

Nemscreening ApS
Smedevej 23
6710 Esbjerg V

Landzonetilladelse til enfamiliehus med overdækning

Adresse: Midtballe 7, Skelde, 6310 Broager
Matrikel nr. 54, Skelde, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre en bjælkehytte på 63 m² med 15 m² overdækning, som skal bruges til helårsbeboelse.

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 2. september 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 30. 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 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

Det ansøgte byggeri opføres inden for landsbyafgrænsningen i Skelde og i naturlig forlængelse af den eksisterende husrække langs Midtballe. Byggeriet vurderes at udgøre en naturlig afrunding af den eksisterende bebyggelsesstruktur og vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af de landskabelige interesser i området, herunder de større sammenhængende landskaber eller det bevaringsværdige landskab.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

02-09-2026
26/21052
KS: aska

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

Der er endvidere lagt vægt på, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området, samt at der ikke er indkommet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen.

Kommunen vurderer på den baggrund, at det ansøgte, både hvad angår placering, omfang, udformning og anvendelse, er foreneligt med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages efter planloven, og at projektet ikke giver anledning til væsentlige nabomæssige eller landskabelige konflikter.

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

- Projektmateriale af den 11. juni 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Nemscreening ApS har på vegne af ejer af Midtballe 7, Skelde, 6310 Broager, søgt om landzonetilladelse til at opføre en bjælkehytte på 63 m² med 15 m² overdækning, som skal benyttes til helårsbeboelse.



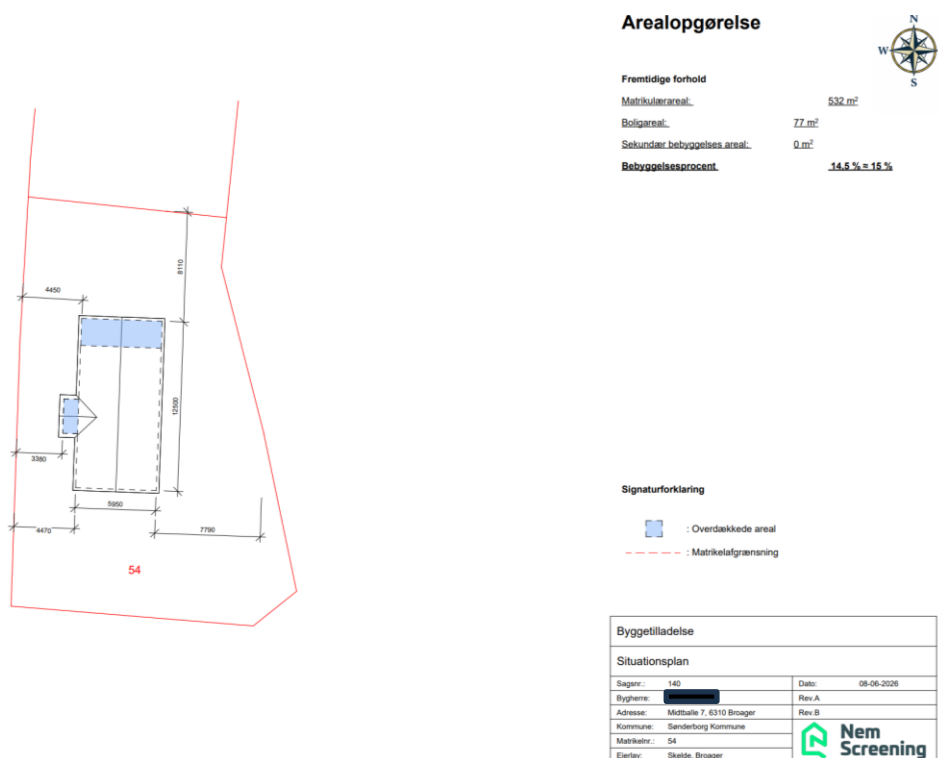
Oversigtskort som viser ejendommens placering i Skelde – markeret med rødt.

Ansøgningen omfatter opførelse af en bjælkehytte på 63 m² med tilhørende overdækket terrasse på 15 m². Bygningen ønskes anvendt til helårsbeboelse.

