



**Plan, Teknik & Miljø  
Byg**

Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

Dato: 19. juni 2025  
Sagsnr.: 25/4638  
Ejendomsnr.: 401  
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche  
Direkte tlf.: 73 76 75 35  
E-Mail: lbækk@aabenraa.dk

## Landzonetilladelse

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

### Genopførelse af enfamiliehus

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| på ejendommen | matr.nr. 276, HØNSNAP, HOLBØL         |
| beliggende    | Fjordvejen 100, Sønderhav, 6340 Kruså |

### Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 19. 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 genopføre enfamiliehus med integreret garage. Grunden tilføres areal fra naboejendom mod syd. Boligen bliver i to etager og med et samlet boligareal på ca. 572 m<sup>2</sup>. Herunder etableres kælder (ikke boligareal) på ca. 374 m<sup>2</sup> og en kælder med garage, lukket gårdrum, skur og passage på ca. 226 m<sup>2</sup>. Dertil kommer overdækket areal på ca. 36 m<sup>2</sup>.

Facader mures i teglsten med udgangspunkt i lyse jordfarver. Enkelte facadepartier mellem vinduer fremstår med lodret træbeklædning.

Tagfladen på øverste etage ligger ca. i kote 17.8 og beklædes med mørkt tagpap. De lavere liggende tagflader mod henholdsvis nord og syd etableres med sedumtag. Tagfladen mod syd er ca. i kote 14.6 og tagfladen mod nord ca. i kote 13.2. Gulvkoten i underetagen og dermed den sydvendte terrasse er ca. 10.2.



Grunden i sig selv skråner en del. Indkørslen mod nordvest ligger i ca. kote 12,5, hvorefter terrænet stiger en smule til kote 13,25 som det højeste punkt på grunden. Derfra skråner terrænet først langsomt nedad og slutteligt kraftigt ned mod fjorden, hvor terrænet slutter i ca. kote 3 ved skel mod kysten

#### *Planforhold*

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 3.8.003.L, Sønderhav, udbygget landsbyafgrænsning med blandet bolig og erhverv. Der er ingen landskabelige udpegninger i kommuneplanen for ejendommen, der med sin placering ned til Flensborg Fjord ligger i kystnærhedszonen.

Af de særlige bestemmelser i kommuneplanrammen fremgår det, at de særlige miljømæssige og bygningsmæssige kvaliteter skal fastholdes. Bebyggelse skal tilpasses den lokale byggetradition, så områdets karakter af landsby fastholdes.

Sønderhav ligger inden for udpegningen bevaringsværdig bystruktur, hvor retningslinjen i kommuneplanen foreskriver, at der skal vises særlig hensyn over for de bestående bevaringsværdige strukturer og sammenhænge, så nybyggeri mv., udformes i respekt for den helhed, de indgår i.

Af *Bov Kommuneatlas 2001-2002*, fremgår det:

I Sønderhav er der ikke tale om en gammel landsbybebyggelse, men derimod en struktur, der er opstået i forbindelse med kysten og Fjordvejen – det har været attraktivt at bosætte sig her. Strukturen er som en båndby, idet alle har ønsket udsigt og søværts relation. Det er væsentligt at denne forbindelse også kan opleves af de der besøger området, eller kører på Fjordvejen, hvorfor det bør tilstræbes, at der ikke bygges tæt langs kysten, men fortsat holdes mulighed for visuelle oplevelser som nu – de landskabelige værdier er store.

Ejendommen Fjordvejen 107 ligger helt inden for skovbyggelinje. Det ansøgte er undtaget for krav om dispensation fra skovbyggelinje, når der meddeles landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

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

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er ca. 3 km på modsatte side af Flensborg Fjord i Tyskland. Afstanden til nærmeste område i Danmark er 5,5 km. Der sker ikke en ændret anvendelse af ejendommen der fortsat vil være med et enfamiliehus med garage. 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 Danmarks Miljøportal den 13-06-2025. 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 indkommet følgende bemærkninger fra en nabo:

- Bekymring for at miste udsigt over fjorden og Okseøerne
- Bekymring for skyggevirkning på terrasse fra nyt byggeri
- Bekymring for indblik til ellers lukket baggård
- Spørger til højde på husmur mod nord

*Ansøger svarer følgende til bemærkningerne:*

Byggeriet vil få indflydelse på dele af udsigten mod Okseøerne. Det skal dog bemærkes, at huset ikke placeres nærmere kysten end bebyggelsen på Fjordvejen 102, og at det overholder

alle gældende regler for afstand til skel og højdegrænseplaner. Projektet er således udformet inden for rammerne af gældende byggelovgivning, se bilag efter klagevejledning – Overholdelse af skrå højdegrænseplan.

Det skal desuden fremhæves, at huset på Fjordvejen 102, hvor den primære facade vender direkte mod fjorden, fortsat vil have et bredt og uforstyrret vue over vandet. Dette illustreres i situationsplan samt visualisering. Se bilag efter klagevejledningen.

For at belyse fremtidige sol- og skyggeforhold har ansøger udarbejdet skyggediagrammer (se bilag efter klagevejledningen). Heraf fremgår det, hvordan bygningen påvirker lysforholdene i løbet af dagen og året.

Der er herudover udarbejdet supplerende skyggediagrammer, der forholder sig til påvirkningen fra den nærliggende skovgrænse mod vest. Denne beplantning har i sig selv stor indflydelse på skyggeforholdene på begge matrikler og bør medregnes i den samlede vurdering af lys- og skyggepåvirkningen.

Det er vores vurdering, at skyggepåvirkningen fra det planlagte byggeri er i overensstemmelse med almindelige forhold i åben-lav bebyggelse.

Med hensyn til spørgsmålet om indkigsgener oplyser ansøger, at projektet kun omfatter én vinduesåbning mod nord (i retning af Fjordvejen 102). Dette vindue er højtstående med en brystningshøjde på 2 meter og giver således ikke anledning til indkigsgener. Placering og højde fremgår af den vedlagte facadetegning. Bygningens højde er i fuld overensstemmelse med de for matriklen gældende regler, og ansøger har bestræbt os på at skabe en løsning, der indpasser sig naturligt i området. Husmurens højde fremgår også af facadetegningen.

