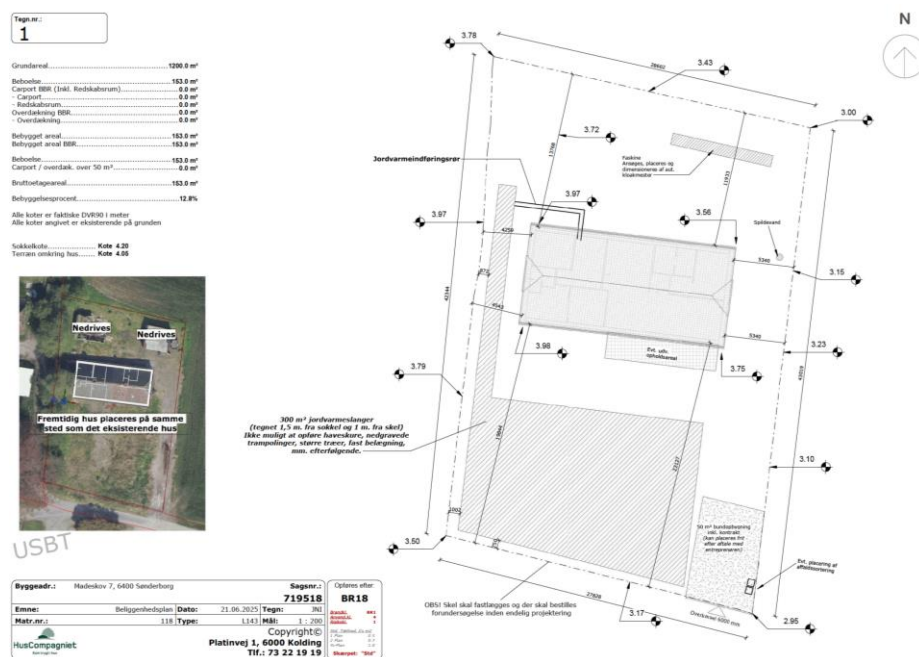
Oversigtskort som viser ejendommens placering på vejen Madeskov – matr.nr. 118 Vollerup, Ulkebøl.



Foto af eksisterende bolig som rives ned.



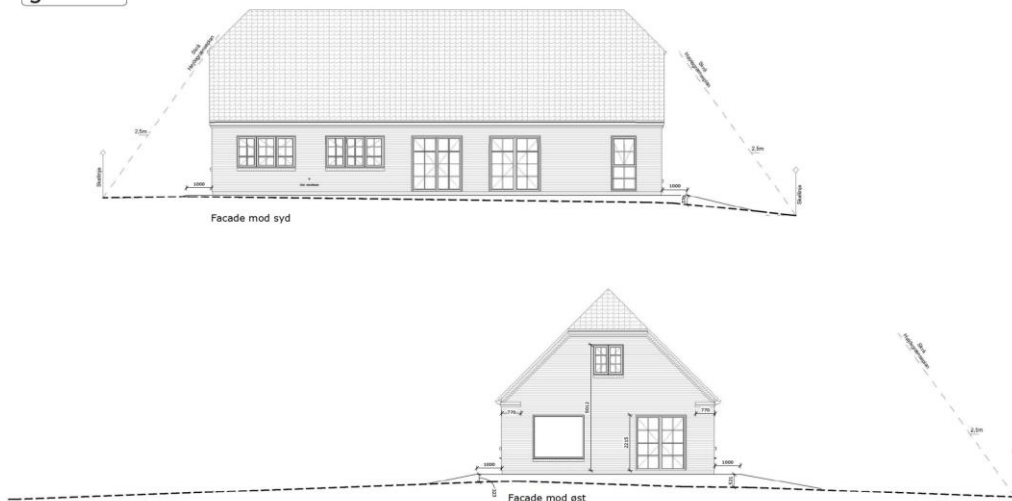
Visualisering af ny bolig fra Kystdirektoratets afgørelse af den 24. juni 2025 (j.nr. 2025 – 43096).



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet som viser placeringen af det ansøgte projekt (tegn.nr. 3).



