

**Plan, Teknik & Miljø  
Byg**

Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

Dato: 30. maj 2024  
Sagsnr.: 22/20973  
Ejendomsnr.: 4341  
Kontakt: Lis Bækkelund Lerche  
Direkte tlf.: 73 76 75 35  
E-Mail: lbaekk@aabenraa.dk

## Landzonetilladelse

I henhold til Planlovens § 35 meddeles der herved landzonetilladelse til, som ansøgt,

### **Opførelse af enfamiliehus med carport og depot i kælder**

på ejendommen matr.nr. 341, HØNSNAP, HOLBØL  
beliggende Sønderhavvej 16B, 6340 Kruså

### **Gyldighed og udnyttelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort den 30. maj 2024 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. 1157 af 1. juli 2020 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 enfamiliehus med terrasse/altan og integreret carport. Huset opføres i én etage med kælder, bygget ind i terrænet således at den side af kælderen der vender mod adgangsvejen mod syd er fritlagt.

Det bebyggede areal er 187 m<sup>2</sup> og med en delvist forskudt kælder på 171 m<sup>2</sup>. En del af kælderen (underetagen) godkendes til beboelse, den resterende del af kælderen indrettes til depot og carport.

Enfamiliehuset opføres i lyse sandfarvede mursten, imens taget beklædes med sorte ikke-reflekterende stålplader. Der foretages terrænregulering under byggefeltet/sydlig halvdel af grunden, inden for rammerne hvad der kan meddeles landzonetilladelse til. Uddybende forhold omkring terrænregulering behandles i byggesagen.

I byggesagen er der fastlagt to niveauplaner af hensyn til det skrånende terræn på grunden. Niveauplan for den nordlige del (med stueetage) er lagt til kote 15,58 og den del der dækker den fremskudte del af kælderen mod syd er lagt til kote 14,84.

Det giver en bygningshøjde målt fra niveauplanerne på mellem 8,35 m og 9,09 m. Ses der på facaden mod nord bliver den synlige højde 7,6 m målt fra eksisterende terræn. Facaden mod syd har fritlagt kælder og her bliver den endelige bygningshøjde set fra vejen 10,5 m målt fra eksisterende terræn.

#### *Planforhold*

Ejendommen på 919 m<sup>2</sup> ligger inden for kommuneplanramme 3.8.003.L, landsbyafgrænsning for Sønderhav hvor der er blandet bolig og erhverv. Af de særlige bestemmelser i rammen fremgår det: *Sønderhav er delvis omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Delområder er omfattet af fredning.*

Sønderhavvej 16B er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjer eller fredninger. Ejendommen ligger dog inden for skovbyggelinje, men det ansøgte er undtaget for krav om dispensation fra skovbyggelinje, når der meddeles landzonetilladelse til samme, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

Af de særlige bestemmelser i rammen fremgår det desuden:

*De særlige miljømæssige og bygningsmæssige kvaliteter skal fastholdes. Bebyggelse skal tilpasses den lokale byggetradition, så områdets karakter af landsby fastholdes.*

Det vil sige alle bebyggelser inden for rammen, kan inddrages til en planlovsvurdering.

Besvarelse fortsættes i afsnittet **Naboorientering**.

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.

## **NATURA 2000 og Bilag IV**

Det er Aabenraa Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt grundet afstanden på 2,7 km til nærmeste Natura 2000 område på modsatte side af Flensborg Fjord og på dansk side er afstanden ca. 5,8 km.

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter på ejendommen ved opslag på Danmarks Naturdata. Det ansøgte vil 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 indkommet bemærkninger.

- *Spørgsmål til kredsen af naboorienterede*

Naboer Sønderhavvej 8G, 16A og 18, der alle er matrikulære naboer, samt nabo i 8F er naboorienteret, da deres grunde er meget tæt på baghaven til 16B. Der er sendt naboorientering, fordi der forud for byggetilladelsen skal meddeles landzonetilladelse. Ejer af Sønderhavvej 8E er i byggesagen vurderet som part i byggesagen og har således mulighed for at komme med bemærkninger til byggesagen.

Sammen med naboorienteringen blev der sendt partshøring. Indkomne bemærkninger hertil besvares i byggesagen og helhedsvurderingen.

- *Spørgsmål til hvorvidt kommunen skal påse tinglyste servitutter og hvorvidt det ansøgte byggeri overholder de tinglyste servitutter*

Tinglyste servitutter påses i byggesagen og de offentligretlige er påset overholdt. Kommunen er ikke forpligtet til at påse privatretlige servitutter overholdt. Dette forhold besvares yderligere i byggesagen og helhedsvurderingen.

