

**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 11. maj 2026
Sagsnr.: 26/4446
Ejendomsnr.: 4969
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 udsigtstårn

på ejendommen matr.nr. 949, FELSTED EJERLAV, FELSTED
beliggende Varnæsvej 568, Felstedskov, 6200 Aabenraa

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 11. maj 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 et tårn som en udvidelse af den eksisterende bolig. Tårnet opføres med en samlet bygningshøjde på maks. 17 meter, med et grundplan på ca. 25 m², på 4 etager. Der etableres direkte adgang mellem den eksisterende bolig og tårnet i stueplan, så tårnet indgår som en integreret del af boligens samlede etageareal. Anvendelsen af tårnet er boligareal og omfatter opholdsrum samt sekundære boligfunktioner. Det samlede boligareal bliver ca. 432 m².

På hver etage etableres en flade, der kan fungere enten som et ekstra værelse eller som en lille dagligstue. Tårnet forbindes til det eksisterende hovedhus fra stueplan via en mellembbygning i én etage. Det vil desuden være muligt at tilgå tårnet udefra gennem døren i mellembbygningen. Mellembbygningen skal fremstå transparent og diskret og markere mødet med det nye tårn som en let konstruktion i enten stål eller træ med et stort vinduesparti.

Tårnet får en muret facade i stueplan og den nedre del af førstesalsniveau med et hvidt pigment, der svarer til farven på hovedhuset. Der tages udgangspunkt i de hvide pigmenter fra De Klassiske Jordfarver. Facaden fra den øvre del af førstesalsniveau og op til tredjesalsniveau opføres i blank mur, beklædningstegl eller træ med en farvenuance, der svarer til de mørke pigmenter fra De Klassiske Jordfarver. Taget udføres i sort zink.

Der er udarbejdet visualiseringer fra seks forskellige steder i landskabet omkring placeringen. Se bilag II.

Planforhold

Landbrugsejendommen på ca. 10,3 ha ligger i det åbne land uden kommuneplanramme. Arealet ligger inden for følgende relevante landskabelige udpegninger i kommuneplanen; større sammenhængende landskaber, bevaringsværdige landskaber og kystnærhedszonen.

Ejendommen ligger 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. 5,4 km. Der sker ikke en ændret anvendelse af ejendommen der fortsat er bolig til én familie. Tårnet er højere end andet byggeri på ejendommen, men har et grundplan på kun ca. 25 m², hvorfor det stadig betragtes som 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 11-05-2026. 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

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

Begrundelse

Tårnet placeres som tilbygning og udvidelse af boligen og det samlede boligareal er fortsat under 500 m². Visualiseringerne viser en meget begrænset synlighed i landskabet og set fra kysten. Flere steder er det alene en tårnspids mod en himmel eller en halvdel af et tårn mod mørk eksisterende tæt bevoksning.

Der sker således ikke spredt eller uhensigtsmæssig bebyggelse i det åbne land. Tårnet vurderes derfor jævnfør ovenstående at have en begrænset visuel påvirkning af det omgivende landskab og det ansøgte vurderes, ikke at tilsidesætte de landskabelige interesser.

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 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 Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Plandata senest 14 dage efter klagefristens udløb.