#### *Aabenraa Kommune svarer supplerende til bemærkningerne:*

Byggeriet er vurderet at overholde byggeretten beskrevet i gældende bygningsreglement og holder sig bag naturbeskyttelseslinjer. Der er ikke tinglyst byggelinjer eller udsigtsservitutter på hverken nr. 100 eller 102 for at tilgodese nr. 102.

Det enkelte højt placerede vindue vurderes, ikke at give væsentlige indbliksgener for nabo. Vinduespartiet midt i den høje bygningsdel, er bag åbent forbandt der derfor slører indblikket mod øst og derfor ikke vil medføre væsentlige indbliksgener for nabo.

Det er med skyggevisualiseringerne sandsynliggjort at skoven mod vest allerede i dag skygger meget, også på Fjordvejen 102. De tidspunkter der viser kraftigst skygge er tider på året, hvor der sandsynligvis vil være få aftener hvor man sidder stille udenfor. Modsat en sommeraften 21/6 ses, at der ikke er skygge fra hverken nyt byggeri eller skoven på den sydøstvendte terrasse mod fjorden.

#### **Begrundelse**

Der er i dag opført et enfamiliehus på grunden. Projektet medfører at der igen opføres en bolig til én familie i et planlagt område med boliger. Byggeriet ligger ikke tættere på fjorden end andet eksisterende byggeri langs Fjordvejen. Der er i dag kraftig bevoksning på sydlig side af Fjordvejen der slører kigget fra vejen til fjorden. Dertil kommer at Fjordvejen ligger lavere end byggerierne på både nr. 98, 100, 102 og 104A. Man kan derfor ikke se fjorden når man kører på Fjordvejen ud for disse ejendomme i dag.

Bystrukturen der søges bevaret med udpegningen i kommuneplanen i Sønderhav vurderes derfor uændret med dette byggeri, da udsigten til fjorden for besøgende langs vejen ikke forringes. Ligeledes vurderes byggeriet tilpasset kystlandskabet set fra fjorden, med lav bygningsdel mod vandet og højere bygningsdel mod skoven og højt nabobyggeri i nr. 98.

Der er i dette udbyggede område, allerede arkitektur af stor variation og udtryk, også med flade tage og forskudte bygningshøjder, hvorfor det vurderes, at det ansøgte byggeri ikke afviger eller ændrer det bestående miljø væsentligt.

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

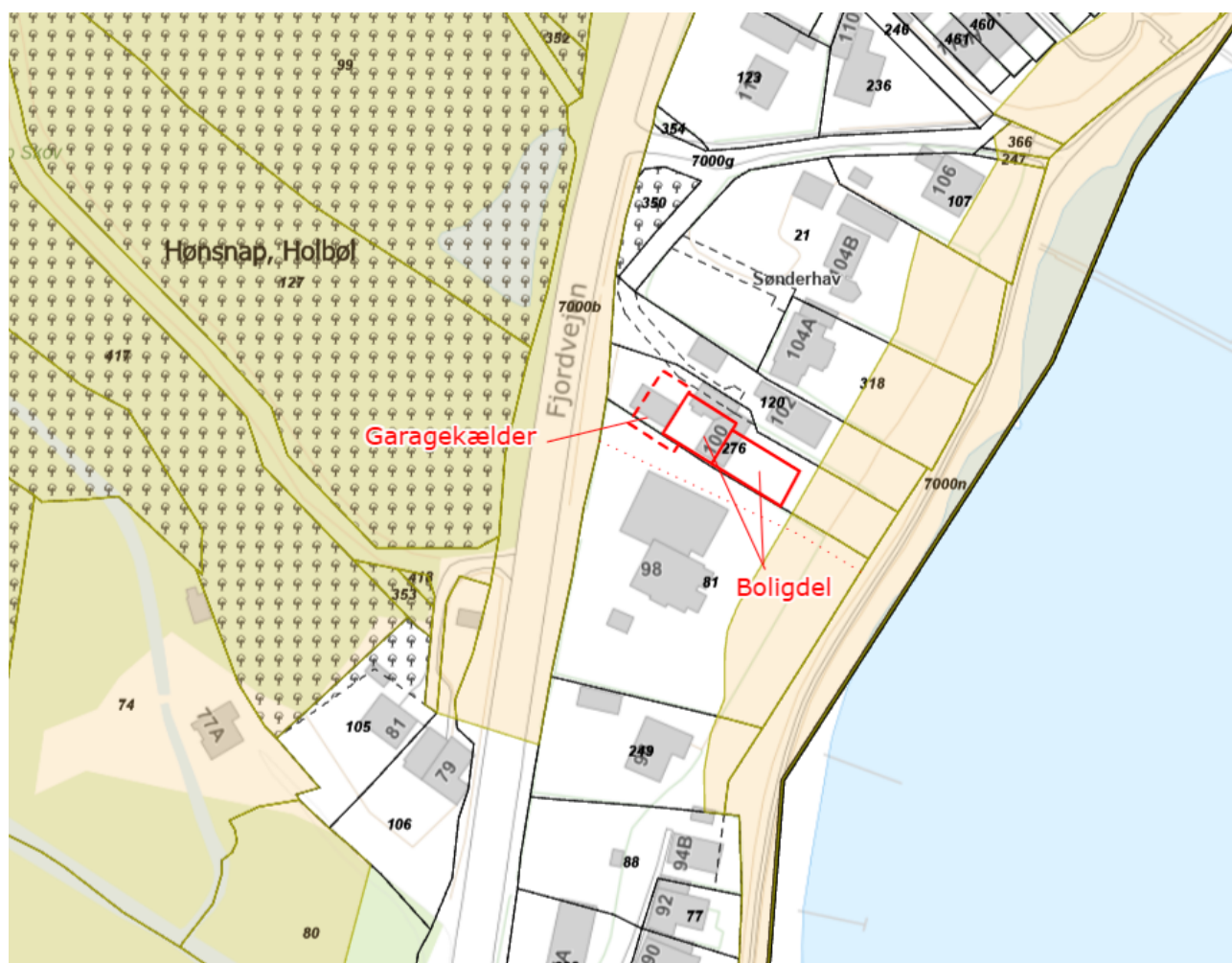
Friluftsrådet

Museum Sønderjylland, Haderslev

Byggemyndighed, Aabenraa Kommune

Nabo 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 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

