

eurodan-huse as
Bredskifte Allé 7
8210 Aarhus V

Landzonetilladelse til aftægtsbolig

Adresse: Søndre Landevej 158, Klinting, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 18, Klinting, Ulkebøl

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på 149 m² med 13 m² overdækning. Boligen skal anvendes som aftægtsbolig i forbindelse med et generationsskifte på landbrugsejendommen.

Den nye aftægtsbolig får adressen: Søndre Landevej 158A, Klinting, 6400 Sønderborg.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Udvendige varmepumper og øvrige tekniske installationer skal afskærmes og udføres, så de hverken medfører væsentlige støjgener eller fremstår visuelt skæmmende i forhold til bebyggelsen og det omgivende landskab.
- Der skal senest i førstkommande plantesæson efter ibrugtagning af aftægtsboligen etableres afskærmende beplantning omkring boligen samt de tilhørende have- og opholdsarealer.
- Beplantningen skal bestå af hjemmehørende træer og buske, udvalgt blandt arterne i bilag 2, og omfatte mindst tre forskellige arter, der ved normal vækst kan opnå en højde på minimum 5 meter.
- Beplantningen skal etableres og vedligeholdes, så den udvikler sig til en sammenhængende og tæt beplantning med en højde på mindst 5 meter og sikrer en hensigtsmæssig landskabelig indpasning af bebyggelsen.

Tilladelsen meddeles som en beliggenheds- og udformningstilladelse i henhold til planlovens § 36, stk. 2¹.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

26-10-2026
26/3426
KS: aska

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 26. oktober 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 23. november 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 en landbrugsejendom på 61,8 ha, hvor den ansøgte aftægtsbolig opføres som led i et generationsskifte. Aftægtsboligen placeres ca. 55 m fra ejendommens eksisterende bebyggelse (maskinhus), men i tilknytning til et nyt maskinhus, hvorved den indgår som en naturlig del af det samlede gårdanlæg.

Sønderborg Kommune vurderer, at den ansøgte aftægtsbolig kan indpasses i landskabet uden væsentlig påvirkning af landskabskarakteren. Der er lagt vægt på, at boligen placeres i sammenhæng med både den eksisterende bebyggelse og det nye maskinhus, således at projektet fremstår som en fortætning af gårdanlægget frem for som ny, fritliggende bebyggelse i det åbne land. Herved fastholdes ejendommens samlede bebyggelsesstruktur.

Der er endvidere lagt vægt på, at den eksisterende beplantning omkring gårdanlægget bidrager til at skabe en naturlig overgang mellem bebyggelsen og det omgivende landskab. Gennem vilkår om etablering af afskærmende beplantning videreføres denne struktur, hvilket understøtter en hensigtsmæssig landskabelig indpasning af bebyggelsen.

På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte er foreneligt med de landskabelige hensyn og den administration, der følger af planlovens landzonebestemmelser. Der meddeles derfor tilladelse efter planlovens § 36, stk. 2.

Begrundelse for vilkår

Der stilles vilkår om beplantning for at sikre, at aftægtsboligen indpasses i landskabet. De eksisterende træer omkring ejendommens bebyggelse har en skalaformidlende funktion mellem landbrugsbyggeriet og det åbne landskab, og en videreførelse af denne beplantningsstruktur vurderes at begrænse påvirkningen af landskabskarakteren.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring den 21. oktober 2026 til den 4. november 2026, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har modtaget bemærkninger til sagen:

"Jeg har ingen bemærkninger til oplysningerne og giver herved afkald på resten af høringsfristen, så kommunen kan træffe afgørelse hurtigst muligt".

