

Tegnestuen Holtermann ApS
Dagnæs Boulevard 70
8700 Horsens

Landzonetilladelse til udvidelse af boligkvadratmeter i fritidshus indenfor eksisterende bygningsmasse (tagetage) og til etablering af tagterrasse

Adresse: Torsthoved 2, Kegnæs, 6470 Sydals
Matrikel nr. 136, Hjortholm, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af en udvidelse på 78 m² boligareal, som er etableret på ejendommens førstesal (tagetage). Derudover gives der landzonetilladelse til lovliggørelse af tagterrasse på 5 m².

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 23. juli 2025. Klagefristen er udløber den 20. august 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.

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen er opført som helårsbeboelse i 1923 og adskiller sig derfor markant fra traditionelle sommerhuse – både i størrelse og byggestil. Den ansøgte udvidelse af boligarealet, som nu er registreret som fritidsbolig i Bygnings- og Boligregistret (BBR), udgør en integreret del af den oprindelige bygningsmasse og er udført inden for bygningens eksisterende rammer fra 1923. Der er ikke tale om en tilbygning, men om en optimeret udnyttelse af det

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

23-07-2025
25/10504
KS: mkpd

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

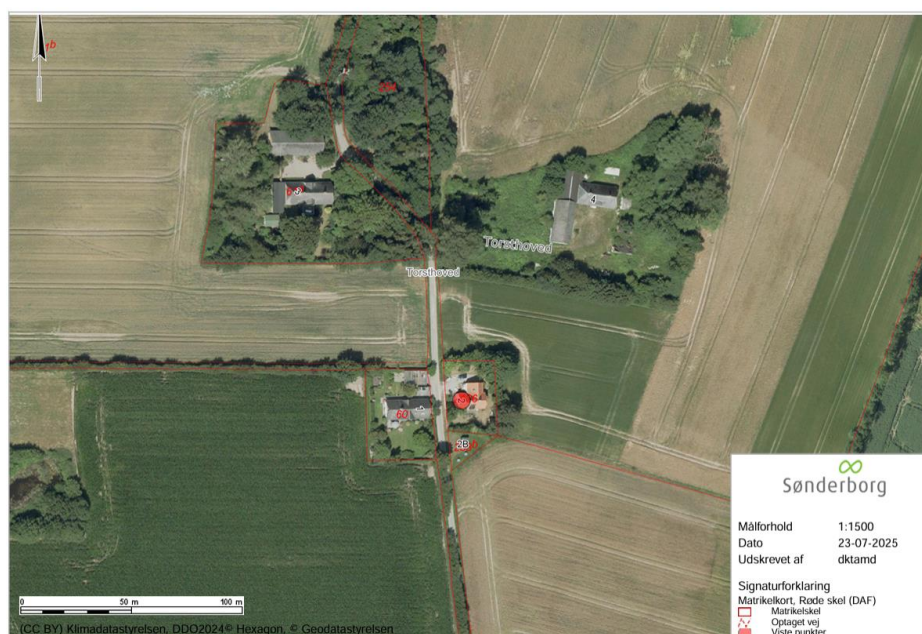
eksisterende areal. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektets udformning, placering og anvendelse er i overensstemmelse med gældende praksis og de hensyn, kommunen som planmyndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 16. maj 2025 og supplerende materiale af den 21. juli 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af førstesalen (tagetagen) på alt i 78 m² som benyttes til stue og lovliggørelse af etableret tagterrasse på 5 m² på ejendommen som ligger på adressen Torsthoved 2, Kegnæs, 6470 Sydals.

