Vidåens Tegnestue
Provst Petersensvej 9
6270 Tønder

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus

Adresse: Skeldemark 17, Skelde, 6310 Broager
Matrikel nr. 7, Skelde, Broager

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse at opføre et nyt enfamiliehus på 272 m².

Den nye bolig får adressen: **Skeldemark 15, Skelde, 6310 Broager.**

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven[1] om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 13. november 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 11. december 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 beliggende ud til Skeldemark i det åbne land og er omgivet af åbne landbrugsarealer. Bebyggelsen fremstår som et fritliggende gårdanlæg, der er karakteristisk for landskabet i området.

Sønderborg Kommune meddeler landzonetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på 272 m², da byggeriet placeres i direkte tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse og viderefører den historiske

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

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

13-11-2026
26/24678
KS: aska

bebyggelsesstruktur på stedet. Der er lagt vægt på, at det nye stuehus opføres på en placering, hvor der tidligere har været et stuehus, og at bebyggelsen fortsat vil fremstå som et samlet gårdanlæg.

Kommunen vurderer, at projektet tager hensyn til de landskabelige og historiske interesser i området. Det ansøgte stuehus indpasses i den eksisterende bygningsstruktur og opføres med en udformning og materialeholdning, der tager afsæt i den traditionelle gårdbebyggelse på egnen. Byggeriet vurderes derfor ikke at forringe oplevelsen af det bevaringsværdige landskab eller de større landskabssammenhænge.

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 8. september 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Vidåens Tegnestue har på vegne af ejer, søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på 272 m², på ejendommen som ligger på adressen Skeldemark 17, Skelde, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 7, Skelde, Broager.

Det ansøgte stuehus ønskes opført på en placering, hvor der tidligere har været et stuehus. Historisk har ejendommen desuden rummet både stuehus og aftægtsbolig. Det nye stuehus placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og vil indgå som en del af det samlede gårdanlæg.

Det eksisterende stuehus ønskes bevaret med henblik på fortsat boligformål. Ansøgningen omfatter derfor både opførelse af et nyt stuehus og bevarelse af den eksisterende bolig.

Det ansøgte byggeri viderefører ejendommens hidtidige bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelsen er samlet omkring gårdens eksisterende bygninger. Det nye stuehus opføres i røde mursten og i 1½ plan med en udformning og materialeholdning, der tager afsæt i den traditionelle gårdbebyggelse og områdets karakter.



Situationsplan fra ansøgningen – Placering af ny bolig er markeret med rød firkant.

Udspecificering af materialer

Tag:

- Sort ædelengoberede vingefalstagsten, Creaton Melodie
- 42 gr. hanebåndsspær

Kviste:

- Sort zink
- 40 gr. hældning

Ydervæg og gesims:

- Røde mursten, RT452 Rustica Gotik
- Vinduer og døre: 3-lags sort træ/alu
- Hoveddør mørkegrøn
- Sålbænke i naturskifer



Visualisering fra ansøgningsmaterialet, der viser huset set forfra.