Bilag – Overholdelse af skrå højdegrænseplan

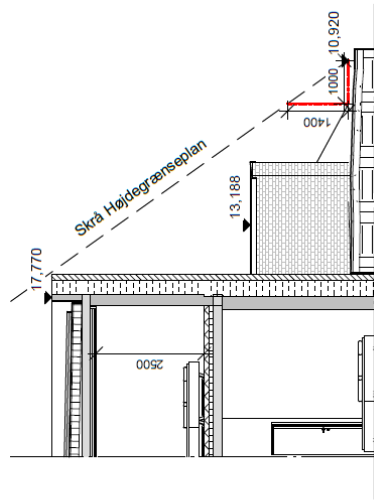
**Overholdelse af skrå højdegrænseplan**

Bygningens højde og placering er tilrettelagt, så det skrå højdegrænseplan overholdes i henhold til **Bygningsreglementet 2018 (BR18), § 180, stk. 2.**

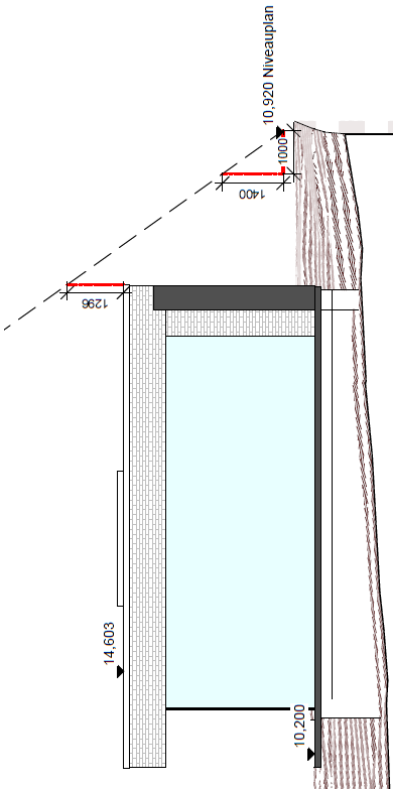
Det skrå højdegrænseplan er fastlagt som en imaginær flade, der tager udgangspunkt i koten ved naturligt terræn i skel og hældes ind mod grunden med et faldforhold på 1:1,4.

Ingen bygningsdele overskrider dette plan, hvilket dokumenteres på vedlagte højdegrænseplanstegninger. Byggenet overholder således byggeretten i forhold til højde- og afstandsbestemmelser mod naboer.

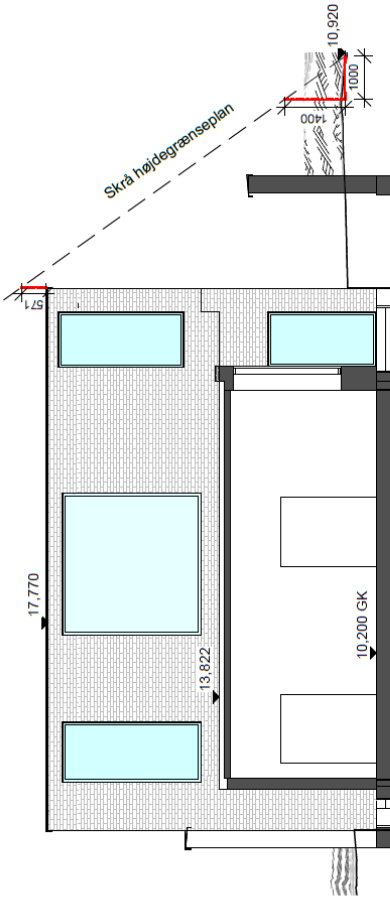
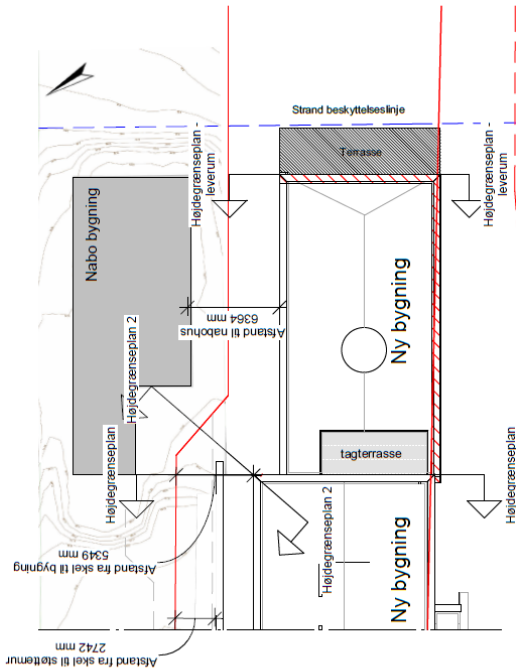
Niveauplan er sat til 10.92 iht landmåler og kommunen