Tegn.nr.: 3



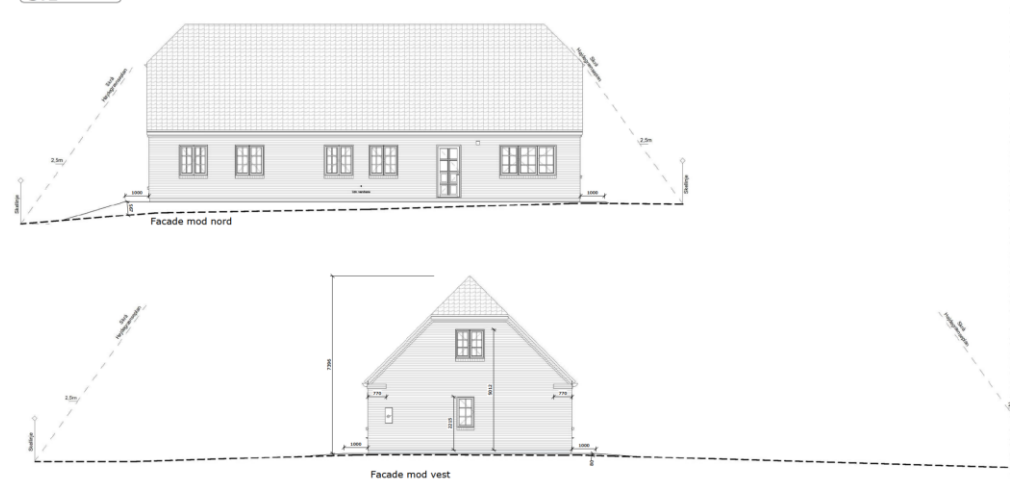
USBT

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Byggedr.: Hadskov 7, 6400 Sønderborg	Sagsnr.: 719518	Optøret efter: BR18	Varmekilde: Jordvarmepumpe	Info: Eventuel terræn: Eksisterende terræn Byggetilladelse: Den foretagne tilladelse er udgæng ved en af byggerens adresser, jf. BR18 Tillægsundersøgelser (Ligning af tegning): For nærmere oplysning af tillægsundersøgelser og geotekniske forhold under forarbejdningen skal der ansøges om tilladelse til at foretage opmåling og krav, samt godkendes ved kommunen.
Emne: Facader (Syd, Øst)	Dato: 21.06.2025	Tegn.: 3/1	Metode: Gulvvarme	
Matr.nr.: 118	Type: 1143	Måb: 1 : 100	Tagkonst.: 45,00° - Gav/halvvalm	
HusCompagniet	Copyright ©	Platinvej 1, 6000 Kolding	Tagbækl.: Beton tagsten IBF DS Sort, Glans 5	
	Tlf.: 73 22 19 19	Eksempel: "R"	Skalmur: EW2430 - Bison Brungrå H/Spil	
			Udv. let bækl.: -	
			Vinduer: Rational - Formplus - Sort GR0	

Facadetegning syd – øst fra ansøgningsmaterialet (tegn.nr. 3).

Tegn.nr.: 3.1



USBT

OBS.
Mursten placeres med skæg nedad.

Byggedr.: Hadskov 7, 6400 Sønderborg	Sagsnr.: 719518	Optøret efter: BR18	Varmekilde: Jordvarmepumpe	Info: Eventuel terræn: Eksisterende terræn Byggetilladelse: Den foretagne tilladelse er udgæng ved en af byggerens adresser, jf. BR18 Tillægsundersøgelser (Ligning af tegning): For nærmere oplysning af tillægsundersøgelser og geotekniske forhold under forarbejdningen skal der ansøges om tilladelse til at foretage opmåling og krav, samt godkendes ved kommunen.
Emne: Facader (Nord, Vest)	Dato: 21.06.2025	Tegn.: 3/1	Metode: Gulvvarme	
Matr.nr.: 118	Type: 1143	Måb: 1 : 100	Tagkonst.: 45,00° - Gav/halvvalm	
HusCompagniet	Copyright ©	Platinvej 1, 6000 Kolding	Tagbækl.: Beton tagsten IBF DS Sort, Glans 5	
	Tlf.: 73 22 19 19	Eksempel: "R"	Skalmur: EW2430 - Bison Brungrå H/Spil	
			Udv. let bækl.: -	
			Vinduer: Rational - Formplus - Sort GR0	

Facadetegning nord – vest fra ansøgningsmaterialet (tegn.nr. 3.1).

