



**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 13. juni 2025
Sagsnr.: 25/6452
Ejendomsnr.: 4999
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 og garagehal

på ejendommen	matr.nr. 99, FELSTEDSKOV, FELSTED
beliggende	Møllevej 47, Felstedskov, 6200 Aabenraa

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 2. juni 2025 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 bolig og garagehal på nyoprettet ejendom på matr.nr. 99 Felstedskov, Felsted. Der er tilført areal til ejendom, hvor den fremadrettet er ca. 6.500 m². Arealoverførslen der på sigt medfører ændret anvendelse af arealet og derfor har krævet landzonetilladelse, er meddelt den 11. juni 2024. Afgørelsen er upåklaget.

Det fremgår af akter fra rigsarkivet i Aabenraa, at matr.nr. 99 Felstedskov, Felsted er udstykket med sin oprindelige størrelse på 991 m² ultimo 1960'erne. Hensigten med udstykningen, var at udstykke en byggegrund til brug for opførelse af helårsbeboelse.

Daværende kommunalbestyrelse i Felsted godkendte udstykningen på betingelse af, at spildevandsafledningen kunne godkendes af Sundhedskommissionen. Derudover skulle en byggelinje på mindst 12 m fra vejmidte respekteres. Udstykningen blev godkendt, dog som havejord, da spildevandsafledningen på daværende tidspunkt ikke slutteligt kunne godkendes af Amtslægen og Sundhedskommissionen.

Den nu ansøgte bolig med integreret garage og overdækkede arealer bliver 302 m². Bygningen er i én etage og den maksimale højde over terræn bliver ca. 6,2 m. Bygningen placeres i kote 14 og graves let ned i terrænet mod nord, hvor terrænet mod syd hæves op mod huset i en blød kurve. Boligen mures i rødlige sten og taget beklædes med matsorte tagsten.

Garagebygningen bliver 225 m² og skal anvendes til privat oplag af effekter, køretøjer og maskiner til pasning af grunden. Garagebygningen udføres i samme materialer som boligen med en trempelløsning der beklædes med mørke metalplader. Bygningen placeres i ca. kote 11 og højden er under 8,5 m. Der etableres ikke erhverv på ejendommen.



Visualisering af det kommende byggeri – dog er beplantning i baggrunden ikke retvisende og der er ændret en anelse i forhold til indkørsel

Grunden skråner ekstraordinært meget mod syd og fredskoven da der tidligere har været mergelgrav, lergravning. Eksisterende indkørsel til grunden bevares og svinger omkring garagebygningen og op mod boligen.

Ejendommen ligger i det åbne land uden kommuneplanramme. Arealet ligger inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen; Værdifulde geologiske områder og værdifulde kystlandskaber.

NATURA 2000 og Bilag IV

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er ca. 4,5 km. Oprettelsen af en enkelt boligejendom og opførelse af en bolig med garagebygning blandt andre boliger langs Møllevej skønnes at være en uvæsentlig forøgelse af aktivitet og bygningsmasse og ikke have en

væsentlig indvirkning på Natura 2000-områder. 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 12-06-2025. 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

Der er tidligere taget politisk stilling til udstykningen og dermed også byggemuligheden for opførelse af helårsbolig. I dag er der mulighed for at sikre tilfredsstillende spildevand- og vandforsyningsforhold i landzone. Dette er en særlig situation og udstykning der er godkendt og det ansøgte vurderes derfor, ikke at kunne skabe præcedens.

Havde der oprindeligt været bygget på grunden, kunne man som der gøres nu, arealtilføres og nyt byggeri kunne flyttes ud og placeres fortsat i tilknytning til hidtidigt byggefelt.

Garagebygningen placeres på hidtidigt mulige byggefelt og boligen placeres derfra i tilknytning om end udad. Boligbygningens center placeres på eksisterende terrænkote og hæves ikke kunstigt i terrænet. Der skønnes derfor, ikke at ske uhensigtsmæssig eller spredt bebyggelse i det åbne land.

Ejendommen ligger ca. 320 m fra Aabenraa Fjord og nyt byggeri vil ikke kunne ses fra kysten på grund af bevoksning langs Varnæsvej og læhegn ved markskel mellem den nye ejendom og kysten. Syd for den nye ejendom er et udvokset fredsskovsareal der skjuler ejendommen i landskabet set fra syd.

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 tilladelser efter Byggeloven. Der skal indsendes ansøgninger 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 kr. 900,- for borgere og kr. 1.800,- 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 4. juli 2024