Højdegrænseplan 2 1 : 100



Højdegrænseplan - leverum 1 : 100

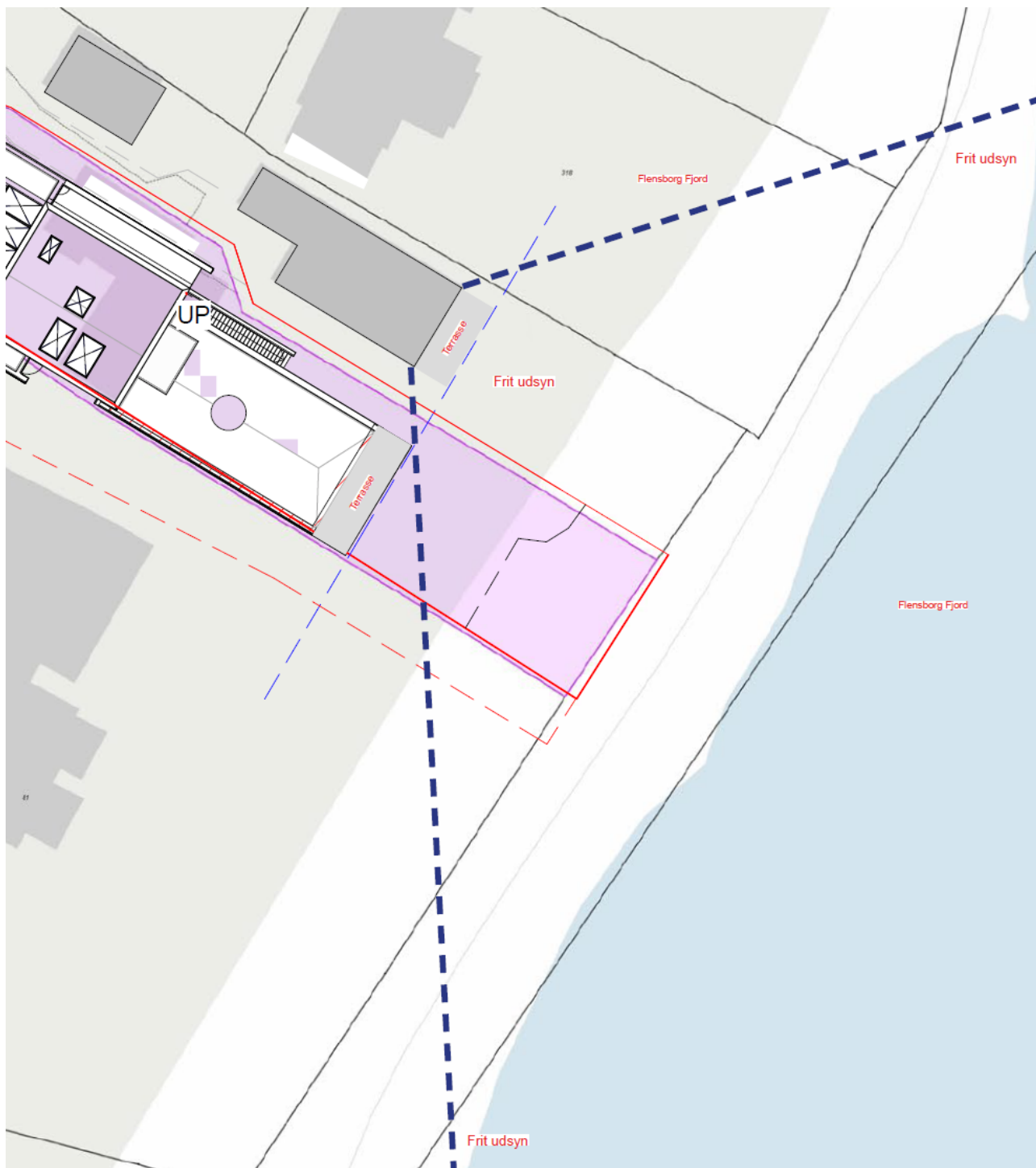


Højdegrænseplan 1 : 100



## Bilag - Situationsplan

Ansøgers billede og tekst næste side





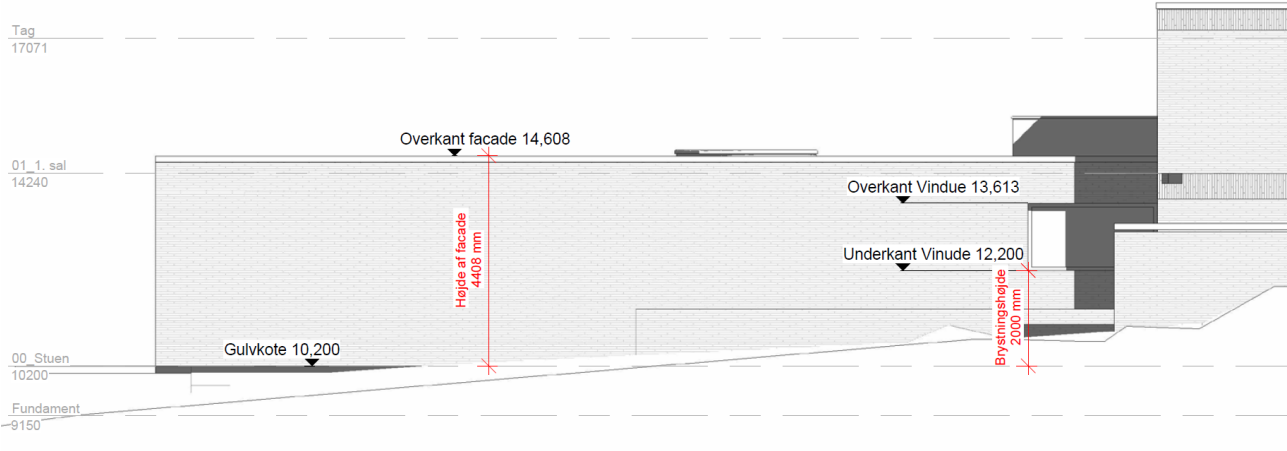
Visualisering, Fjordvejen 100

Huset på Fjordvejen 102, hvor den primære facade vender direkte mod fjorden, vil fortsat have et bredt og uforstyrret vue over vandet. Dette illustreret i situationsplan ved blå stiplet linje.

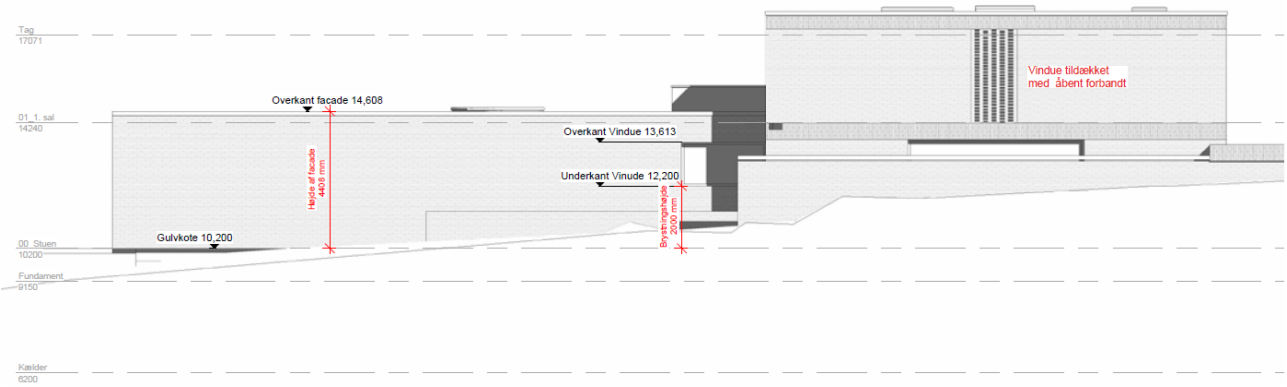
Bebyggelsen på begge matrikler forholder sig til kystlinjen på samme vilkår. Dette fremgår også af vedlagte visualisering.

