

Landzonetilladelse til at genopføre udhus efter brand

Adresse: Snogbæk Nederby 7, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 14a, Snogbæk, Sottrup

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at genopføre udhus på 360 m² efter brand.

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 4. februar 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 4. marts 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 du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Den ansøgte bygning er et erstatningsbyggeri for en nedbrændt stald på ejendommen. Den nye bygning opføres på omtrent samme placering og samme størrelse som den tidligere bygning, hvilket bidrager til at bevare ejendommens kulturhistoriske værdi og det oprindelige gårdmiljø.

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.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

04-02-2026
25/15582
KS: tamd

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

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

- Projektmateriale af den 2. september 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse at genopføre udhus på 360 m² efter brand, på ejendommen som ligger på adressen Snogbæk Nederby 7, 6400 Sønderborg.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 14a, Snogbæk, Sottrup.

I 2020 nedbrændte to af ejendommens bygninger. Der ansøges nu om tilladelse til at genopføre dem for at bevare ejendommens kulturhistoriske værdi og det oprindelige gårdmiljø.

Den nordligste bygning har en driftsmæssig funktion i ejendommens skovbrug og kan derfor genopføres uden landzonetilladelse.

Den anden bygning har tidligere været anvendt som privat udhus og ønskes genopført til samme formål. Da bygningen ikke er driftsmæssigt nødvendig, kræver denne del af projektet landzonetilladelse.



Flyfoto fra 2018, som viser de nu nedbrændte bygninger (markeret med røde krydser). Målestok 1:600.



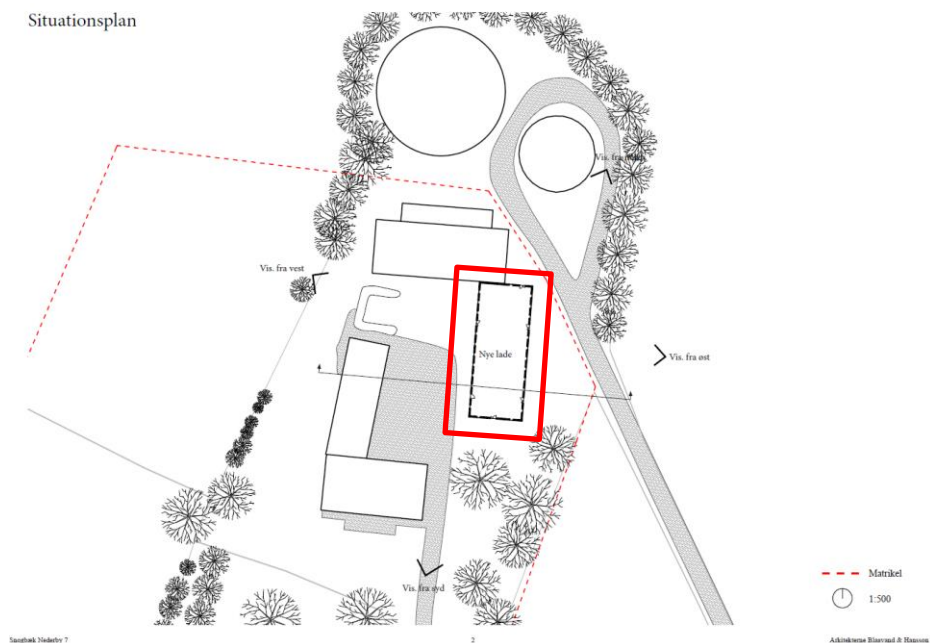
Luftfoto fra 2017 set fra vest.

Den nye bygning udføres med pudsede, hvidkalkede facader, sorte staldvinduer og sorte døre. Der etableres desuden fiktive låger, som illustrerer adgang til halmloftet og understøtter det autentiske udtryk. Taget bliver et ståltag, der harmonerer med taget på den eksisterende garagebygning.

