

Forsvarsministeriet Ejendomsstyrelsen
ved Flyvestation Skrydstrup
Lilholtvej 2
6500 Vojens
CVR-nr. 16287180

Landzonetilladelse til opførelse af udkigsstation

Adresse: Nørre Landevej 7, Kegnæs, 6470 Sydals
Matrikel nr. 54, Nygård, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre en udkigsstation, som skal benyttes af Forsvaret.

Udkigsstationen får adressen Nørre Landevej 7A, 6470 Sydals.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Arealet skal anvendes og vedligeholdes i overensstemmelse med den gældende lejekontrakt indgået mellem grundejer Sønderborg Kommune og Forsvaret.

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 18. november 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 16. december 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.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

18-11-2025
25/9403
KS: tamd

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Udkigsstationen er erstatningsbyggeri for den tidligere udkigsstation, der er nedrevet pga. nedstyrtningsfare. Udkigsstationen skal anvendes til at overvåge farvandet ud for Kegnæs.

Det vurderes at udkigsstationen er af væsentligt samfundsmæssig interesse, da den er med til at sikre det nødvendige beredskab i området.

Udkigsstationen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og materialevalget er tilpasset omgivelserne, så projektet ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af landskabet eller den landskabelige oplevelse.

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, naboindsigelse og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Vilkåret stilles for at sikre, at arealet anvendes og vedligeholdes i overensstemmelse med de aftaler og forpligtelser, der er fastlagt mellem Sønderborg Kommune og Forsvaret.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

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

- Projektmateriale af den 15. maj 2025 med tilhørende beskrivelse, samt tilpasninger til placering og udformning i mails af 8. september og 18. september 2025.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre en kystudkigsstation på ejendommen som ligger på adressen Nørre Landevej 7, Kegnæs, 6470 Sydals.

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



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 54, Nygård, Kegnæs.

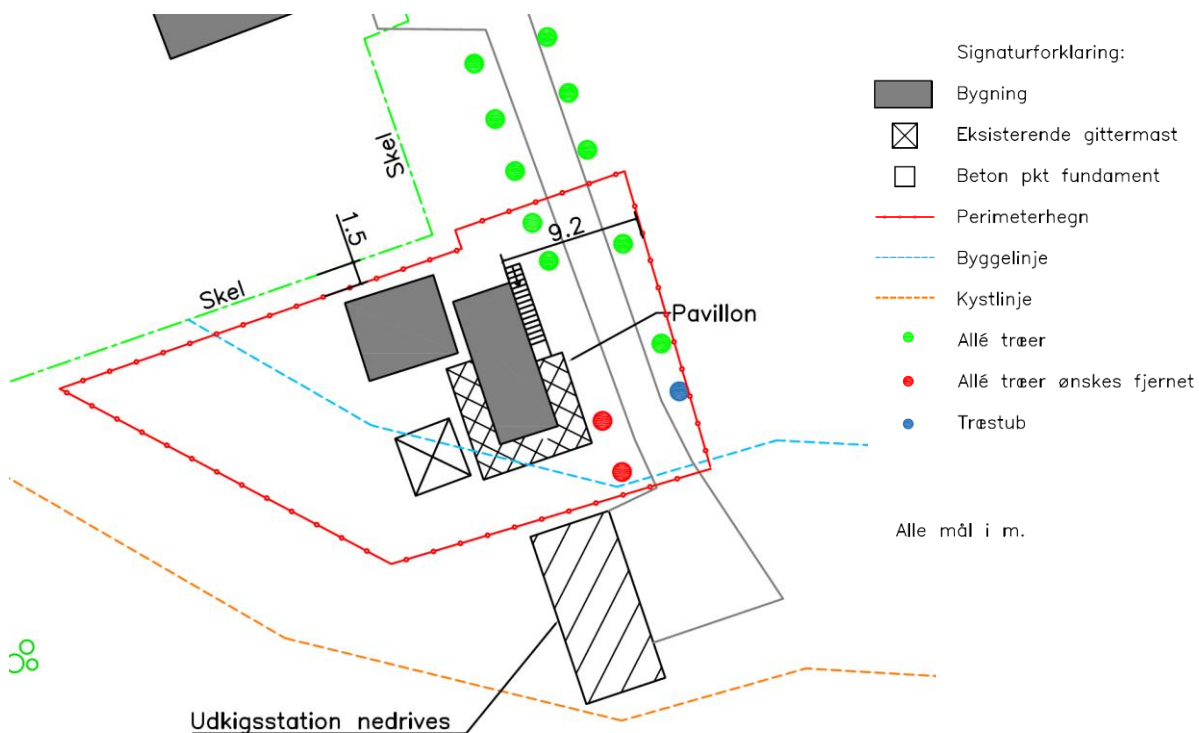
Udkigsstation skal erstatte den tidligere station, der pga. nedstyrtningsfare er nedrevet. På grund af nedstyrtningsfaren er der tegnet en byggelinje på 15 m fra kysten, som ikke må overskrides når der bygges nyt.

Formålet med at opstille udkigsstationen er at kunne overvåge farvandet ud for Kegnæs og sikre det nødvendige beredskab i området.

Udkigsstationen bliver placeret så tagkonstruktionen er 0,5 - 1,5 meter vest for eksisterende antennemast og bliver omkranset af et perimeterhegn. Perimeterhegnet er en sikkerhedsforanstaltning, der er påkrævet af Forsvaret.