Bilag - Facadetegning

Del af nordfacade, ikke målfast men målsat



Hele nordfacaden, ikke målfast men målsat



## Bilag – Skyggevisualiseringer

### *Ansøgers tekst og visualiseringer (diagrammer)*

Det anbefales, at der standardmæssigt indhentes skyggeoplysninger for alle fire årstider på bestemte datoer og tidspunkter. Bygherre skal være opmærksom på følgende, når skyggediagrammer leveres:

- Der skal leveres skyggediagrammer for alle fire årstider
  - Forårsjævndøgn 21/3
  - Sommersolhverv 21/6
  - Efterårsjævndøgn 21/9
  - Vintersolhverv 21/12
- Skyggerne angives på følgende tidspunkter: kl. 09, 12, 15, 18 og 21

### BYGHERREVEJLEDNING

Grundlag for det gode samarbejde

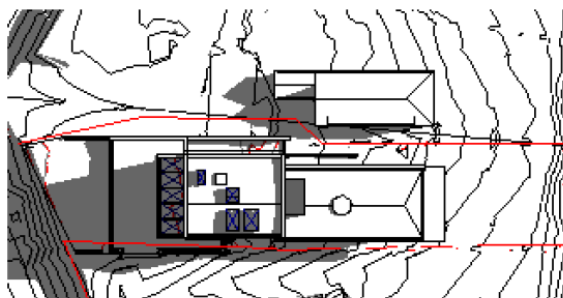
August 2024

Teknik og Miljø, Aarhus Kommune

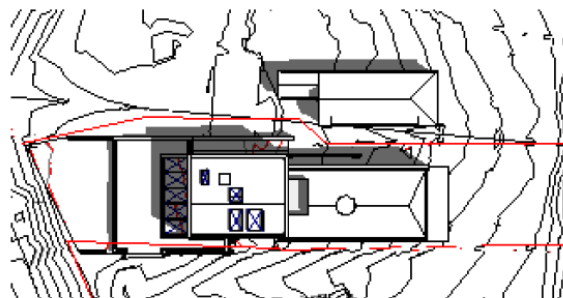
Der er for dette projekt udarbejdet to sæt skyggediagrammer. Et sæt diagrammer med bebyggelsen på henholdsvis Fjordvejen 100 og Fjordvejen 102 isoleret set.

Et yderligere sæt med skyggepåvirkning fra nærliggende skovgrænse. Heraf fremgår det tydeligt, at det nærliggende skvområde har betragtelig indflydelse på sol- og skyggeforhold.

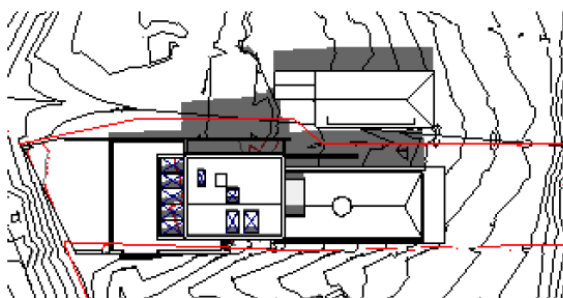
Skyggediagram – Forårsjævnendøgn 21. marts



21/03 - kl. 09.00



21/03 - kl. 12.00



21/03 - kl. 15.00



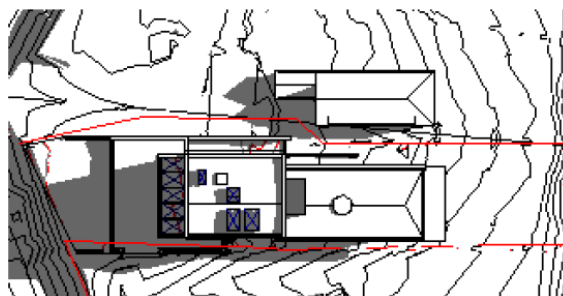
21/03 - kl. 18.00



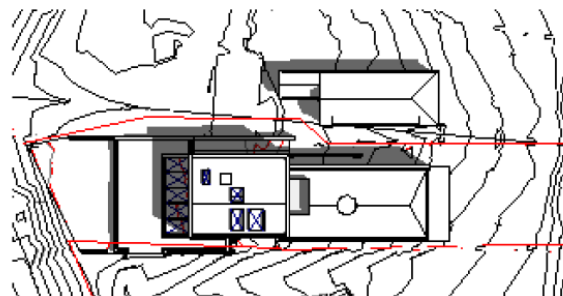
21/03 - kl. 21.00



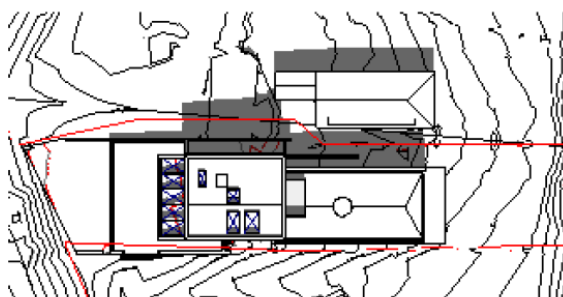
Skyggediagram – Forårsjævnendøgn 21. marts med skyggevirkning fra nærliggende skov