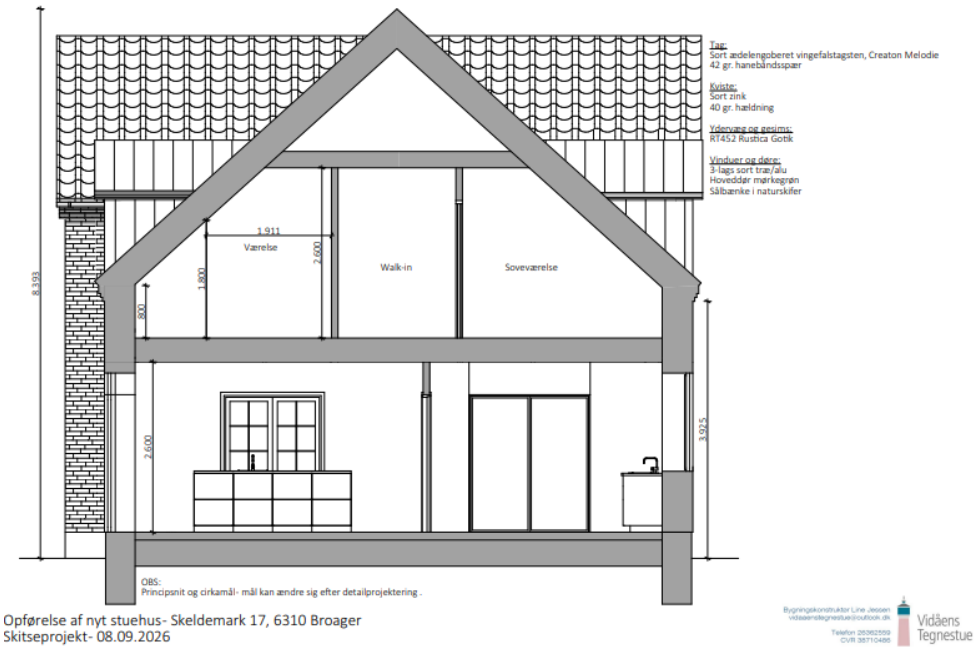
Visualisering fra ansøgningsmaterialet, der viser huset fra siden/front.



Visualisering fra ansøgningsmaterialet, der viser huset bagside.



Visualisering fra ansøgningsmaterialet, der viser huset fra siden/bagside.



Opstalt fra ansøgningen.

Lovgrundlag
Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et nyt enfamiliehus på 272 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering
Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Det vurderes, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for de omkringboende, jf. planlovens § 35, stk. 5. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at ejendommen er omgivet af åbne landbrugsarealer og ligger med betydelig afstand til nærmeste beboelse, hvorfor projektet ikke forventes at medføre væsentlige nabomæssige påvirkninger.

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

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000
Nærmeste Natura 2000 områder er fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor og habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, som ligger i en afstand af ca. 656 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 udpegningsgrundlagene:

H173

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

F64

Arter
Edderfugl
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.

Hvis I endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan I 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 11. december 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.	Ejendommen er en landbrugsejendom bestående af et jordstykke på 48.532 m². Det nye stuehus placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på et areal, der i dag fremstår som en del af ejendommens haveanlæg. Der inddrages således ikke yderligere landbrugsjord til bebyggelse, og det ansøgte vurderes på denne baggrund at have en ubetydelig påvirkning af de landbrugsmæssige interesser på ejendommen.
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.	Det nye enfamiliehus placeres som en integreret del af det eksisterende gårdanlæg, hvorved bebyggelsen fortsat vil fremstå som en samlet bebyggelsesstruktur. På den baggrund vurderes byggeriet ikke at påvirke landskabets visuelle sammenhæng eller de større landskabssammenhænge, idet der ikke etableres ny, fritliggende bebyggelse i det åbne land.
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.	Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet 5 - Broager Landbrugslandskab, som er kendetegnet ved et overvejende fladt landbrugslandskab med kulturhistoriske strukturer fra udskiftningstiden, herunder større fritliggende gårde. Det ansøgte stuehus placeres i direkte tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger og viderefører den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor bebyggelsen er samlet omkring gårdanlægget. Placeringen understøtter dermed den

	karakteristiske bebyggelsesform, som kendetegner landskabet. Stuehuset opføres i røde mursten og i 1½ plan med en udformning, der tager afsæt i den traditionelle gårdbebyggelse på egnen. Byggeriet vurderes derfor at indpasse sig områdets kulturhistoriske og landskabelige karakter uden at ændre landskabets overordnede oplevelse eller de bærende kulturhistoriske strukturer. På den baggrund vurderes det ansøgte ikke at tilsidesætte hensynene til det bevaringsværdige landskab.
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.	Der er ikke fundet anledning til at undersøge alternative placeringer uden for kystnærhedszonen, da det ansøgte enfamiliehus ønskes opført som en del af det eksisterende gårdanlæg. Formålet er at understøtte et samlet gårdmiljø med mulighed for flergenerationsbeboelse, hvorfor en placering i tilknytning til den eksisterende bebyggelse er en forudsætning for projektet.

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

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.