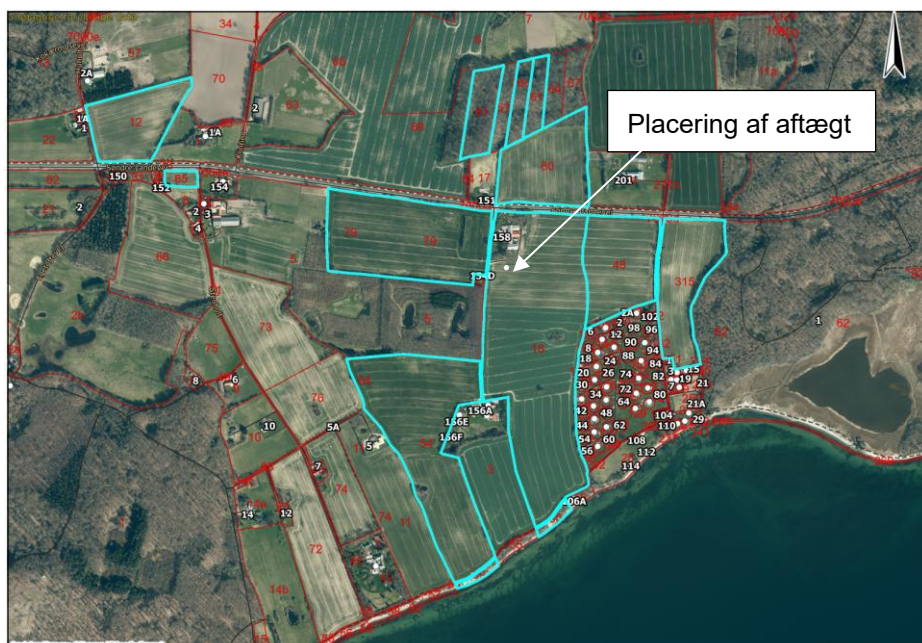
Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 18. februar 2026 og den 11. august 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Eurodan-huse har på vegne af ejer søgt om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus, som skal benyttes som aftægt, på ejendommen som ligger på adressen Søndre Landevej 158, Klinting, 6400 Sønderborg.

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom og er bestående af 13 jordstykker med et samlet areal på i alt 61,8 ha.



Oversigtskort som viser matriklerne tilhørende landbrugsejendommen – BFE-nr.: 9022173.

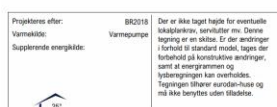
Det ansøgte omfatter opførelse af en aftægtsbolig i forbindelse med et generationsskifte på landbrugsejendommen. Ifølge det oplyste vil ejendommen blive overtaget af næste generation, mens de nuværende ejere

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

Som følge af terrænforholdene på ejendommen og behovet for fortsat manøvrering med større landbrugsmaskiner omlægges den interne markvej. Vejen flyttes mod syd i forhold til dens nuværende placering, hvilket samtidig øger afstanden til den nærliggende sø. Omlægningen indebærer således, at landbrugsmaskiner fremover ledes længere væk fra søen end i dag, hvor færdsel sker umiddelbart langs søbredden. Dette vurderes at skabe bedre driftsmæssige forhold på ejendommen og en mere hensigtsmæssig intern trafikafvikling.

