

**Plan, Teknik & Miljø  
Byg**

Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

Dato: 27. april 2026  
Sagsnr.: 25/21005  
Ejendomsnr.: 283  
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche  
Direkte tlf.: 73 76 75 35  
E-Mail: lbaekk@aabenraa.dk

## Landzonetilladelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 meddeles der hermed landzonetilladelse til, som ansøgt,

### **Opførelse af enfamiliehus, anneks (boligareal) og udhusbygninger**

på ejendommen matr.nr. 14, KISKELUND, BOV  
beliggende Elsøvej 8, Kiskelund, 6340 Kruså

### **Vilkår for tilladelsen**

1. at der i forbindelse med eventuel kommende byggesag vedr. fritliggende boligareal, anneks, tinglyses at det fritliggende boligareal, anneks ikke kan udgøre en selvstændig bolig

Vilkårene i denne afgørelse har været sendt i partshøring til ejer jævnfør Forvaltningslovens § 19. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

### **Gyldighed og udnyttelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort den 27. april 2026 på Aabenraa Kommunes hjemmeside, og må tidligst udnyttes 4 uger efter denne dato. Se også afsnittet Klagevejledning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

### **Lovgrundlag**

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 572 af 2024-05-29 med senere ændringer.

Efter § 35, stk. 1 må der i landzone ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, beskytte jordbrugsmæssige og landskabelige værdier samt sikre, at de offentlige investeringer i f.eks. infrastruktur og service udnyttes bedst muligt.

### **Redegørelse**

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre enfamiliehus til erstatning for eksisterende enfamiliehus som nedrives helt. Ny bolig er på ca. 405 m<sup>2</sup> og i 1½ plan og maks. 8,5 m højt. I tilknytning til boligens byggefelt ønskes opført fritliggende boligareal på 80 m<sup>2</sup> som selvstændig annektsbygning.

Der søges ligeledes om opførelse af to garage/udhusbygninger på hver 150 m<sup>2</sup> som erstatning for tidligere tiloversbleven udhusbygning på ca. 200 m<sup>2</sup> der ligeledes nedrives. De opføres alternativt som én stor bygning på 300 m<sup>2</sup> i tilknytning til boligens byggefelt. Slutteligt søges opført 25 m<sup>2</sup> skur og 25 m<sup>2</sup> shelter.

Hovedhuset tænkes udført som canadisk bjælkehus i farven lysbrun med enten sedumtag eller anden sort mat overflade. Annekset opføres ligeledes som træhus med enten sedumtag eller mat sort tagbelægning. Udhusbygningerne udføres med saddeltag, i matte materialer passende til hovedhuset. Shelter og skur beklædes med træbeklædning i farve som hovedhuset og med mat sort tagbeklædning.

Ejendommen på 1,2 ha ligger i det åbne land uden kommuneplanramme. Arealet ligger inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen; større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber.

### **NATURA 2000 og Bilag IV**

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område (Søgård Skov) er ca. 6,3 km. Der sker ikke en ændret anvendelse af ejendommen da der genopføres enfamiliehus og sekundært byggeri. Det er således Aabenraa Kommunes vurdering, at det ansøgte i sig selv ikke kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

Der er på arealet ikke registreret bilag IV-arter, ved opslag på arter.dk og Danmarks Miljøportal den 21-04-2026. Det ansøgte vil derfor efter Aabenraa Kommunes vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Naboorientering**

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen og der er i den forbindelse indkommet følgende bemærkninger og spørgsmål:

#### *Vejadgang og trafik*

Hvor bred skal vejen være?

Hvordan sikres at skovningsmaskiner fortsat og stadig kan passere gennem ejendommen  
Elsøvej 8?

Hvor meget trafik forventes? Både i nedrivning/opførelse og senere i drift?

Hvordan med vedligehold af vejen?

#### *Anvendelse*

Hvad skal udhusene anvendes til?

Skal der etableres erhverv? Fx kursusvirksomhed?

#### *Udlejning*

Hvorfor skal der være flexboligtilladelse?

Skal hele ejendommen lejes ud?

Skal annekset lejes ud, fx til ferieudlejning?

#### *Grundens beskaffenhed*

Der er muligvis forurening på grunden, også under terræn.

### ***Ansøger svarer følgende til bemærkninger og spørgsmål***

#### *Vejadgang og trafik*

- Jeg ændrer ikke på eksisterende vej og forløb.

- Jeg ændrer ikke på vejen, hvorfor jeg går ud fra, at skovmaskiner fortsat kan passere som hidtil.

- jeg kan ikke svare på hvor meget trafik der vil komme under byggeriet eller efter opførelsen.

- vejen vedligeholdes jævnligt, sammen med dem der bruger vejen som adgangsvej til deres ejendom eller jord.