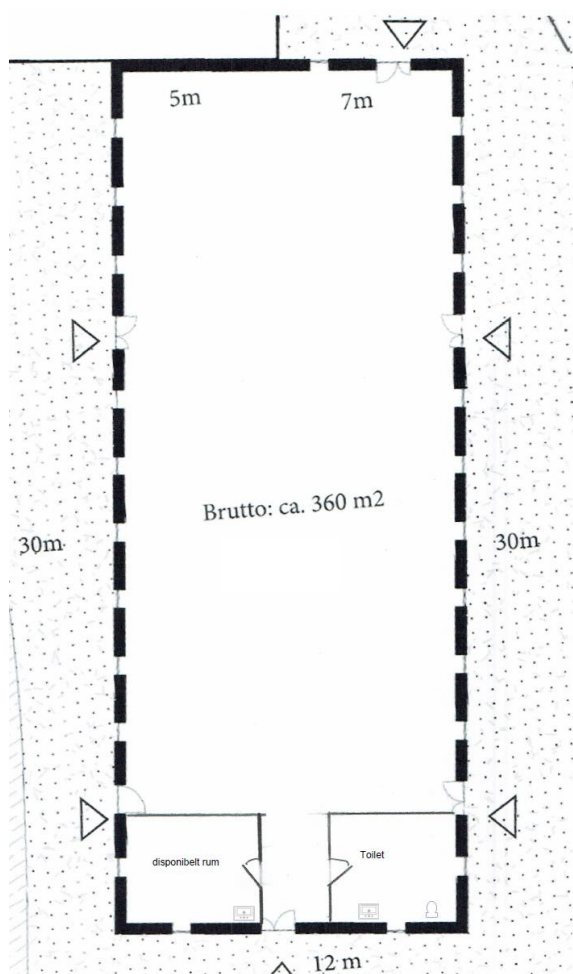
Bygningen måler 30 m x 12 m og bliver 7 m høj.



Situationsplan



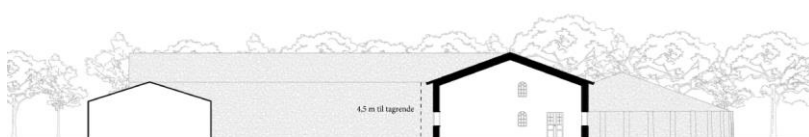
Situationsplan som viser det ansøgte projekt. Udhuset er markeret med rød firkant.



Plantegning fra ansøgningen.



Snit



1:150

Snit.

Visualisering fra syd



Visualisering fra syd.



Visualisering fra øst



Visualisering fra øst.

Visualisering fra vest



Visualisering fra vest.



Visualisering fra nord.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at genopføre udhus på 360 m² efter brand kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1, da bygningen ikke er driftsmæssigt nødvendig.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 11. december 2025 til den 5. januar 2026. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

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 område er: habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af 7 kilometer 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

F64 Flensborg Fjord og Nybøl Nor

Arter	Yngle-/trækfugl
Edderfugl	T
Hvinand	T

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 du 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 du kan henvende dig til din 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

- Forurennet 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 du har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du 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 du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 4. marts 2026.

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

Venlig hilsen

Astrid Plauborg Kaad

Telefon 27905452

aska@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.	Den ansøgte bygning er et erstatningsbyggeri for en nedbrændt stald. Den nye bygning opføres på omtrent samme placering og størrelse som den tidligere bygning. Der inddrages ikke ny landbrugsjord til projektet og det vurderes derfor ikke at påvirke udpegningen.
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.	Den ansøgte bygning er et erstatningsbyggeri for en nedbrændt stald. Den nye bygning opføres på omtrent samme placering og størrelse som den tidligere bygning og vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig ændring af landskabets sammenhænge eller visuelle kvaliteter. På den baggrund vurderes det, at projektet ikke påvirker de større sammenhængende landskaber, herunder de udpegede områder 'Kysten Als Sund / Als Fjord' og 'Uforstyrret landskab – 'Øster Snogbæk - Sottrup Storskov'.
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 ligger i et område som er udpeget som bevaringsværdigt landskab: 'Sønderborg' med status beskyt og beskyt udsigt. Den ansøgte bygning er et erstatningsbyggeri for en nedbrændt stald. Den nye bygning opføres på omtrent samme placering og størrelse som den tidligere bygning og vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig forringelse af landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdi.
2.1.4 Kystnærhedszonen	Da der er tale om genopførelse af nedbrændt bygning er der ikke



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.	afsøgt alternative placeringer uden for kystnærhedszonen.
---	---

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.