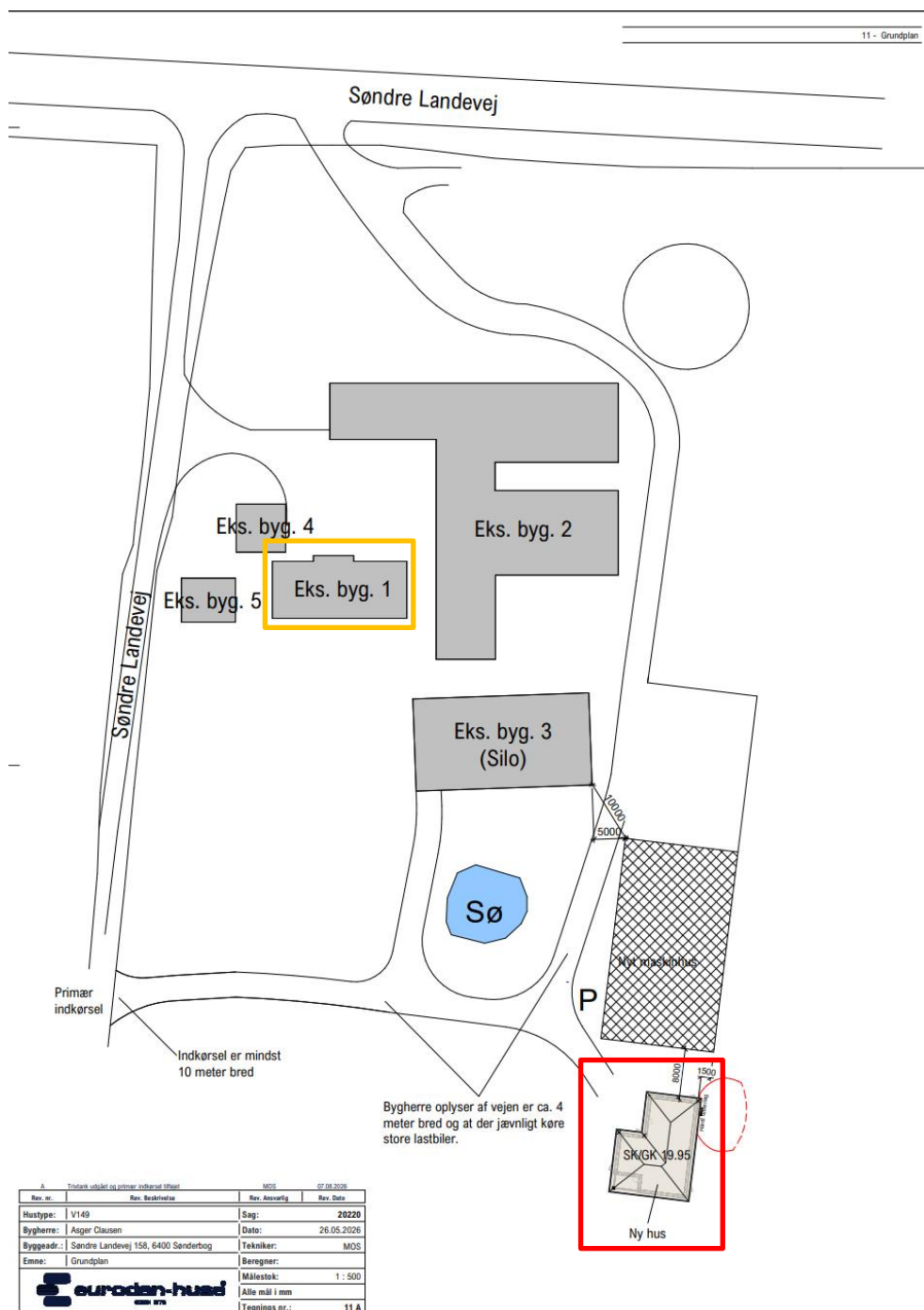
ALLE VISTE ØVERFLADER ER MODEL FOT. OG KAN DERFOR DIFFERERE FRA DET KONKRETE MATERIALE EVELL.

SKITSE-B



C	No vil ej tegt bage tilfald	ans	17.03.2025
N	Placering af indgang	ans	26.02.2024
N	no placering	ans	22.01.21
Rev. nr.	Rev. beskrivelse	Rev. ansvarende	Rev. dato
Hustype:	V149	Sag:	
Bygherre:	Asger Clausen	Dato:	08.12.2020
Byggeadv.:	Sandra Landrevé 158, 6430 Sønderborg	Byggeripgiver:	ans
		Skitsetegner:	ans
Emne:	Facader	KS/Dato:	
		Målestok:	1 : 10
		Alle mål i mm	
		Tegnings nr.	80

Facadetegning af boligen fra ansøgningen.



Situationsplan fra ansøgningen – Stuehus markeret med gul firkant og aftægts markeret med rød firkant.

Lovgrundlag

Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone med et areal på over 30 ha og er dermed omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 14, om etablering af aftægtsboliger. Da den ansøgte aftægtsbolig ønskes opført mere end 50 meter fra ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer, kræver placeringen en tilladelse til beliggenhed og udformning efter planlovens § 36, stk. 2.

Naboorientering

Kommunen har undladt at orientere naboerne om ansøgningen, jf. planlovens § 35, stk. 5, idet det ansøgte efter en konkret vurdering, findes at være af underordnet betydning for naboerne. Der er herved lagt vægt på projektets placering og afstanden til de nærmeste naboejendomme.

Planmæssige forhold

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom, som hverken er 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
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H263: Sønderskoven og Lambjerg Indtægt, der ligger i en afstand af ca. 500 meter fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstand til området, 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:

Kode	Udpegningsgrundlag
1150	Lagune*
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1230	Kystklint/klippe
1330	Strandeng
3160	Brunvandet sø
6410	Tidvis våd eng
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
9190	Stilkege-krat
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 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.

Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan 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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 23. november 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.	Aftægtsboligen etableres som led i et generationsskifte på landbrugsejendommen og har en direkte funktionel tilknytning til ejendommens fortsatte drift. Arealinddragelsen er begrænset, og projektet vurderes ikke at tilsidesætte jordbrugsmæssige interesser. Der er således taget størst muligt hensyn til landbrugserhvervet.
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.	Matriklen ligger inden for Sønderborg Kommunes landskabskarakterområde 11, <i>Sønderborg Bylandskab</i>. Området er kendetegnet ved et sammensat og varieret landskab, hvor bølgende landbrugsflader, skovområder, bymæssige strukturer, tekniske anlæg og kystlandskaber tilsammen danner den visuelle og rumlige oplevelse. Landskabet er generelt afgrænset af skove, levende hegn og beplantning, som opdeler området i mindre til mellemstore landskabsrum og begrænser de lange udsigter. Sønderborg Kommune vurderer, at den ansøgte aftægtsbolig kan indpasses i landskabet uden væsentlig påvirkning af landskabskarakteren. Der er herved lagt vægt på, at boligen placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og det nye maskinhus, hvorved bebyggelsen fremstår som en naturlig udvidelse af det samlede gårdanlæg. Projektet vurderes således at udgøre en fortætning af den eksisterende bebyggelsesstruktur frem for

	etablering af ny fritliggende bebyggelse i det åbne land. Der er endvidere lagt vægt på, at den eksisterende beplantning omkring gårdanlægget bidrager til at formidle overgangen mellem bebyggelsen og det omgivende landskab, samt at denne struktur videreføres gennem vilkår om etablering af afskærmende beplantning. På den baggrund vurderes projektet ikke at tilsidesætte de landskabelige hensyn, der knytter sig til området.
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.	Aftægtet opføres i tilknytning til landbrugsejendommen, som led i et forestående generationsskifte. Alternative placeringer udenfor kystnærhedszonen er derfor ikke fundet relevante at afsøge.

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

Bilag 2

Sønderborg Kommune stiller vilkår om, at der vælges planter ud fra følgende artslistes.

Træer

Latinsk navn	Dansk navn	Forventet højde	Planter med fordel for bier m.m.
<i>Fagus sylvatica</i>	Bøg	Op til 40 meter	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Ask	25-30 meter	
<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær	Op til 25 meter	X
<i>Quercus petraea</i>	Stilkeg	Op til 30 meter	
<i>Quercus robur</i>	Vinter eg	20-28 meter	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Alm. røn	Op til 15 meter	X
<i>Tilia cordata</i>	Småbladet lind	Op til 30 meter	X
<i>Tilia platyphyllos</i>	Storbladet lind	Op til 30-40 meter	X
<i>Ulmus glabra</i>	Storbladet elm	Op til 35 meter	