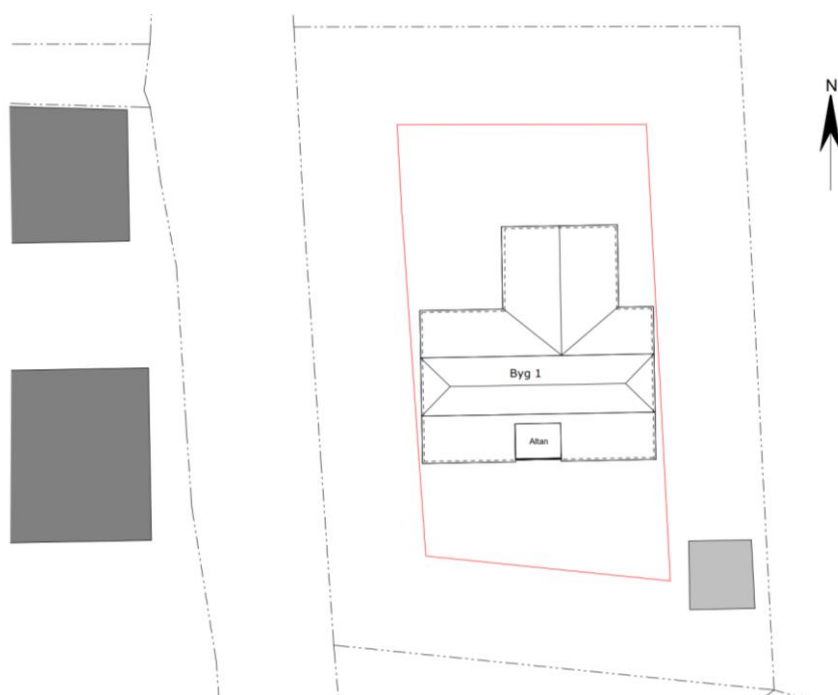


Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 136, Hjortholm, Kegnæs markeret med rød cirkel.

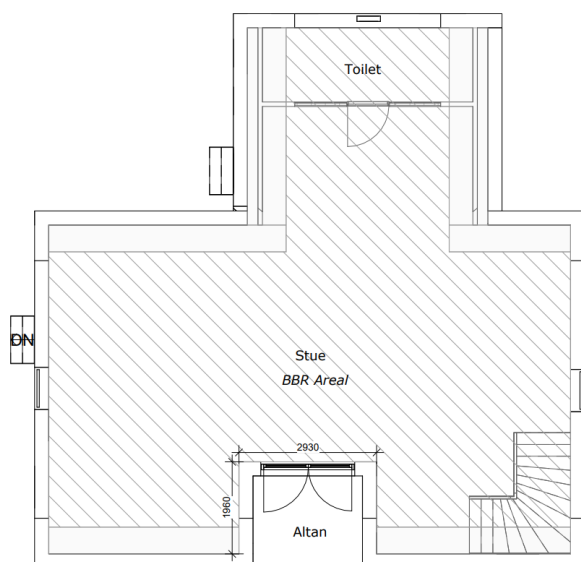
Ejendommen er opført som et helårshus i 1923, som en aftægtsbolig til naboejendommen Torsthoved 4. Bygningen er på 116 m² og er formentlig blevet ændret til fritidshus i løbet af 80'erne.



Historisk foto af ejendommen fra 1949 fra Kegnæs Lokalhistorisk forening.

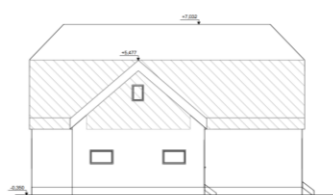


Situationsplan A0-000 fra byggeansøgningen som viser ejendommen oppefra med altan.



Sags nummer.: Projekt nummer		Rev.: Beskrivelse:	Rev. dato:
Torsthoved 2, 6470 Sydals		Tegn. nr.: A1-300	Rev.:
1. sal		Dato: 2/5 - 2025	
	RÅDGIVER: Tegnestuen Holtermann ApS Dagnæs Boulevard 70 8700 Horsens Tlf: 71 90 83 05	BYGHERRE: Jakob Lyng Nielsen, ejendomsmægler Torsthoved 2 6470 Sydals	
		Målestok: 1 : 100	Tegnet af: MK

Situationsplan 1. sal – tegning A1-300 fra byggeansøgningen.