21/03 - kl. 09.00



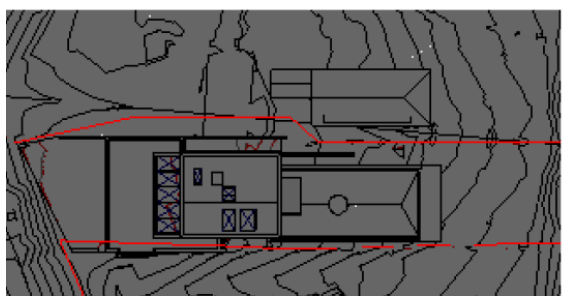
21/03 - kl. 12.00



21/03 - kl. 15.00



21/03 - kl. 18.00

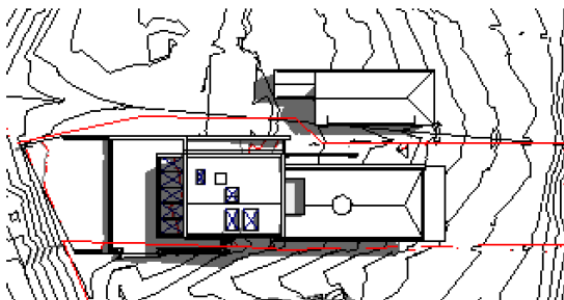


21/03 - kl. 21.00

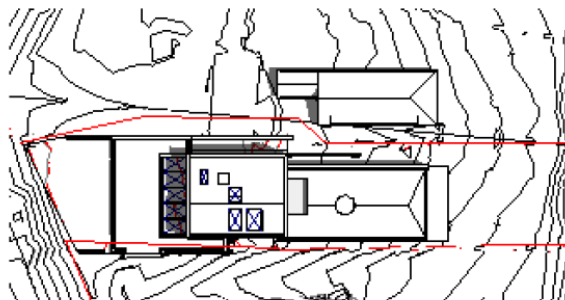




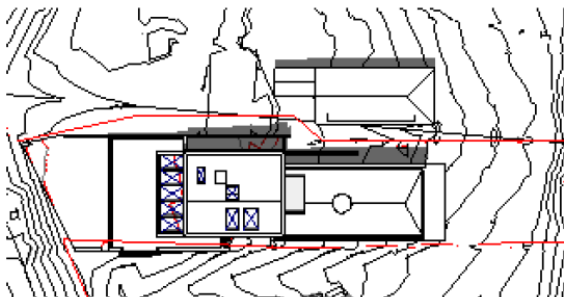
Skyggediagram – Sommersolhverv 21. juni



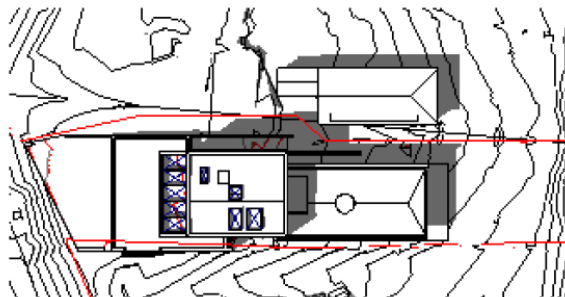
21/06 - kl. 09.00



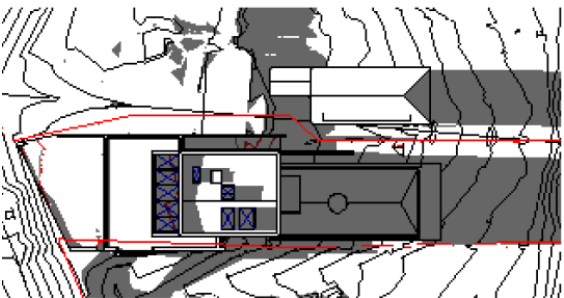
21/06 - kl. 12.00



21/06 - kl. 15.00



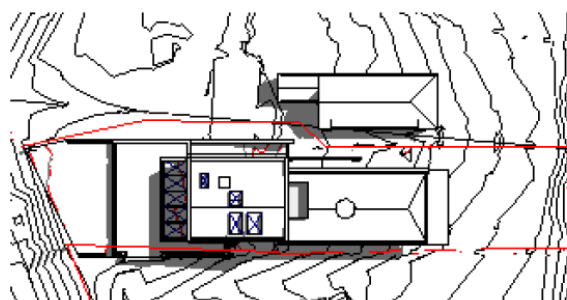
21/06 - kl. 18.00



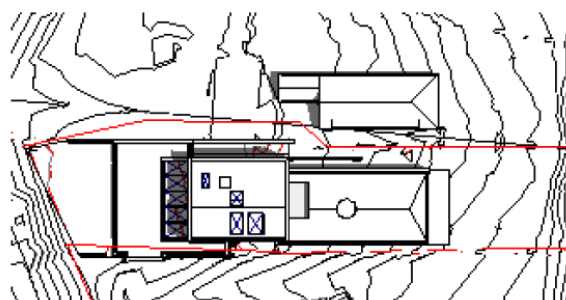
21/06 - kl. 21.00



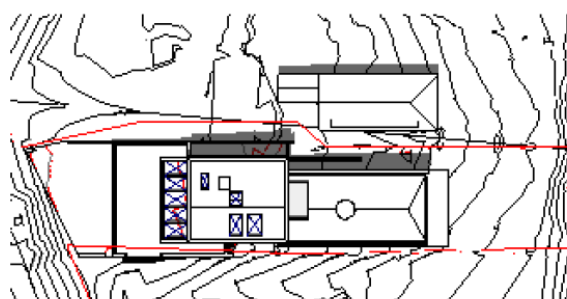
Skyggediagram – Sommersolhverv 21. juni med skyggepåvirkning fra nærliggende skov