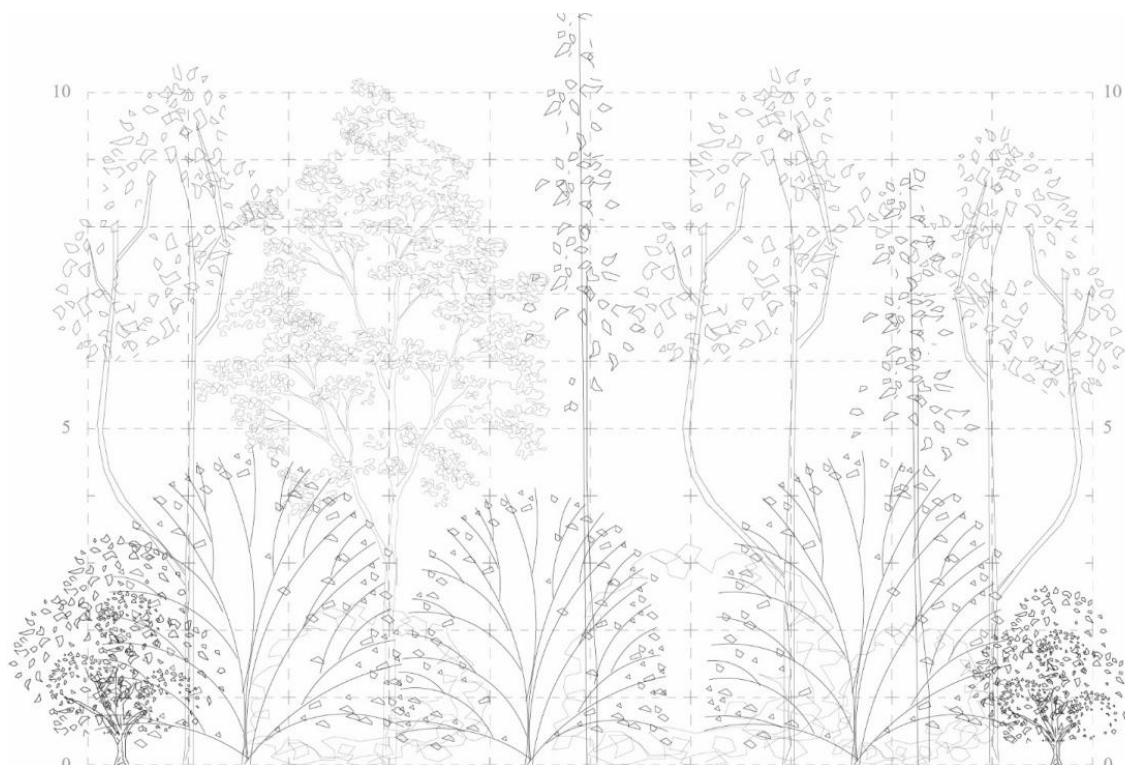
*Obs. Da der ønskes en harmonisk og skærmende beplantning, bør man ikke vælge bøg og eg sammen, da de har det med at udkonkurrere hinanden.

Buske

Latinsk navn	Dansk navn	Forventet højde	Planter med fordel for bier m.m.
<i>Cornus sanguinea</i>	Rød kornel	Op til 4 meter	X
<i>Corylus avellana</i>	Alm. hassel	3-8 meter	
<i>Crataegus laevigata</i>	Alm. hvidtjørn	3-8 meter	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Engriflet hvidtjørn	8-10 meter	X
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Koral-hvidtjørn	5-8 meter	X
<i>Euonymus europaeus</i>	Benved	3-6 meter	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Dunet gedebled	3-4 meter	X
<i>Malus sylvestris</i>	Vildæble	6-9 meter	X
<i>Malus floribunda</i>	Paradisæble	3-6 meter	
<i>Prunus cerasifera</i>	Mirabel	4-8 meter	X
<i>Prunus padus</i>	Alm. hæg	4-8 meter	X
<i>Prunus spinosa</i>	Slåen	Op til 3 meter	X
<i>Pyrus communis</i>	Vild pære	Op til 10-20 meter	
<i>Ribes alpinum</i>	Fjeldrøds	1-2 meter	X
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær	1-2 meter	X
<i>Rosa canina</i>	Hunderose	1,5-3 meter	X
<i>Sambucus nigra</i>	Alm. hylde	5-6 meter	X
<i>Syringa vulgaris</i>	Syren	4-6 meter	
<i>Viburnum opulus</i>	Kvalkvæd	2-4 meter	X



Illustration af et en-rækket hegn.



Udsnit af beplantningsprincippet for et en-rækket levende hegn.

Vedligeholdelsesfasen

Beplantningen skal vedligeholdes og opretholdes, så den til enhver tid har en tæt og afskærmende karakter.

Udgåede eller beskadigede planter skal erstattes i førstkommande plantesæson. Det er ikke nok, at opbygningen af de levende hegn er rigtig. Manglende eller forkert vedligeholdelse kan på få år ødelægge de fleste af hegnets gode egenskaber og afkorte dets levetid. Derfor er der her en kort beskrivelse af vedligeholdelsen af løvtræshegn.

For at få succes med etablering af nye plantninger, er det afgørende at holde dem fri for ukrudt i de første 3 - 4 år. Plantningerne vil herefter være i god vækst, og vedligeholdelsen i form af beskæring og udttynding i de følgende år vil være væsentlig mindre tidskrævende.

Ved enhver beskæring og udttynding opstår der snitsår, som giver en vis risiko for infektion. Beskæring bør derfor tidligst påbegyndes i perioden lige efter høst, og kan generelt fortsættes i hele vinterhalvåret.



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.