#### *Anvendelse*

- De små udhuse skal bruges til ude køkken, sauna, bad og shelter. De store udhus skal anvendes til privat opbevaring og parkering, fx brænde, havemøbler, redskaber/mindre maskiner til pasning af grunden, parkering af egne biler.

- nej, der skal ikke etableres erhverv eller kursusvirksomhed.

#### *Udlejning*

- ejendommen skal bruges af mig og min familie som feriested, og skal derudover også udlejes.

- annekset skal ikke lejes ud selvstændigt.

#### *Grundens beskaffenhed*

- mig bekendt er der ingen forurening på grunden.

### ***Aabenraa Kommunes svar på bemærkninger og spørgsmål***

#### *Vejadgang og trafik*

Følgende gør sig gældende for denne type vej: Lovbekendtgørelse 2024-09-17 nr. 1050 om private fællesveje, afsnit II. Private fællesveje på landet, kapitel 6. Vedligeholdelse, § 13 *De vejberettigede (de der bruger vejen for at komme til deres ejendom) er ansvarlige for, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang.*

Det er vores vurdering at, kunne skovningsmaskiner passere mellem de tidligere bygninger (se foto næste side), vil der også fremadrettet kunne det med den disponering der vises på indsendte situationsplan. Situationsplanen blev sendt med i naboorienteringen.

Da vejen ikke ren privat vej, kan og skal vejen også betjene den trafik der måtte være i forbindelse med nedrivning og opførelse af nyt byggeri.



Gadefoto fra sommer 2024 ved Elsøvej 8

#### *Anvendelse*

Anden anvendelse end den der søges og tillades med denne afgørelse, kræver fornyet sagsbehandling og evt. nye tilladelser. Der er i denne sagsbehandling ikke taget stilling, hvad der evt. ellers vil kunne tillades på stedet.

#### *Udlejning*

Ejer har mulighed for at opnå flexboligtilladelse til boligen, også selvom der ikke tidligere har været persontilmelding på adressen.

Aabenraa Kommune håndhæver ikke bopælspligten. Nabo blev vejledt til at læse mere om flexbolig på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside [Flexboligordningen | Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)

Hele boligen og udhus kan udlejes jævnfør reglerne i sommerhusloven der administreres af Plan- og Landdistriktsstyrelsen, [Udlejning | Plan- og Landdistriktsstyrelsen](#)

#### *Grundens beskaffenhed*

Der er ikke registreret forurening på ejendommen og kommunen har ikke kendskab til eventuel forurening derudover.

#### **Begrundelse**

Ejendommen ligger helt omkranset af fredskovsbelagt plantage, Kelstrup og hverken eksisterende eller kommende byggeri skønnes at blive synligt i landskabet. Nyt byggeri bliver ikke højere end 8,5 m og vil derfor heller ikke rage op over eksisterende bevoksning eller rage op i landskabet.

Anvendelsen er fortsat enfamiliehus med udhusbygninger. Overflader er mørke og matte og bygningerne placeres på hidtidigt byggefelt, hvorfor der ikke sker spredt eller uhensigtsmæssig bebyggelse i det åbne land.

Det er Aabenraa Kommunens samlede vurdering at det ansøgte, ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens udpegninger og retningslinjer.

### **Klagevejledning**

Afgørelsen kan, af ansøger og øvrige parter i sagen, påklages til Planklagenævnet i henhold til vedlagte klagevejledning senest 4 uger fra offentliggørelsen.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet.

Hvis du ikke modtager besked fra Aabenraa Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, umiddelbart efter klageperiodens udløb, kan tilladelsen udnyttes.

### **Anden lovgivning**

- Det ansøgte kræver tilladelse efter Byggeloven. Der skal indsendes ansøgning herom. Nærmere information om byggeansøgninger kan findes på kommunens hjemmeside [www.aabenraa.dk](http://www.aabenraa.dk) under Byggeri
- Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden/vandløb, skal Aabenraa Kommunes industrigruppe underrettes på telefon 73 76 76 76 eller [industri@aabenraa.dk](mailto:industri@aabenraa.dk) jævnfør Jordforureningslovens § 70
- Arbejdet kan være omfattet af Museumslovens §§ 25-27, der beskytter arkæologiske anlæg. Hvis der under gravearbejdet findes fortidsminder, skal arbejdet straks stoppes, og Museum Sønderjylland skal underrettes. Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Museum Sønderjylland på telefon 65 37 08 01

Vær opmærksom på, at det er ansøgers/ejers ansvar at sikre, at anden lovgivning er overholdt samt at indhente alle nødvendige tilladelser.

Afgørelsen indberettes til Erhvervsstyrelsen [Plandata.dk](http://Plandata.dk) senest 14 dage efter klagefristens udløb.

Venlig hilsen

Lis Bækkelund Lerche  
Landzonesagsbehandler

Nedenstående m.fl. orienteres om afgørelsen via Aabenraa Kommunes hjemmeside.