Situationsplan fra ansøgningen, som viser det ansøgte projekt



Udsnit af situationsplan fra ansøgningen.

Udkigsstationen bliver beklædt med thermowood, som med tiden vil få hvide/grå nuancer. Taget bliver fladt og beklædt med sedum.



Visualisering af udkigsstationen fra ansøgningen.

Udkigsstationen måler:

- Højde: max. 7 m
- Bredde: 6,9 m med repos
- Længde: 10,7 m med repos

Der har i mange år været en udkigsstation ved Kegsnæs Fyr, hvori mandskab holder øje med sejlads på farvandene. Herfra er der orienterende udsigter over Kegsnæs og Sydals samt udsigter til Broagerland, Fyn og Angeln i Tyskland. Udkigsstationen er beliggende på halvøen Kegsnæs ved det historiske fyrtårn Kegsnæs Fyr. Kegsnæs Fyr står 17 m over havet ved Kegsnæshøj og blev bygget i 1845 og består af et tårn og to originale bygninger samt en nyere fyrmesterbolig fra 1921.

Fyret og området omkring fyret er åbent for offentligheden og er et yndet turistmål. På baggrund heraf er ejendommen besigtiget med ansøger for at tilpasse projektet til det værdifulde kulturmiljø.

Dette har ført til at den nye udkigsstation er blevet flyttet længere mod vest for at bevare den frie udsigt ned gennem den historiske allé, som udgør en væsentlig del af områdets visuelle og landskabelige karakter. Derudover er både materialevalg og tagudformning blevet justeret, så byggeriet fremstår mere afdæmpet og tilpasset det eksisterende miljø.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre en udkigsstation kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 7. oktober 2025 til den 21. oktober 2025. Der er i den forbindelse kommet en bemærkning fra Sønderborg Kommunes afdeling Job og Virksomhed, som

også benytter arealet og en bygning på matriklen. Bemærkningen omhandler en fremtidig hegnsløsning på en anden del af arealet. Dette forhold behandles ikke i denne sag, da det ikke har direkte tilknytning til Forsvarets udkigsstation. Den fremtidige hegnsløsning vil der blive taget stilling til i en separat proces.

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:

- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

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. 40 meter 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:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	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.

Anden lovgivning

Udkigsstationen er placeret i strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har i mail af 7. november meddelt Forsvarskommandoens Etablissement- og Terrænkommmando at:

Kystdirektoratet vurderer, at der er tale om en ændring af et bestående forsvarsanlæg, der anvendes til forsvarsformål, hvorfor det er omfattet af undtagelsen i §15a, stk. 1, nr. 4, og Kystdirektoratets dispensation er derfor ikke nødvendig.

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 afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I rette til afdeling Erhverv & Affald 88 72 40 83 eller erhverv-affald@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

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 16. december 2025.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad

Telefon 27905452

aska@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.	Udkigsstation erstatter en tidligere station, som er nedrevet på grund af nedstyrtningssfare. Den har en begrænset størrelse og placeringen er valgt ud fra hensyn til sikkerhed og funktionalitet. Udkigsstationen er placeret i tilknytning til eksisterende bebyggelse og materialevalget er tilpasset omgivelserne, så det ikke væsentligt påvirker landskabet eller den landskabelige oplevelse negativt.
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.	Udkigsstation erstatter en tidligere station, som er nedrevet på grund af nedstyrtningssfare. Placeringen er valgt ud fra hensyn til sikkerhed og funktionalitet. Udkigsstationen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og materialevalget er tilpasset omgivelserne, så det ikke væsentligt påvirker landskabet eller den landskabelige oplevelse negativt.
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 indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Udkigsstationen placeres inden for kystnærhedszonen, hvor den erstatter en tidligere udkigsstation. Placeringen er valgt med henblik på at sikre bedst mulig udsigt over farvandet, samtidig med at der er taget hensyn til nedstyrtningssfare. Anlægget er samfundsmæssigt nødvendigt, idet det skal anvendes af Forsvaret som led i overvågning og beredskab. Da funktionen er direkte afhængig af placering ved kysten, er der ikke afsøgt alternative placeringer uden for kystnærhedszonen. Udkigsstationen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så udsigten over

	farvandet bevares. Materialevalget er tilpasset omgivelserne, så det ikke væsentligt påvirker landskabet eller den landskabelige oplevelse negativt. Oplevelsesværdierne i området vurderes derfor ikke at blive væsentligt forringet.
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.	Udkigsstation erstatter en tidligere station, som er nedrevet på grund af nedstyrtningssfare. Den nye placering er valgt ud fra en vurdering af sikkerhed og funktionalitet og ligger uden for områder med nedstyrtningssrisiko. Placeringen er desuden vurderet at være uden for områder med synlige geologiske profiler. Udkigsstationen medfører ikke terrænændringer, der kan ødelægge eller skjule geologiske interesser.
4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	Stationen er flyttet mod vest for at bevare den visuelle forbindelse gennem den historiske allé, og materialevalg på tag og beklædning er justeret for at sikre en visuel tilpasning til det eksisterende kulturmiljø omkring Kegsnæs Fyr. På den baggrund vurderes det, at anlægget kan indpasses uden væsentlig forringelse af kulturmiljøet omkring Kegsnæs Fyr.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderborg@friluftstraadet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

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.