Nord 1 : 100



Syd 1 : 100



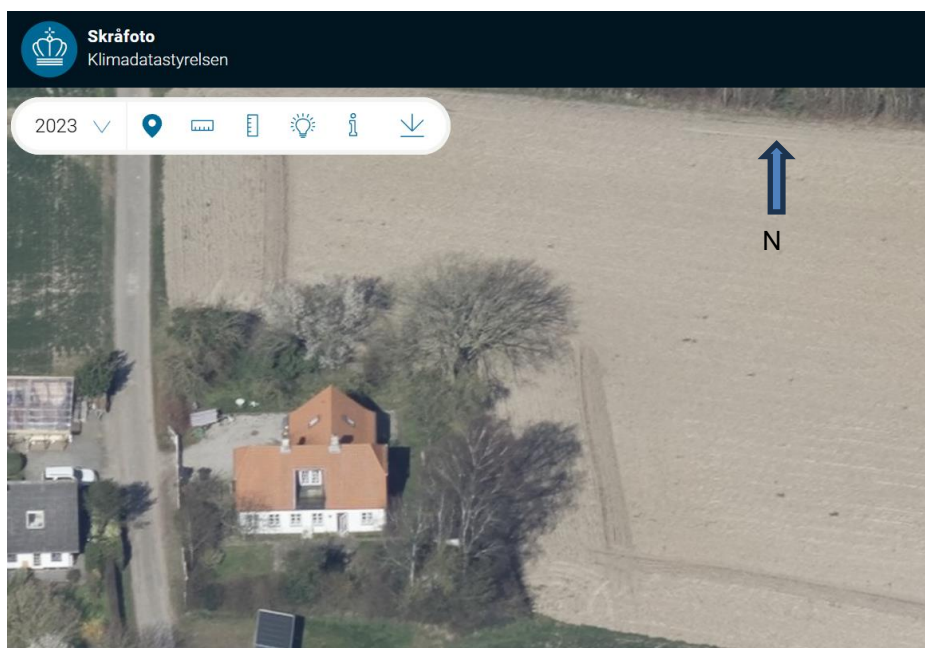
Øst 1 : 100



Vest 1 : 100

Sags nummer.: Projekt nummer		Rev.: Beskrivelse:	Rev. dato:
Torsthoved 2, 6470 Sydals		Tegn. nr.: A2-001	Rev.:
Facader		Dato: 2/5 - 2025	
	RÅDGIVER: Tegnestuen Holtermann ApS Dagnæs Boulevard 70 8700 Horsens Tlf: 71 90 83 05	BYGHERRE: Jakob Lyng Nielsen, ejendomsmægler Torsthoved 2 6470 Sydals	
		Målestok: 1 : 100	Tegnet af: MK

Facadetegninger – A2-001 fra byggeansøgningen.



Skråfoto fra Klimadatastyrelsen af den 9. april 2023, som viser tagterrassen i taget på huset.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om lovliggørelse af etableret førstesal på alt i 78 m² og lovliggørelse af etableret tagterrasse kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi der er tale om lovliggørelse af udnyttede indvendige kvadratmeter på ejendommen, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

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 og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af ca. 515 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:

F64

Arter
Edderfugl
Hvinand

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 udsleses 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 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 Byg & Bolig. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I 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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 20. august 2025**.

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.	Der inddrages ikke landbrugsjord til det ansøgte. Lovliggørelsen vil derfor ikke påvirke det omkringliggende landbrugserhverv.
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.	Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger for større sammenhængende landskaber: 'Kystorienteret landskab for Kegnæs' og 'Uforstyrret landskab – Kegnæs'. Udnyttelsen af førstesalen (tagetagen) påvirker ikke de større sammenhængende landskaber, da der udelukkende er tale om indvendige ændringer. Tagterrassen er opført i diskrete materialer, som passer til bygningen og omgivelserne. Den er placeret på en eksisterende bygning og er ikke synlig fra offentlig vej eller naboejendomme i nævneværdig grad. Den ændrer ikke områdets karakter eller bidrager til spredt bebyggelse i det åbne land. Sønderborg Kommune vurderer på dette grundlag at lovliggørelsen af tagterrassen ikke får en negativ indvirkning på de større sammenhængende landskaber eller slører landskabssammenhængene.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes	Ejendommen ligger i et område, som har to udpegninger som bevaringsværdigt landskab: 'Kegnæs' med status beskyt og

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.	'Kegnæs' med beskyt udsigt. Udnyttelsen af førstesalen (tagetagen) påvirker ikke det bevaringsværdige landskab, da der udelukkende er tale om indvendige ændringer. Tagterrassen er placeret på en eksisterende bygning og er ikke synlig fra offentlig vej eller naboejendomme i nævneværdig grad. Den ændrer ikke områdets karakter eller bidrager til spredt bebyggelse i det åbne land og vurderes derfor til at have lav til ingen negativ påvirkning på det bevaringsværdige landskab.
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.	Der er tale om indvendig ombygning og etablering af en tagterrasse på hovedhuset, som ikke afstedkommer ny bebyggelse. Ejendommen ligger inden for landskabsanalysens karakterområde 19 – Kegnæs Halvø. Retningslinjen foreskriver at kystlandskabet bør friholdes for nyt byggeri, der ikke er nødvendigt for landbrugsdriften. Bygningsmassen forøges ikke i forbindelse med udnyttelsen af førstesalen (tagetagen) og tagterrassen er bygget ind i taget. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund at lovliggørelse af det ansøgte vil have lav til ingen negativ påvirkning af kystlandskabet og dets oplevelsesværdier.

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 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.