

**Plan, Teknik & Miljø  
Byg**

Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

Dato: 17. juni 2026  
Sagsnr.: 25/694  
Ejendomsnr.: 8962  
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 stuehus

på ejendommen matr.nr. 67, MJØLS, RISE  
beliggende Fladhøjvej 2, 6230 Rødekro

### Vilkår for tilladelsen

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

### Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 17. juni 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 nyt stuehus på knap 200 m<sup>2</sup> placeret i eksisterende lysåbning ca. 20 m fra hidtidigt stuehus der bevares i byggeperioden. Til boligen opføres ligeledes 29 m<sup>2</sup> overdækket areal. Boligen er i én etage med fladt ensidet hældende tag der beklædes med mørkt tagpap. Facader mures i sandfarvede sten og bygningen maksimale højde over terræn bliver ca. 3,7 m.

Knap 60 m<sup>2</sup> af eksisterende bolig bevares og anvendes fremadrettet til privat garage.

Landbrugsejendommen (skovbrug) på ca. 51,5 ha ligger i det åbne land inden for kommuneplanramme 2.9.011.N Bynære landskaber ved Fladhøj. Arealet ligger inden for følgende relevante udpegning i kommuneplanen; økologiske forbindelser.

## **NATURA 2000 og Bilag IV**

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er knap 3 km på modsatte side af jernbanen og motorvejen. Der sker ikke en ændret anvendelse af ejendommen der fortsat alene har én bolig til skovbrug. Boligen er under 500 m<sup>2</sup> og er derfor et begrænset anlæg der i sig selv skønnes, ikke at 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 arter.dk og Danmarks Miljøportal den 20-05-2026. 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**

Ansøgningen har ikke været sendt til naboorientering, da det ansøgte ses at være af underordnet betydning for naboer jævnfør planlovens § 35 stk. 5 og § 20 stk. 2 nr. 1.

## **Begrundelse**

Den nye bolig der erstatter hidtidigt stuehus, placeres i tilknytning til netop hidtidigt stuehus. Boligen er lav, én etage og i mørke farve og ikke-reflekterende overflader. Der skabes ikke nye lysåbne arealer omkring byggefeltet og der udstykses ikke forbindelse med genopførelsen. Der etableres ikke erhverv på ejendommen, der fortsat skal anvendes med bolig til én familie med udhuse/driftsbygninger til pasning af skovejendommen.

Der sker således ikke spredt eller uhensigtsmæssig bebyggelse i det åbne land eller udpegningen økologiske forbindelser. Genopførelsen kræver alene landzonetilladelse fordi den eksisterende bolig ikke påbegyndes nedrevet førend det nye er opført.

Det er Aabenraa Kommunens samlede vurdering at det ansøgte, ikke strider mod de hensyn, landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager eller imod kommuneplanens 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 har krævet dispensation efter Skovloven. Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har den 20. marts 2026 meddelt dispensation til tilsvarende projekt, J.nr.2026-464
- Det ansøgte kræver tilladelse efter Byggeloven. Kommunen har modtaget ansøgning herom. Ansøgningen er tildelt sagsnr. 25/16813
- 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 Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Plandata 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**

Nyt stuehus er mørkegrå bygning



# 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