

Weile Arkitekter ApS
Lavgade 50
6200 Aabenraa

Landzonetilladelse til genopførelse af sommerhus samt udhus

Adresse: Vemmingbundstrandvej 73, 6310 Broager
Matrikel nr. 1424, Broager Ejerlav, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse genopførelse af sommerhus på 39 m² efter storm og et udhus på 10 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 30. april 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 28. maj 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

Det ansøgte projekt er et erstatningsprojekt for den bygningsmasse, som blev beskadiget under stormfloden i oktober 2023. Det nye sommerhus får samme placering og størrelse som det tidligere byggeri. Mod vest opføres et skur på 10 m². Projektet indebærer ingen terrænregulering.

For at sikre ejendommen mod fremtidige vejrforhold, hæves gulvkoten på huset. Kommunen vurderer at dette ikke vil have en væsentlig indvirkning på kystnærhedszonen eller kystlandskabet, da der ikke sker terrænregulering.

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

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

30-04-2026
26/4019

KS: aska/tamd

Husets højde bliver øget med ca. 1 meter, men da de omkringliggende sommerhuse har omtrent samme højde vurderes det ikke at påvirke landskabet væsentligt.

Det vurderes, at det ansøgte projekt er materialemæssigt tilpasset det kystnære landskab, så det fremstår diskret i omgivelserne. De store glaspartier var også en del af det tidligere sommerhus, og det vurderes på den baggrund, at der ikke er tale om en ændret påvirkning af omgivelserne.

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.

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

- Projektmateriale af den 27. februar 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at genopføre sommerhus efter stormfloden og udhus på 10 m², på ejendommen som ligger på adressen Vemmingbundstrandvej 73, 6310 Broager.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 1424, Broager Ejerlav, Broager.

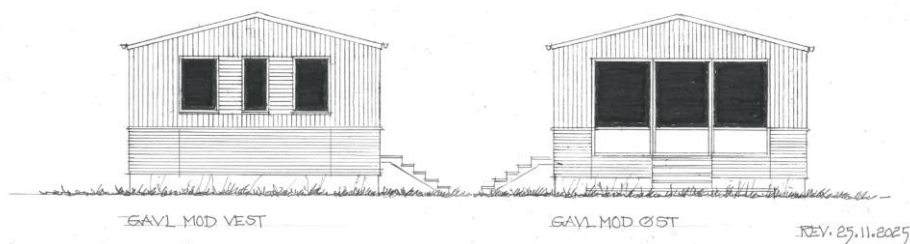
Det nye sommerhus får samme placering og størrelse (39 m²) som det tidligere byggeri. Mod vest opføres et skur på 10 m². Mod øst etableres en terrasse på 10 m².

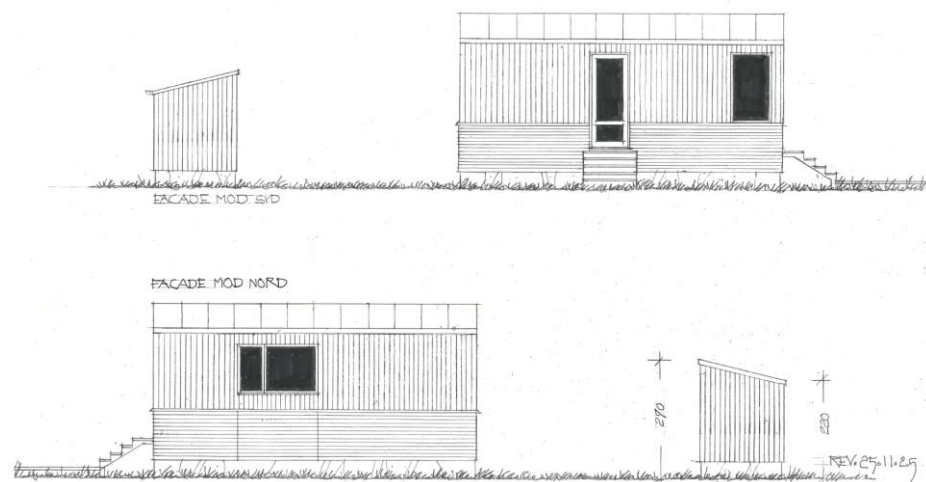
Facader beklædes med høvlede brædder i thermowood, henholdsvis lodret og vandret. Tagene på såvel sommerhus som udhus belægges med sort tagpap med lister. Tagrender og nedløb udføres af zink. Vinduer udføres af træ/alu.

