

JKA ARKITEKTER ApS
Ringgade 62
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til enfamiliehus og garage

Adresse: Vemmingbundvej 21, 6310 Broager
Matrikel nr. 12, Broager Ejerlav, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 216 m² og en garage på 96 m², efter nedrivning af eksisterende bolig og driftsbygninger på ejendommen.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.

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 24. januar 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 21. februar 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 har tidligere været en landbrugsejendom, hvor stuehuset og fire overflødige landbrugsbygninger er blevet revet ned. En maskinlade og et

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

24-01-2025
24/15125
KS: aska

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



mindre havehus bevares. Der opføres et nyt enfamiliehus på 216 m² og en garage på 96 m².

Samlet set er den nye bygningsmasse mindre end den tidligere bygningsmasse på ejendommen. Det nye byggeri er tilpasset området og opføres i overensstemmelse med fredningsbekendtgørelsen for Dybbøl Fredningen. Der er lagt vægt på bygningernes volumen, placering og arkitektoniske stil, samt at de opføres med respekt for områdets landskabelige værdier.

Kommunen vurderer på denne baggrund, at det ansøgte projekt har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at det ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn, vi som myndighed skal varetage

Begrundelse for vilkår

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende landskab.

Vilkårene i denne tilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19², da ansøger i ansøgningsmaterialet har oplyst, at der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet.

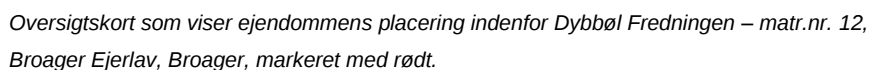
Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 20. november 2024 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre nyt enfamiliehus på 216 m² og en garage på 96 m², efter nedrivning af eksisterende bolig og driftsbygninger på ejendommen som ligger på adressen Vemmingbundvej 21, 6310 Broager.

Ejendommen ligger i udkanten af Dybbøl Fredningen med fredningsnummer 0777000.



Der opføres ny bolig, med omtrentlig samme areal som tidligere bolig samt ny garage i tilknytning hertil. Den nye bolig opføres som længehus med 2 centrerede frontkviste. Garage opføres i samme stil som bolig. Eksisterende havehus på 20 m² ønskes bevaret.



Bygningsværk opføres med følgende materialer:

Tagværk:

Tagdækning med matte mørk-engoberede vingefalstegl. Inddækninger samt tagrender i zink.

Facader:

Facader opmures i blødstrøgne teglsten i gullige toner, som Cassis Coal fra Egernsund Tegl. Facadepartier i koksgrå træ/alu.



Illustration af det ansøgte projekt – opstalter mod øst og vest.



Illustration af det ansøgte projekt – opstalter mod nord og syd.

Indkørsel, haveanlæg og terrasse:

Eksisterende indkørsler ønskes flyttes, med ny placering som illustreret, for at tilgodese oversigtsforhold og cyklister. Eksisterende indkørsel til lade bliver hvor den er i dag. Indkørsel og gårdsplads bliver belagt med grus, evt. med en afgrænsende kantsten mod plæne og eng. Haveanlæg bliver begrænset til det oprindelige omfang. Terrassen bliver med faste belægninger i enten natursten eller betonfliser som holdes i terræn. Mellem gårdsplads og maskinlade, bibeholdes eksisterende maskinplads med grus. Øvrigt areal omkring udlægges til mark/eng.

Eksisterende havehus

Det eksisterende havehus som omtales i ansøgningsmaterialet, kan ses på luftfoto fra 1951 og betragtes derfor som lovligt opført, da det er opført inden landzonebestemmelserne trådte i kraft i 1970.