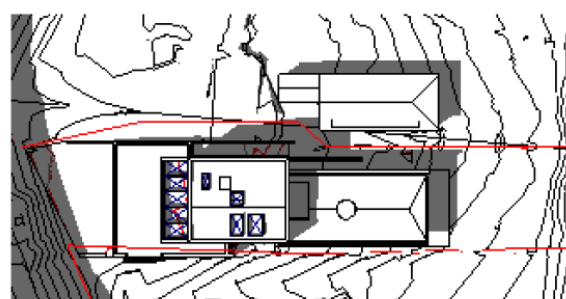
21/06 - kl. 09.00



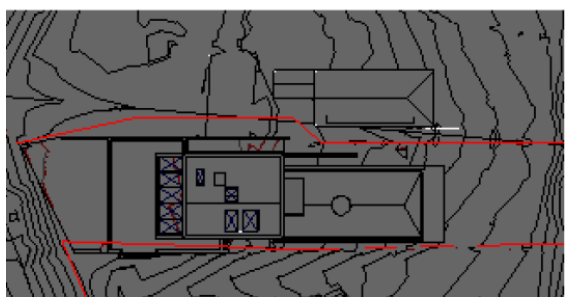
21/06 - kl. 12.00



21/06 - kl. 15.00



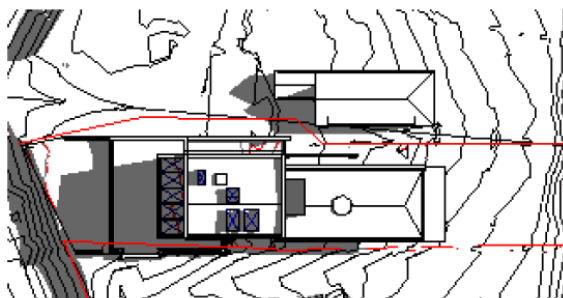
21/06 - kl. 18.00



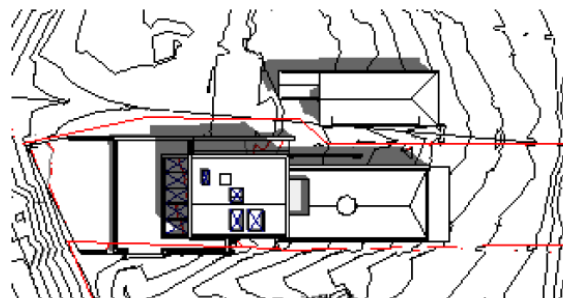
21/06 - kl. 21.00



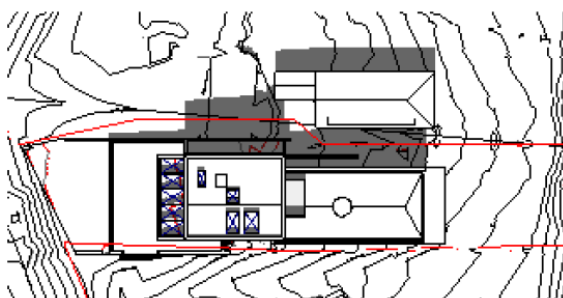
Skyggediagram – Efterårsjævnendøgn 21. september



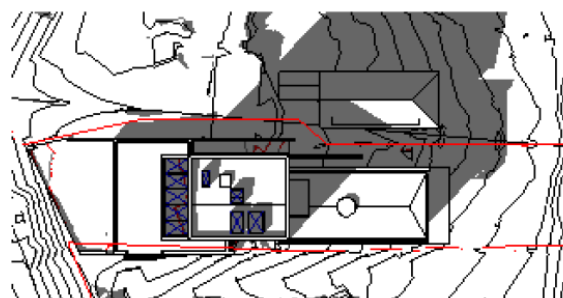
21/09 - kl. 09.00



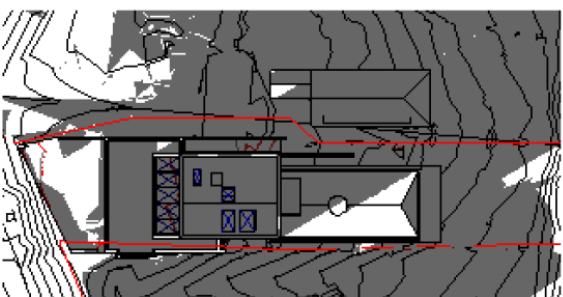
21/09 - kl. 12.00



21/09 - kl. 15.00



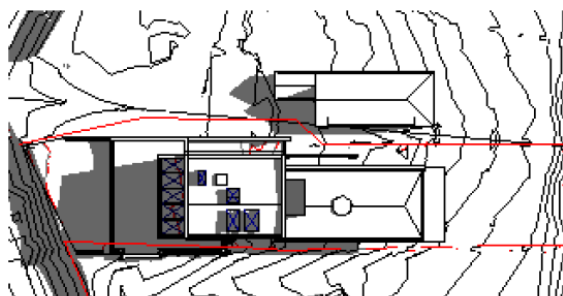
21/09 - kl. 18.00



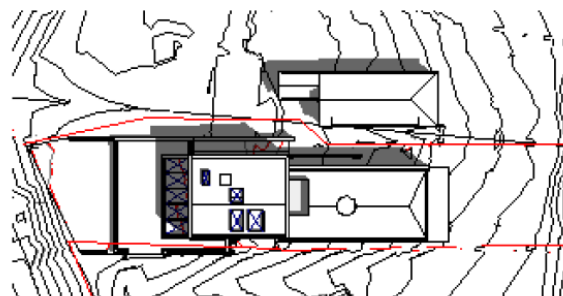
21/09 - kl. 21.00



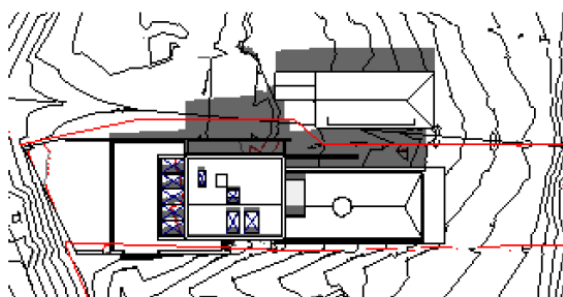
Skyggediagram – Efterårsjævn døgn 21. september med skyggevirkning fra nærliggende skov