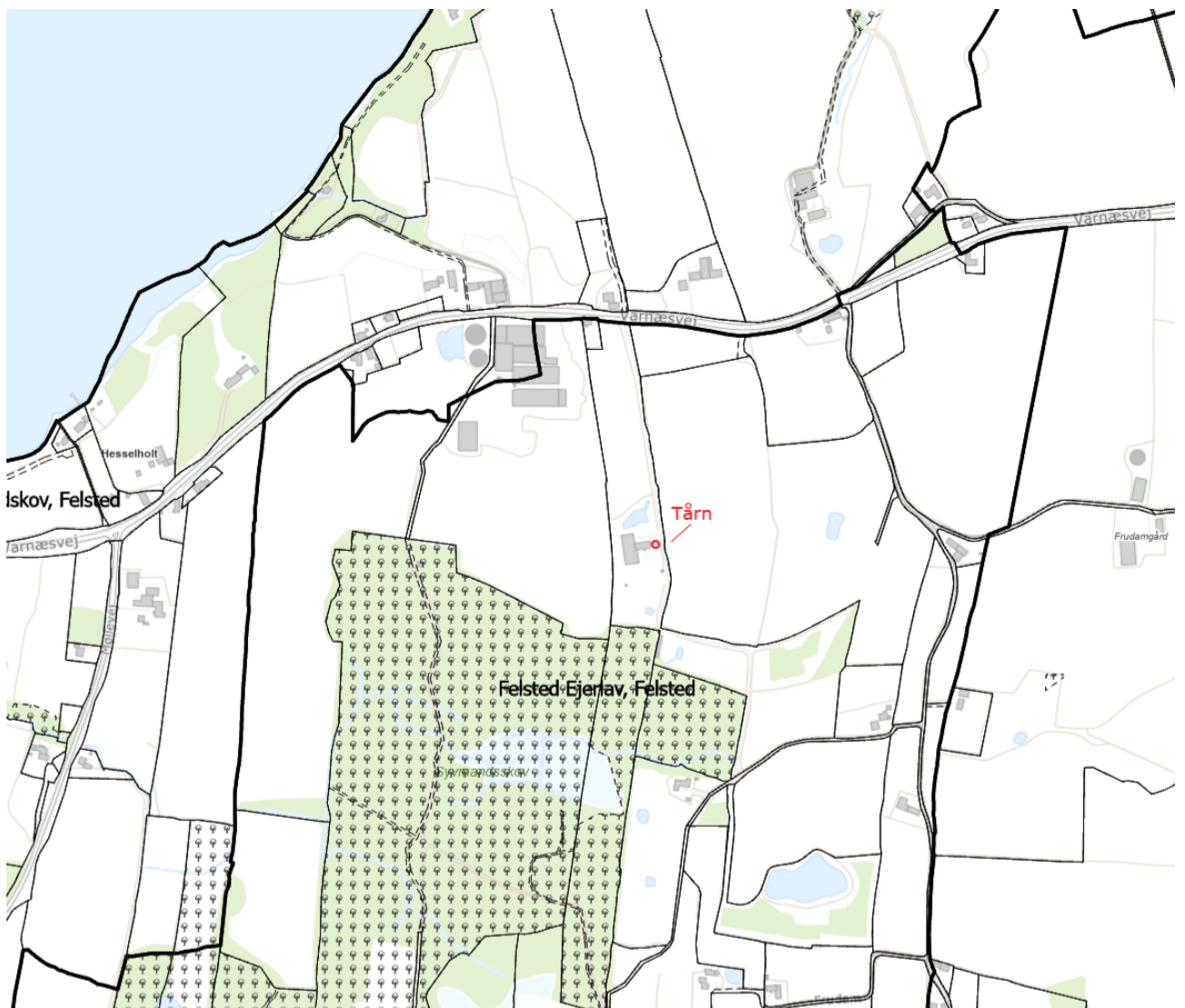
Venlig hilsen

Lis Bækkelund Lerche
Landzonesagsbehandler

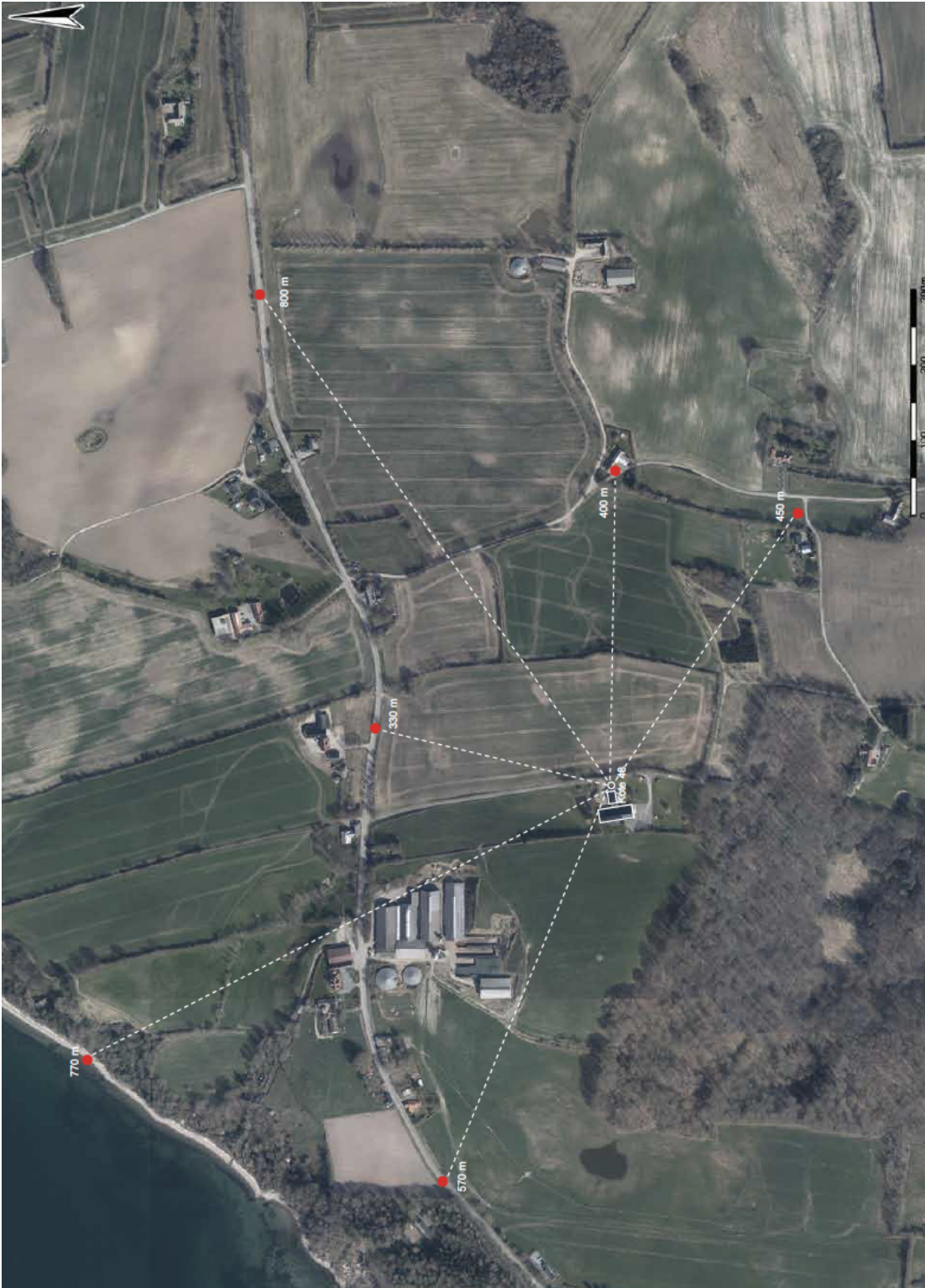
Nedenstående m.fl. orienteres om afgørelsen via Aabenraa Kommunes hjemmeside.

Danmarks Naturfredningsforening
Danmarks Naturfredningsforening, Aabenraa Afdeling
Friluftsrådet
Museum Sønderjylland, Haderslev
Byggemyndighed, Aabenraa Kommune

Bilag I Kort – ikke målfast

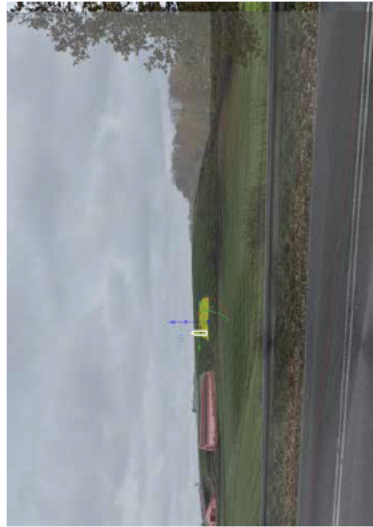


Bilag II Visualiseringer



Varnesvej 568

Redegørelse for arbejdsgang



Forslaget modelleres i 3D med terræn og bygningplaceringer jf. data fra dataforsyningen. Omkringliggende bygningshøjder estimeres og/eller optegnes efter eksisterende tegningsmateriale.