Facaderne fremstår i starten gyldenbrune, men vil over tid antage en sølvgrå farve. Sokler sorttjæres.



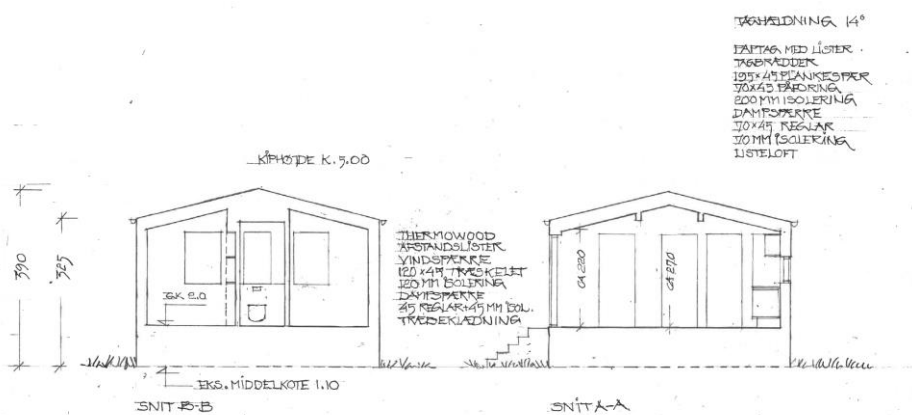
IDE OPLÆG SOMMERHUS V. VEMMINGDUND: SITUATIONSPLAN: MÅL 1:500: WELLE ARKITEKTER 28.0
 Situationsplan som viser det ansøgte projekt.





Skitser fra ansøgningen. Målestok 1:50.

For at sikre ejendommen mod fremtidige vejrforhold, hæves gulvkoten på huset fra 1,55 m til 2 m. Huset får en facadehøjde på 3,25 m og kiphøjde på 3,90 m.



Snit fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om genopførelse af sommerhus efter stormflod og udhus på 10 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 14. april 2026 til den 28. april 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:

- [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 og habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 33 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 udpegningsgrundlagene:

F64 Flensborg Fjord og Nybøl Nor

Arter	Yngle-/trækfugl
Edderfugl	T
Hvinand	T

H173 Bredgrund

Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt, da projektet omhandler en bygning inde på land. Bygning opføres i materialer der ikke vil udlede miljøfremmede stoffer til Natura 2000 området. Eventuelle forstyrrelser i forbindelse med både nedrivning og nybyg vurderes at være meget lokale, og vil derfor ikke påvirke arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget da de er knyttet til det marine.

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 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.

Anden lovgivning

Kystdirektoratet har den 7. oktober 2025 (J.nr. 2025 - 13378) givet dispensation til projektet.

Fredningsnævnet har den 21. februar 2026 (FN SJS 70/2025) givet dispensation til projektet.

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 28. maj 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
<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 landskabssammenhænge.</p>	<p>Der er tale om erstatningsbyggeri, som ligger i en række med andet byggeri langs med kysten. Erstatningsbyggeriet opføres i samme størrelse og placering og vurderes derfor ikke at have en væsentlig negativ indvirkning på 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>Der er tale om erstatningsbyggeri, hvor det nye byggeri visuelt er tilpasset området. Erstatningsbyggeriet opføres i samme størrelse og placering og vurderes derfor ikke at påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</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> <p>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.</p>	<p>Der er tale om erstatningsbyggeri efter stormfloden i oktober 2023. For at sikre ejendommen mod fremtidige vejrforhold, hæves gulvkoten på huset. Kommunen vurderer at dette ikke vil have en væsentlig indvirkning på kystnærhedszonen eller kystlandskabet, da der ikke sker terrænregulering. Husets højde bliver øget med ca. 1 meter, men da de omkringliggende sommerhuse har omtrent samme højde vurderes det ikke at påvirke landskabet væsentligt. Huset ligger i en række med anden bebyggelse og erstatningsbyggeriets størrelse og placering på matriklen er den samme som det tidligere byggeri.</p>

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.