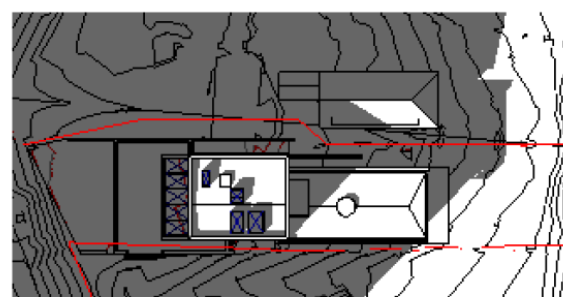
21/09 - kl. 09.00



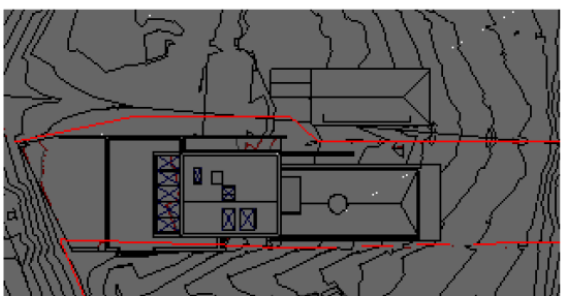
21/09 - kl. 12.00



21/09 - kl. 15.00



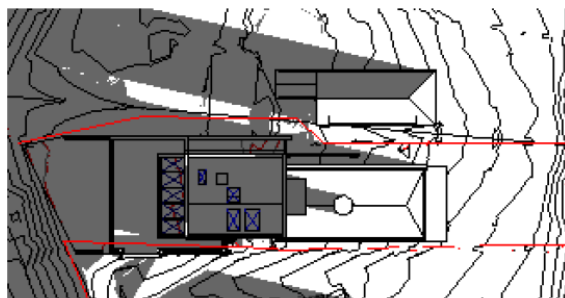
21/09 - kl. 18.00



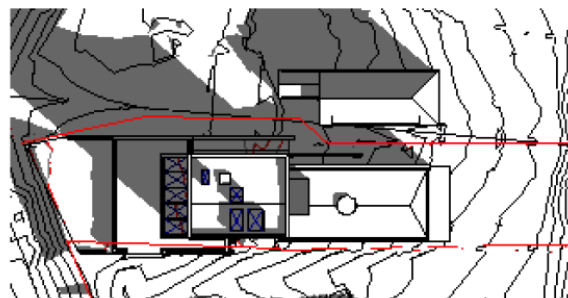
21/09 - kl. 21.00



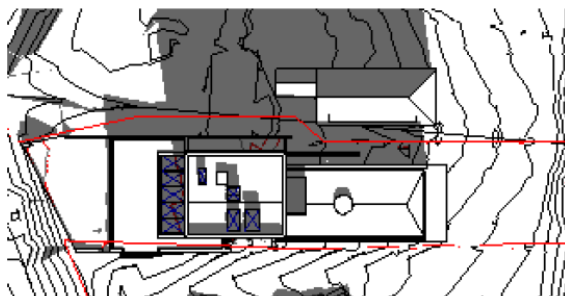
Skyggediagram – Vintersolhverv 21. december



21/12 - kl. 09.00



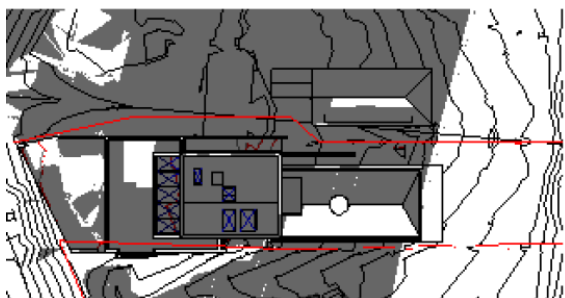
21/12 - kl. 12.00



21/12 - kl. 15.00



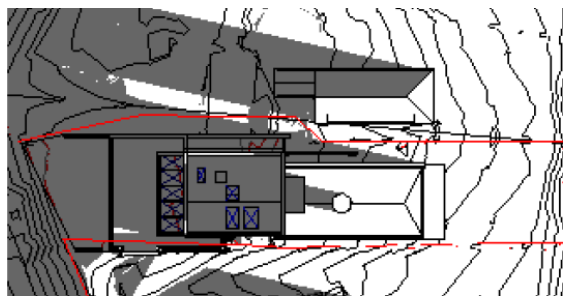
21/12 - kl. 18.00



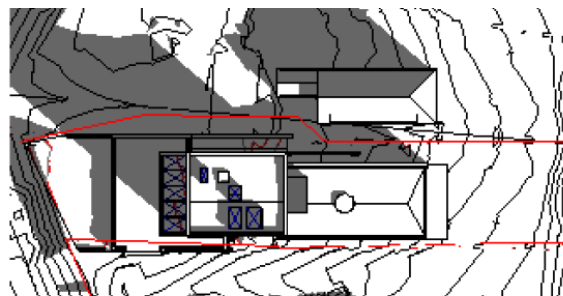
21/12 - kl. 21.00



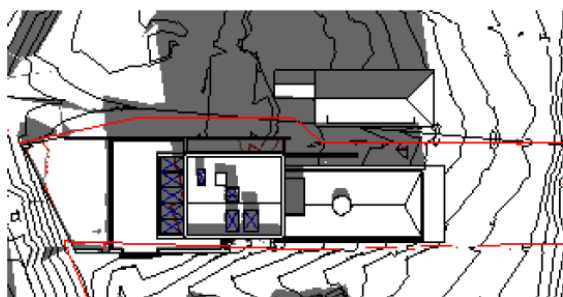
Skyggediagram – Vintersolhverv 21. december med skyggevirkning fra nærliggende skov



21/12 - kl. 09.00



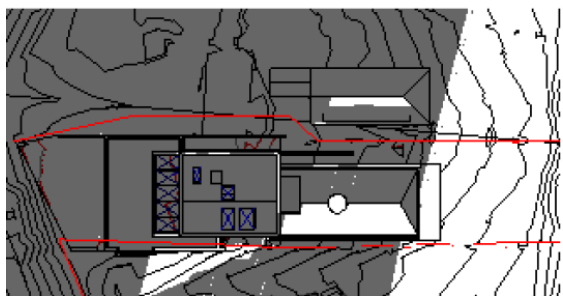
21/12 - kl. 12.00



21/12 - kl. 15.00



21/12 - kl. 18.00



21/12 - kl. 21.00