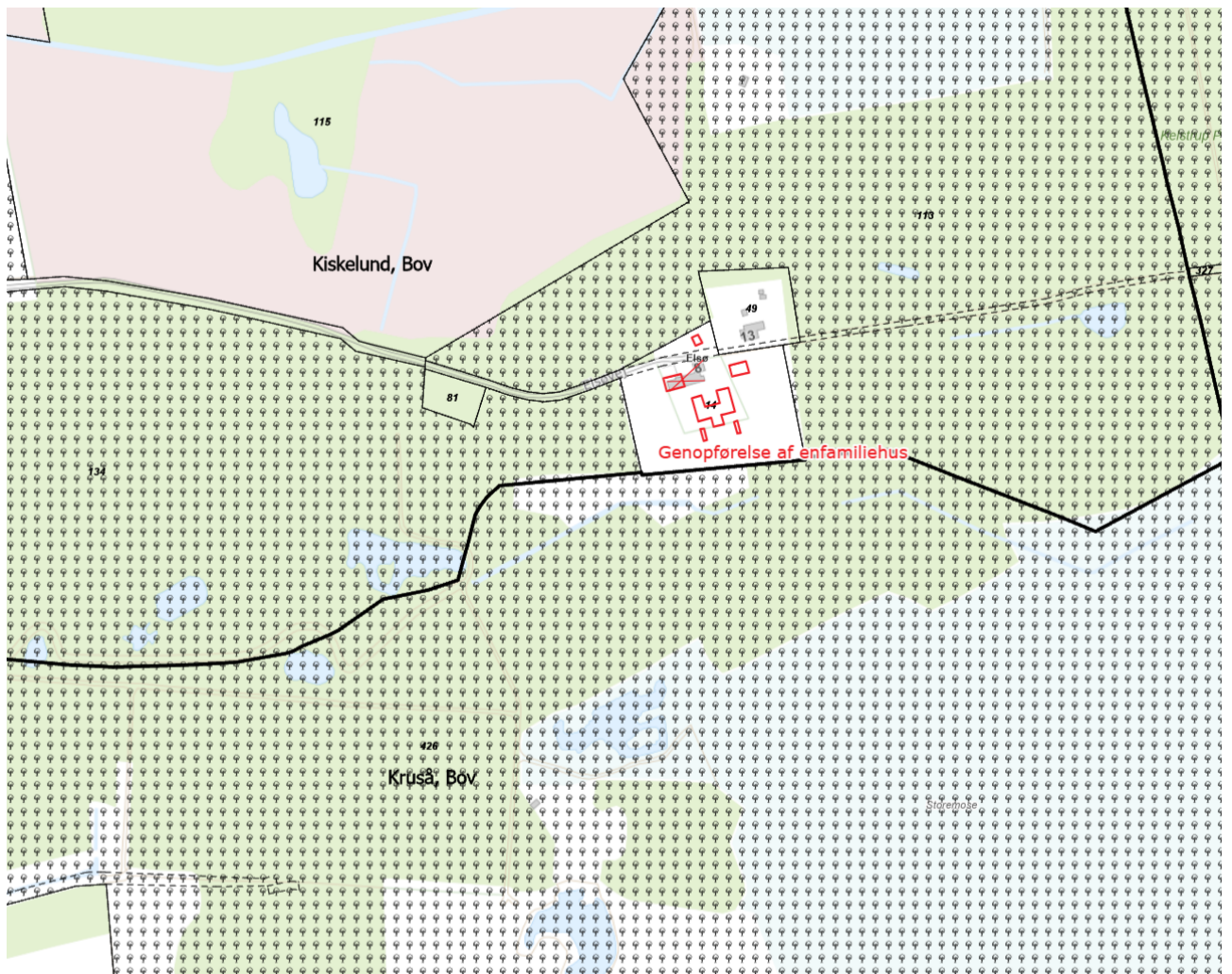
Danmarks Naturfredningsforening  
Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa Afdeling  
Friluftsrådet

Museum Sønderjylland, Haderslev

Byggemyndighed, Aabenraa Kommune

Naboer der har indgivet bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen

### Kortbilag – ikke målfast



# KLAGEVEJLEDNING

## Afgørelser i landzone efter § 35 i planloven

Kommunens afgørelser efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning kan påklages til Planklagenævnet efter bestemmelserne i §§ 59-62, jf. § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
- offentlige myndigheder
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Aabenraa Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videreforsendelsen.

Planklagenævnet afviser en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis du ikke forinden er blevet fritaget for at bruge klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aabenraa Kommune, der har truffet afgørelse i sagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages.

Klage skal være indgivet **inden 4 uger** efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for offentliggørelsen. Der henvises til Bekendtgørelse 2017-06-20 nr. 821 om udnyttelse af tilladelse mm. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har opsættende virkning – medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Planklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

**Aabenraa Kommune**  
**Plan, Teknik & Miljø**

Senest revideret 11. juli 2025