

**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 19. marts 2026
Sagsnr.: 25/24607
Ejendomsnr.: 6449
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,

Genopførelse af enfamiliehus og to garage/udhuse

på ejendommen matr.nr. 32, VARNÆS EJERLAV, VARNÆS
beliggende Varnæs Vestermark 11, Varnæs, 6200 Aabenraa

Vilkår for tilladelsen

1. Senest 3 måneder efter, at der i den efterfølgende byggesag er meddelt ibrugtagningstilladelse til det nye enfamiliehus, skal det oprindelige enfamiliehus påbegyndes nedrevet. Vilkåret håndhæves også i den efterfølgende byggesag.

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 19. marts 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 genopføre enfamiliehus i to etager med fladt tag på samlet 500 m² og to garage/udhusbygninger på hver 100 m², begge i en etage og fladt tag. Alle bygninger pudses hvide i stueetageniveau, hvor overetagen på boligen beklædes med mørkt og mat facademateriale.

Hittidig byggefelt opleves i dag som liggende i en lavning der i en stor del af året er meget våd. Bygningssættet placeres ca. 20 m nord for hittidigt byggefelt og placeres samlende om et gårdrum. Ved at flytte bygningssættet helt bevares flere ældre træer på ejendommen.

Trods oplevelsen af vådt område omkring eksisterende bygninger ligger de i kote 26. Nyt bygningssæt placeres med udgangspunkt ligeledes i kote 26, hvorfor terrænet hæves let, særligt under boligen. Den maksimale højde for boligen bliver 6,4 m over nyt terræn og 7,9 m over eksisterende terræn.

Planforhold

Ejendommen på 1,6 ha ligger i det åbne land uden kommuneplanramme. Arealet ligger inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen; bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber, bevaringsværdigt kulturlandskab og værdifuldt kulturmiljø, Varnæs Hoved.

Fra Aabenraa Kommunes landskabsanalyse om Varnæs hoved

I hele området er landskabet vurderet særligt karakteristisk og i god tilstand, ligesom der findes flere områder med særlig stedbundne landskabsværdier. Derfor bør landskabskarakteren beskyttes.

Målsætningen betyder, at der kun bør ske ændringer i landskabet, der er med til at opretholde eller styrke landskabets karakter og oplevelsesværdier. Der bør være særlig opmærksomhed på at opretholde eller, om muligt, styrke landskabets strukturer, der relaterer sig til udskiftningstiden, men også landskabets visuelle kvaliteter og relationen til kysten er væsentlige at opretholde.

Kulturhistoriske bevaringsværdier, uddrag fra tekst

Bevaringsværdigt kulturlandskab Varnæs - Udskiftningsstruktur - Nyere tid 1700

I Varnæs Ejerlav blev der meget tidligt gennemført en udskiftning og udflytning 1710-1711, hvor hovedparten af den store landsbys gårde blev placeret som tvegårde.

Udskiftningsstrukturen fra 1710-1711 er i høj grad bevaret, men der mangler udskiftningskort til verificering af dette. Adskillige af tvegårdene er velholdte.

Værdifulde kulturmiljøer, uddrag fra tekst

Det særegne bebyggelsesmønster med de i landskabet spredte dobbeltgårde medvirker til denne særstatus. Afgrænsningen følger åerne, ejerlavets naturgivne grænser med spor efter de middelalderlige mølleanlæg, som afventer en nærmere udforskning. Landbruget og byen er i dag helt adskilt. Udskiftningsstrukturen er unik i dansk sammenhæng med de karakteristiske

træk ved såvel landbebyggelsen som landskabet, herunder sikring af diger og skove. Kulturhistorisk set er området næppe truet idet den yderste del af ejerlavet er naturfredet

Byggefeltet ligger indenfor kystnærhedszonen ca. 380 m fra Aabenraa Fjord. Byggefeltet er fortsat uden for strandbeskyttelseslinje og uden for fredningen af Varnæs Hoved.

NATURA 2000 og Bilag IV

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er ca. 6.4 km. Der sker ikke en ændret anvendelse af ejendommen der fortsat skal huse én familie. Der etableres ikke erhverv. Genopførelse af bygningssæt skønnes, ikke at have en væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder og det er således Aabenraa Kommunes samlede 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 Danmarks Miljøportal den 24-02-2026. 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. Vurderingen er baseret på oplysninger fra Danmarks Miljøportal. Data opdateres løbende, og de seneste oplysninger er fra dagen før opslaget.

Naboorientering

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen og der er i den forbindelse ikke indkommet bemærkninger.

Begrundelse

I placeringen af nyt bygningssæt, har det i landzonesagsbehandlingen vægtet højere at beholde en "dobbeltgård", fremfor at fjerne bygningerne, end at fastholde en helt nær placering til nabobebyggelsen, men i en oplevet lavning der ofte er våd.

Ejendommen og også det nye byggefelt er praktisk talt ikke synlig fra landsiden og offentlige veje i området, da det ligger enten lavere eller bag forhøjninger og bevoksninger i landskabet mellem vejene og byggefeltet. Desuden bevares eksisterende bevoksning på grunden i videst muligt omfang.

Bygningerne kan dog være synlige fra fjorden. Derfor er overetagen ikke hvidpudset som underetagen, men i stedet beklædt med mørkt materiale, hvorfor overetagen på afstand vil syne af en tagkonstruktion. Dermed bliver bygningen ikke nær så dominerende og skønnes ikke at skæmme landskabet væsentligt.

I og med ny bolig muligvis opføres, mens eksisterende bolig står opført, stilles vilkår om fjernelse senest 3 måneder efter, at der i den efterfølgende byggesag er meddelt ibrugtagningstilladelse. Vilkåret håndhæves også i den efterfølgende byggesag medmindre den oprindelige bolig er nedrevet inden opførelsen.

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

- Vær opmærksom på flagermus i de eksisterende bygninger i en kommende nedrivning
- Det ansøgte kræver tilladelse efter Byggeloven. Der skal indsendes ansøgning herom. Nærmere information om byggeansøgninger kan findes på kommunens hjemmeside 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 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 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

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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og 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