3D Grundlaget sidestilles med billedregistrering fra pågældende område. Vinkel og linseindstillinger justeres således 3D Grundlaget stemmer bedst muligt overens med billedregistreringen. Den modelerede kontekst bruges som holddepunkter for at sikre et så retvisende perspektiv som muligt.



3D Modellen visualiseres i et format tilsvarende billedregistreringen.



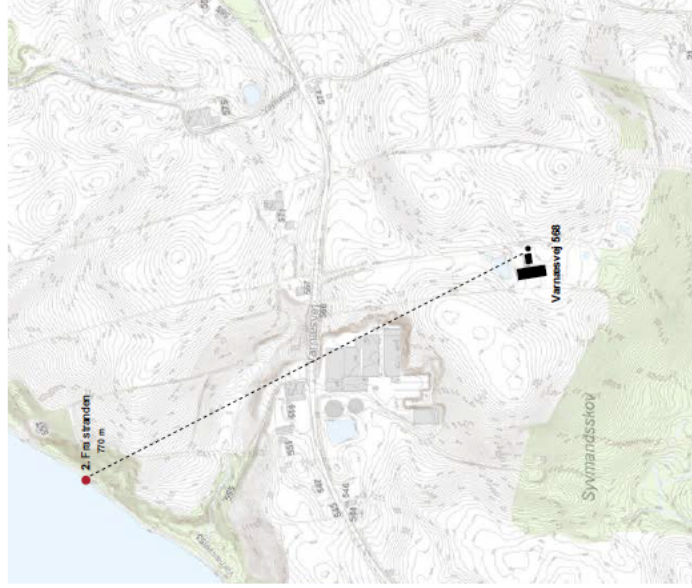
Visualiseringen overføres billedregistreringen. Det kontrolleres om overlejringen stemmer overens med det faktuelle billedmateriale. Forslaget maskes herefter ind i registreringen af eksisterende forhold og danner en redegørelse for fremtidige forhold.

Varnesvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



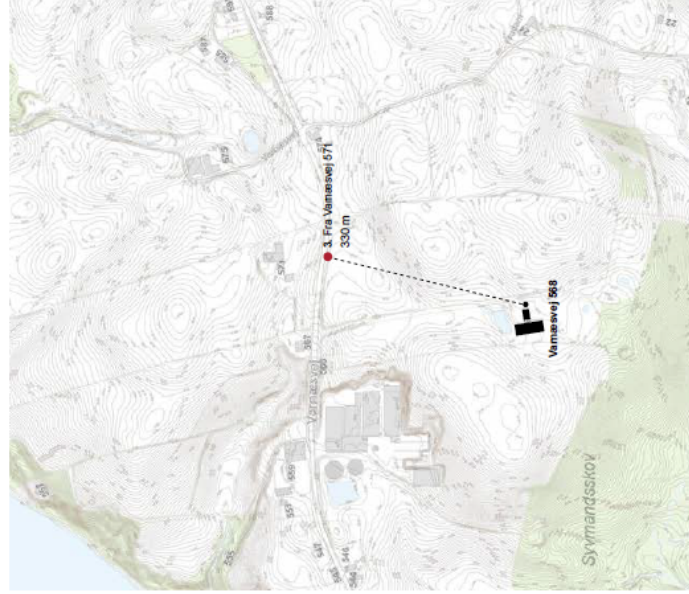
1 Tilbygningen set omkring 570 meter.
Med en højde på 17 meter vil den øvre del af tagets
spids delvis synes.

Varnesvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



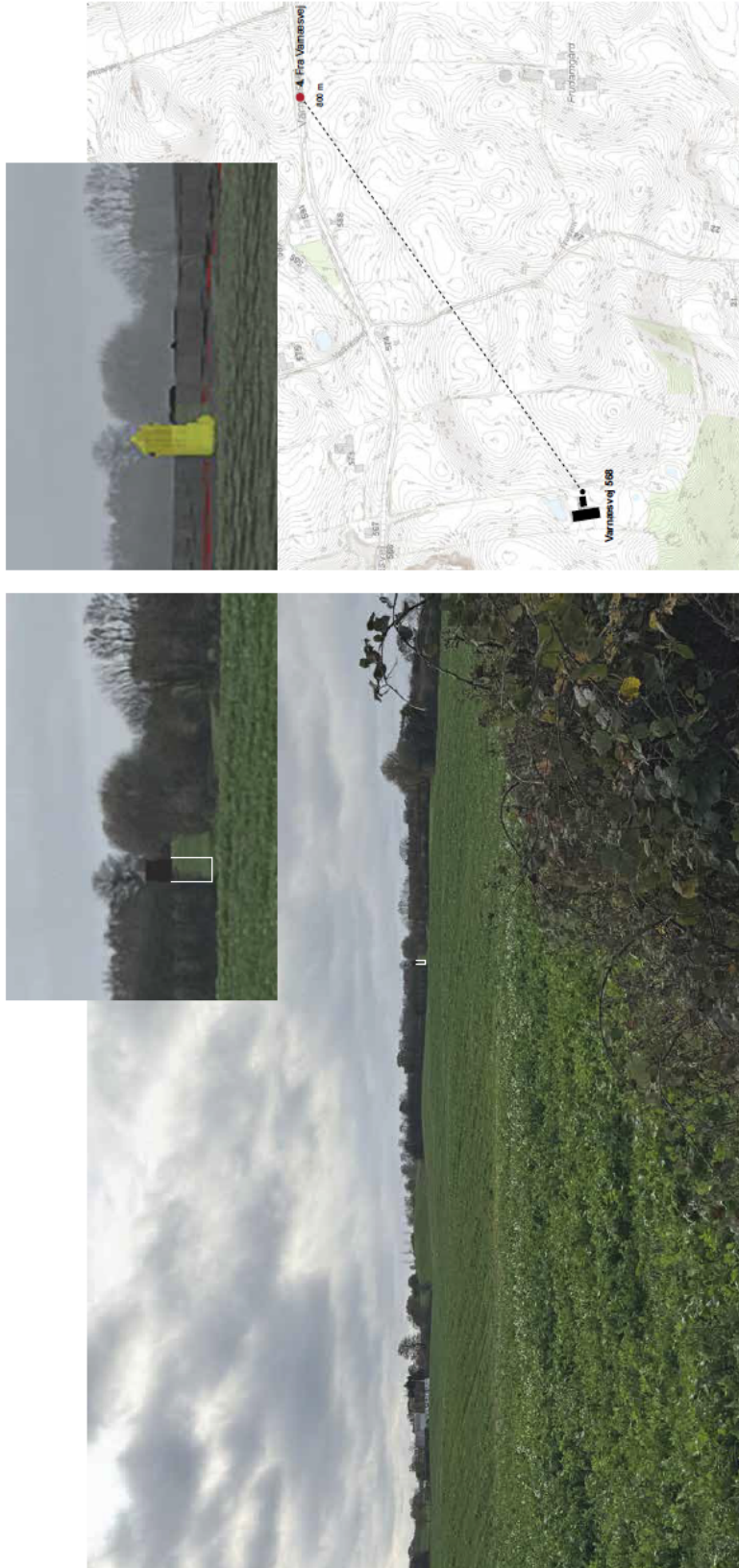
2 På grund af terrænspringet og den store afstand på 770 meter, fremstår tilbygningen uden visuel sammenhæng.

Varnæsvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



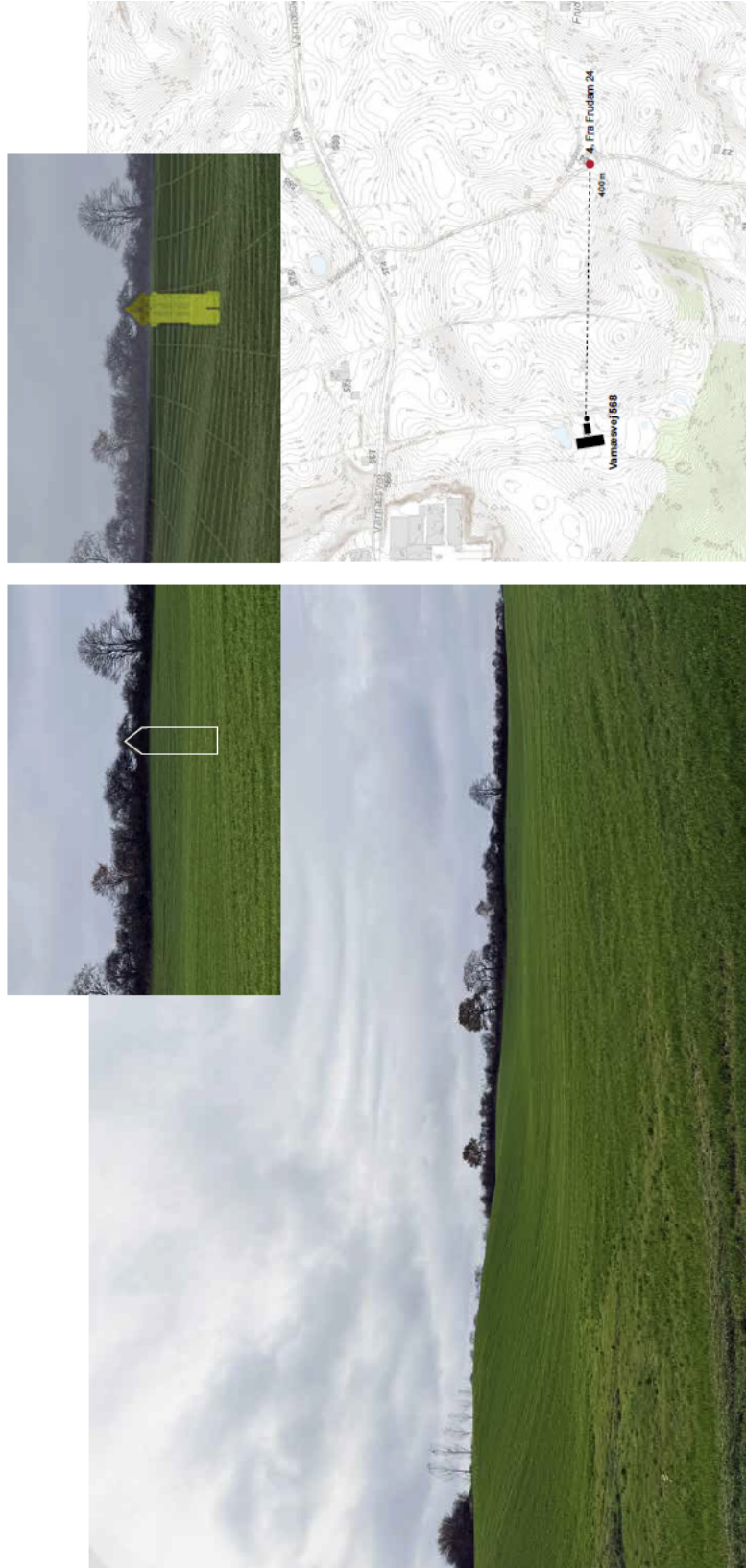
- 3 Tilbygningen vil være delvis synlig fra Varnæsvej 571.

Varnæsvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



4 Fra Varnæsvej vil øverste etage at tilbygningen kunne ses.

Varnesvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



5 Fra Frudam 24 vil terrenet og vegetationen skjule taget på tilbygningen.

Varnesvej 568
Registrering af bygningsplacering og -indtryk



6 Tilbygningen kommer til at ligge bag terrænet og vegetationen set fra Frudam 21.

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