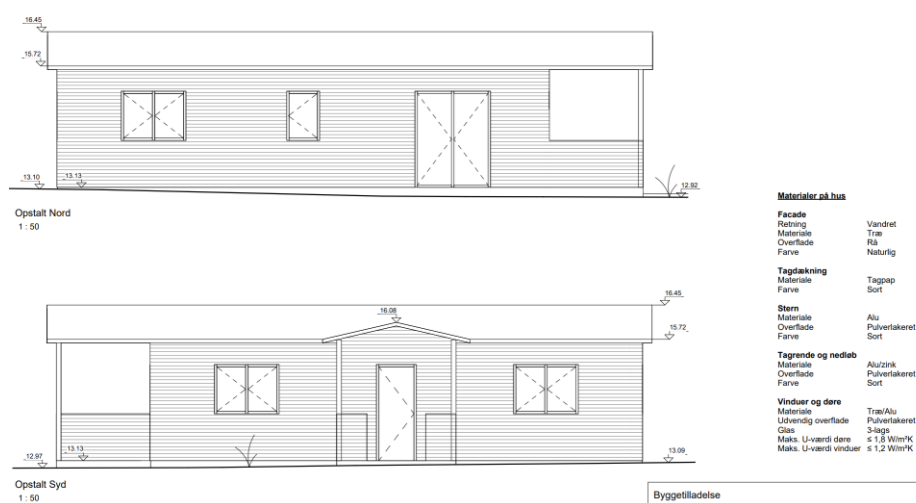
Bjælkehytten udføres med vandrette træfacader i naturligt, ubehandlet træ. Taget udføres med sort tagpap. Sternbeklædning udføres i sort pulverlakeret aluminium, og tagrender samt nedløb udføres i pulverlakeret aluminium/zink i



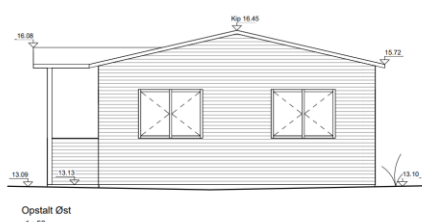
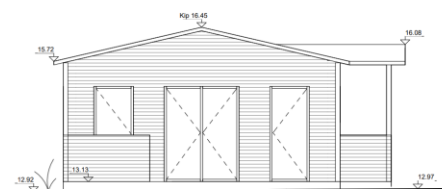
sort farve. Vinduer og døre udføres i træ/alu med pulverlakerede udvendige overflader.



Situationsplan fra ansøgningen, som viser placeringen af huset på matriklen.



Opstalt nord og syd fra ansøgningen.

**Materialer på hus**

Facade	
Retning	Vandret
Material	Træ
Overflade	Rå
Farve	Naturlig
Tagdækning	
Material	Tagpap
Farve	Sort
Stern	
Material	Alu
Overflade	Pulverlakeret
Farve	Sort
Tagrende og nedløb	
Material	Alu/zink
Overflade	Pulverlakeret
Farve	Sort
Vinduer og døre	
Material	Træ/Alu
Udvendig overflade	Pulverlakeret
Glas	3-lags
Maks. U-værdi døre	≤ 1.8 W/m²K
Maks. U-værdi vinduer	≤ 1.2 W/m²K

Byggetilladelse	
Opstalt Vest & Øst	
Sager: 140	Dato: 09-09-2026
Bygherre: [redacted]	Rev. A
Adresse: Møllevej 7, 6310 Broager	Rev. B
Kommune: Sønderborg Kommune	
Matrikelnr.: 54	
Ejendom: Skelde, Broager	



Opstalt vest og øst fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et enfamiliehus på 63 m² med 15 m² overdækning kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 14. august 2026 til den 28. august 2026.

Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skelde, som foreskriver følgende i retningslinjerne:

- Max højde: 8,5 m
- Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage
- Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne

Det ansøgte projekt vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser, idet bebyggelsens omfang, højde og udformning ikke strider mod de gældende retningslinjer for området.

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:

- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 1,45 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:

H173

Udpegningsgrundlag	
Marsvin	F64
Sandbanke	Arter
Bugt	Edderfugl
Rev	Hvinand

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 udpegningsgrundlagene.

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 30. september 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
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.	Der er tale om et mindre byggeri, som placeres inden for landsbyafgrænsningen i Skelde. Idet bebyggelsen opføres i naturlig forlængelse af den eksisterende husrække langs Midtballe, vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte enfamiliehus på 63 m² med tilhørende overdækning på 15 m² ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de større sammenhængende landskaber eller sløre landskabssammenhængene.
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 tale om et mindre byggeri, som placeres inden for landsbyafgrænsningen i Skelde. Da bebyggelsen opføres i naturlig forlængelse af den eksisterende husrække langs Midtballe, vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte enfamiliehus på 63 m² med tilhørende overdækning på 15 m² kan indpasses i området uden væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskabs karakter, visuelle oplevelsesværdi eller landskabelige sammenhæng.
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.	Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen. Det ansøgte byggeri opføres i naturlig forlængelse af den eksisterende husrække langs Midtballe og inden for landsbyafgrænsningen i Skelde. Da bebyggelsen placeres som en del af den eksisterende bebyggelsesstruktur i landsbyen, er alternative placeringer ikke undersøgt nærmere.

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.