Lovgrundlag



Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opføre et nyt enfamiliehus på 153 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 25. juli 2025 til den 15. oktober 2025. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Partshøring

Ansøgningen har ligeledes været i høring hos Sønderborg Lufthavn A/S, da ejendommen ligger i indflyvningszonen til lufthavnen. Lufthavnen har haft følgende bemærkninger:

'Sønderborg Lufthavn har ingen indvendinger mod det i høringen beskrevne projekt. Boligen er beliggende direkte i indflyvningszonen til lufthavnen. Vi skal derfor skal gøre opmærksom på, at efterfølgende etablering af f.eks. solceller, der kan give lysspejlinger og dermed gener til anflyvende luftfartøjer, eller master, der gennembryder de hindringsfrie planer, vil blive mødt af indsigelse fra lufthavnen'.

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.

Ejendommen ligger derudover i et område som er udpeget som støjbelastet areal for Sønderborg Lufthavn, i kommuneplanen. Sønderborg Kommune vurderer at det ansøgte betragtes som om 1/1 udskiftning af eksisterende bolig, som har været opført før lufthavnen, blev etableret.

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.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: habitatområde H200: Augustenborg Skov, der ligger i en afstand af ca. 1.020 m 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:

H200	Augustenborg Skov
Kode	Udpegningsgrundlag
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91E0	Elle- og askeskov*

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 du 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 udsuses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Anden lovgivning

Ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har den 24. juni 2025 givet dispensation til opførelse af ny helårsbolig i henhold til naturbeskyttelseslovens § 15. (J.nr.: 2025 – 43096).

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 I har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I 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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 23. oktober 2025**.

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
<p>1.6.1 Landbrugserhvervet</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen er taget ud af landbrugsmæssig drift for mange år siden. Der inddrages ikke ny landbrugsjord til det ansøgte projekt.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som større sammenhængende landskab for 'Midtals og Kær halvø'. Sønderborg Kommune vurderer at det ansøgte har lav til ingen negativ påvirkning af de større sammenhængende landskaber, da der er tale om erstatningsbyggeri på samme placering som tidligere beboelse.</p>
<p>2.1.3 Bevaringsværdige landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab 'Kysten fra Stevning – Ulkebøl' med status beskyt. Sønderborg Kommune vurderer at det ansøgte projekt er tilpasset området og at boligen genopføres i en stil som er tilpasset det bevaringsværdige landskab. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at det ansøgte vil have lav til ingen negativ påvirkning på det bevaringsværdige landskab.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for</p>	<p>Ejendommen ligger i kystnærhedszonen. Da der er tale om erstatningsbyggeri, er alternative placeringer ikke afsøgt.</p>



<p>kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigter over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som kystlandskab. Det specifikke kystlandskab hører under område 12: Vestals Nor og Vige, som er defineret i landskabskarakteranalysen. Landskabet er bestående af øst-vestgående nor og bakkedale med store åbne flader og lavninger. Hegn og skove afgrænser landskabet i små rum. I landskab hvor den oprindelige hegnsstruktur er nedlagt er det mere åbent. Ejendommen ligger sammen med en lille klynge af huse, ved Madeskov. Udsigts- og indsigtsforholdene samt de landskabelige værdier vurderes ikke at blive væsentligt påvirket af den planlagte bebyggelse. Huset genopføres i samme skala og på samme placering som tidligere beboelse.</p>
---	--

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

Sønderborg Lufthavn A/S



Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1.

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.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

Du klager skriftligt via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret bliver tilbagebetalt hvis:

klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Gebyret bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er



forlængelse af frist for at efterkomme afgørelsen, som følge af den tid, der er medgået til klagenævnets sagsbehandlingstid.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge 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.