

Landzonetilladelse til enfamiliehus på 168 m²

Adresse: Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager

Matrikel nr. 203, Skelde, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på 168 m².

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone og erstatter landzonetilladelse af den 2. april 2024 med sagsnr.: 24/5169.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 18. juni 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 16. juli 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

Det ansøgte omfatter opførelse af en ny beboelse som erstatning for en tidligere bolig, der blev nedrevet i 2023 som følge af brand. Der er således tale om erstatningsbyggeri på samme ejendom.

Det tidligere hus var placeret tæt på naboskel og i umiddelbar tilknytning til indkørslen, som løb helt op ad bebyggelsen. Den ansøgte placering indebærer, at den nye beboelse opføres længere mod nord på grunden.

Byg

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

18-06-2026
26/16490
KS: mkpd

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

Herved øges afstanden til naboerne, og bebyggelsen får en mere hensigtsmæssig placering i forhold til både adgangsforhold og opholdsarealer.

Den nye placering medfører samtidig, at bebyggelsen i højere grad orienteres mod det åbne land og fremstår mindre dominerende i forhold til de omkringliggende ejendomme. Sammenholdt med, at der er tale om erstatningsbyggeri, og at bebyggelsen placeres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, vurderes projektet at indpasse sig i de landskabelige omgivelser uden at fremstå visuelt skæmmende.

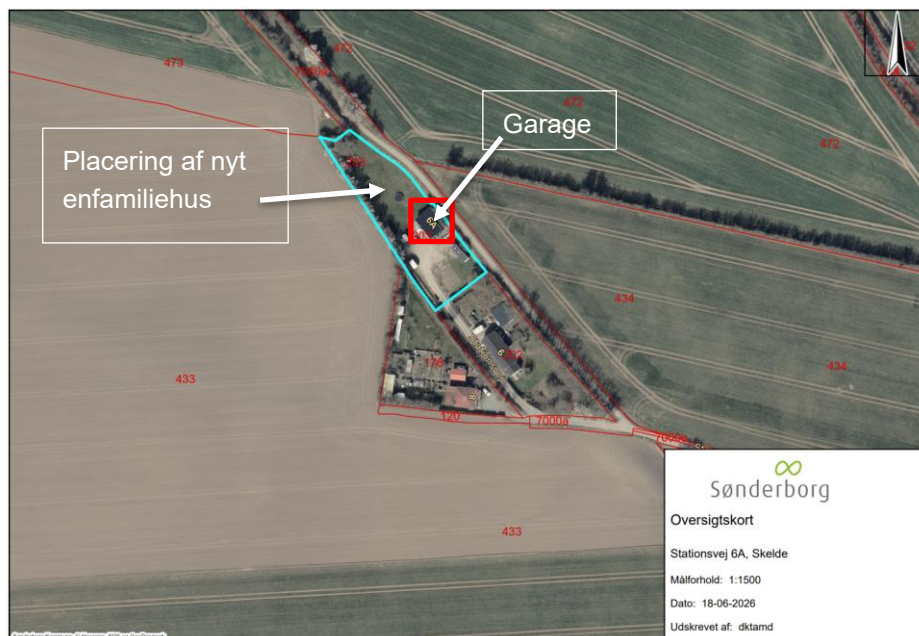
På denne baggrund vurderer kommunen i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 21. april 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 168 m², på ejendommen som ligger på adressen Stationsvej 6A, Skelde, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 203, Skelde, Broager.

Det ansøgte projekt omfatter et længehus på 168 m² i ét plan med sort valmet tag samt facade i enten lyse jordfarver eller lysegrå mursten.

Huset erstatter en tidligere beboelse, som blev nedrevet i 2023 efter brand. Det tidligere, nedbrændte hus, var placeret tæt på naboen og lå meget tæt på



Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre et nyt enfamiliehus på 168 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jf. planlovens § 35, stk. 5. Vurderingen beror på, at husets nye placering indebærer, at det flyttes længere væk fra naboernes matrikler og i stedet placeres ud mod mark og vej.

Planmæssige forhold

Området 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 kommuneplanens retningslinjer, 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, der ligger i en afstand af ca. 1,65 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 udpegningsgrundlaget:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
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 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 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 du har sendt et fyldestgørende projekt til Byg.

Hvis du ikke har søgt om byggetilladelse, så skal du søge den via Sønderborg Kommunes hjemmeside: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du 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 du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 16. juli 2026**.

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

Venlig hilsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

**Bilag 1***Landskab*

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p>1.6.1 Landbrugserhvervet</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen er bestående af én matrikel på 2.176 m². Matriklen ligger i karakterområde 5 – Broager Landbrugslandskab, i Landskabsanalysen, i Sønderborg Kommune.</p> <p>Udpegningen som værdifuldt landbrugsområde, vurderes ikke til at være aktuel for ejendommen, da matriklen er taget ud af landbrugsmæssig drift og er en ren beboelsesejendom.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Beboelsen erstatter tidligere beboelse på ejendommen og placeres i tilknytning til den eksisterende garage, så bebyggelsen fremstår som en samlet bygningsmasse. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte projekt vil have en begrænset til ingen negativ påvirkning af de større sammenhængende landskaber.</p>
<p>2.1.3 Bevaringsværdige landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen er beliggende i en blandt mindre bebyggelser bestående af tre huse på Stationsvej i Skelde. Det ansøgte omfatter erstatningsbyggeri, som opføres i lyse jordfarver eller lysegrå mursten, hvilket medvirker til, at byggeriet visuelt tilpasses omgivelserne og ikke fremstår dominerende i det bevaringsværdige landskab.</p> <p>Desuden placeres bebyggelsen i tilknytning til eksisterende bygninger, hvilket understøtter en samlet og harmonisk bebyggelsesstruktur. På den baggrund vurderer Sønderborg</p>



	Kommune, at det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de landskabelige værdier i området.
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen</p> <p>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.</p>	Der er tale om erstatningsbyggeri for en beboelse, der er nedrevet som følge af brand. Byggeriet ønskes opført på samme ejendom i tilknytning til den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvorfor alternative placeringer uden for kystnærhedszonen ikke vurderes relevante at undersøge.

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/planklagenævnet/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.