Foto fra Danmark ser fra luften 1951 – Havehus markeret med rød cirkel.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opføre et nyt enfamiliehus og en ny garage kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

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, 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 og bilag IV-arter

Der er ca. 500 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område, som er habitatområdet Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Der er ca. 700 m fra det ansøgte til fuglebeskyttelsesområdet Flensborg Fjord og Nybøl Nor. Udpegningsgrundlaget for Flensborg Fjord og Nybøl Nor er edderfugl og hvinand. Udpegningsgrundlaget for Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er sandbanke, rev og marsvin.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte, ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder og deres udpegningsgrundlag.

Der er ikke registreringer af bilag IV arter tæt på ejendommen. De nærmeste er løvfrø og strandtudse i engområder ved Vemmingbund ca. 5-600 m nordøst for ejendommen.

I forhold til bilag IV arter er der ikke registreringer af bilag IV arter i umiddelbar nærhed af projektarealet. Der er registreringer af 7 flagermusarter indenfor 5000 m. Det drejer sig om vand-, brun-, dværg-, frynse-, langøret-, pipistrel- og sydflagermus ved særligt mindre skovområder, hegn og Nybøl Nor.

Derudover findes der i vandhuller og engarealer indenfor 1000 m observationer af bilag IV paddearterne løvfrø og strandtudse. De nærmeste er i engområder ved Vemmingbund ca. 5-600 m nordøst for ejendommen. I arter.dk er der også registreringer af flere sårbare rødlistede fuglearter i nærområdet indenfor 1000 m, som rød glente, spurvehøg, gravand og stær. Kommunen vurderer på baggrund af det ansøgte karakter og beliggenhed, samt på baggrund af flagermusundersøgelsen, der blev foretaget i forbindelse med FN SJS 13/2024, at det ansøgte, ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning af de plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV."



Anden lovgivning

Der er den 19. december 2024 givet dispensation fra Fredningsnævnet til nedrivning af eksisterende bolig og driftsbygninger og efterfølgende opførelse af ny bolig og garage (FN SJS 95/2024).

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 afdeling Byg & Bolig. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Byg & Bolig 88 72 40 82 eller byg-bolig@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

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 21. februar 2025**.

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

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

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 nedlagt landbrugsejendom, som ikke længere benyttes til landbrugsmæssig drift.
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 har tidligere været en landbrugsejendom, hvor stuehuset samt fire overflødige landbrugsbygninger er blevet revet ned. En maskinlade og et mindre havehus bevares. Der opføres et nyt enfamiliehus på 216 m² og en garage på 96 m². Samlet set er den nye bygningsmasse mindre end den tidligere bygningsmasse på ejendommen. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at opførelsen af det nye byggeri ikke vil påvirke de større landskabssammenhænge negativt.
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 med to udpegninger som bevaringsværdigt landskab: 'Vemmingbund' med status 'beskyt udsigt' og 'Dybbøl og Vemmingbund' med status 'beskyt'. Bygningsmassen på grunden minimeres samlet set i forhold til tidligere. Det nye byggeri er tilpasset området og opføres i overensstemmelse med fredningsbekendtgørelsen for Dybbøl Fredningen. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil forringe landskabets

	bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.
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.	Ejendommen ligger i kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab, indenfor landskabsanalysens karakterområde 3: Dybbøl og Broager Bakkelandskab. Den rumlige oplevelse af landskabet er præget af bakkekammen omkring Vemmingbund, hvor det kuperede terræn både lukker sig om landskabsrum og åbner op med højtliggende udsigtspunkter. Ejendommen har tidligere været en landbrugsejendom, hvor stuehuset samt fire overflødige landbrugsbygninger er blevet revet ned. En maskinlade og et mindre havehus bevares. Der opføres et nyt enfamiliehus på 216 m² og en garage på 96 m². Samlet set er den nye bygningsmasse mindre end den tidligere bygningsmasse på ejendommen. Det nye byggeri er tilpasset området og bygges op i tråd med fredningsbekendtgørelsen for Dybbøl Fredningen. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune at kystlandskabet ikke påvirkes væsentligt ved projektet.

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.