- *Mener ikke det ansøgte tilgodeser den lokale byggetradition og fremstår ikke i stil med den øvrige bebyggelse i området. Mener det ansøgte afviger fra det anførte i den gældende kommuneplanramme og der således ikke kan meddeles landzonetilladelse*

Aabenraa Kommune har foretaget besigtigelse i området i hele rammens udstrækning og vi kan konstatere følgende stile og materialer blandt bygningsværkerne:

Murstenshuse til boliger, fortrinsvis

Blank mur i mange forskellige farver

Overfladebehandlinger i mange forskellige farver

Saddeltage i mange forskellige hældninger, samt afvalmninger, halvvalmede tage, flade tage

Tagsten i enten tegl eller beton i forskellige farver og glanstal

Tagpap med eller uden lister, stråtag, eternit

Tagvinduer, kviste, frontspicekonstruktioner

Vinduesrammer og døre er i mange forskellige udformninger, materialer og farver.

Udhuse/garage/carporte ses i mursten som hovedhusene, og ellers i træ, i beton, forskellige farver

Særligt vedr. ståltag med lister, ses netop denne type tagmateriale ved Fjordvejen 124. Dette tag er dog lyst og helt glat, se foto herunder.



Den ansøgte tagbeklædning er af farven og typen sable noir, der er en mørk farvebelægning på en stålflade, som giver en rustik "sandblæst" granitlignende overflade. Den er derfor ikke helt glat eller blank. Det ansøgte tagmateriale har et glanstal mellem 2 og 8 og minder med profilerne om listedækket tagpapbeklædning.

Området Sønderhav bærer således præg af meget varieret arkitektur, der ikke kun kan karakteriseres som "Bedre byggeskik". Et enfamiliehus opført i lyse mursten, med murede gavle og saddeltag beklædt med mørke ru stålplader med lister, skønnes derfor, ikke at skille sig ud i det samlede billede i Sønderhav. Desuden minder det ansøgte byggeri meget om den arkitektoniske stil på nabogrunden nr. 18, med to ens bygningskroppe, let forskudt, murede gavle og store vinduespartier. Altan/terrasse mod syd og vognly nedenunder.

Der er ikke vedtaget en lokalplan eller detaljeret byplanvedtægt for Sønderhav. Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanen. Af den Kommenterede Planlov af Helle Tegner Anker, kap. 4, Kommuneplanens retsvirkninger, side 330, fremgår det:  
*Der kan (heller) ikke opstilles en ubetinget pligt til at følge kommuneplanen ved afgørelser i andre sager, herunder landzonesager, jf. § 35. Pligten efter stk. 1 vil i forhold til*

*enkeltsagsbehandling primært bestå i en pligt til at inddrage hensynet til kommuneplanen som et vægtigt argument i den konkrete sag. Konkret kan andre argumenter trække i retning af at meddele en tilladelse i strid med kommuneplanen. I øvrigt kan det i visse tilfælde være vanskeligt at fastslå, om der konkret foreligger en modstrid med kommuneplanen.*

Det er dog samlet set Aabenraa Kommunes konkrete vurdering, at det ansøgte byggeri vil fremstå i stil med den øvrige bebyggelse i området, hvorved den lokale byggetradition er tilgodeset. Der er således tale om byggeri, der stemmer overens med det anførte i den gældende kommuneplanramme og der kan uden øvrige vilkår meddeles landzonetilladelse til det ansøgte byggeri.

### **Begrundelse**

Der opføres bolig til én familie i et planlagt område med boliger. Boligvejen nord for boligerne nord for nr. 16B ligger væsentligt højere end boligen på nr. 16b. Der er desuden kraftig bevoksning på sydlig side af boligvejen helt mod nord.

Byggeriet ligger ikke tættere på fjorden end andet eksisterende byggeri langs Fjordvejen. Fjordvejen ligger syd for nr. 16B og således i mellem fjorden og nr. 16B. På denne strækning af Fjordvejen er der ikke byggeri på den sydlige side af Fjordvejen.

Bystrukturen der søges bevaret med udpegningen kommuneplanen i Sønderhav vurderes derfor uændret med dette byggeri. Der hindres derfor ikke udsigt mod fjorden for besøgende langs veje i området. Der er således fortsat rig mulighed for kig mod fjorden fra offentlige veje.

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 umiddelbart efter klageperiodens udløb modtager besked fra Aabenraa Kommune om, at der er klaget over afgørelsen, kan tilladelsen udnyttes.

### **Anden lovgivning**

- Det ansøgte kræver tilladelse efter Byggeloven.  
Kommunen har modtaget ansøgning herom. Ansøgningen er tildelt sagsnr. 22/20855
- 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 omhandler beskyttelsen af arkæologiske anlæg. Hvis der ved gravearbejde fremkommer fund af fortidsminder,

skal gravearbejdet omgående stoppes og Museum Sønderjylland straks underrettes.  
Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Museum Sønderjylland på tlf. 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.

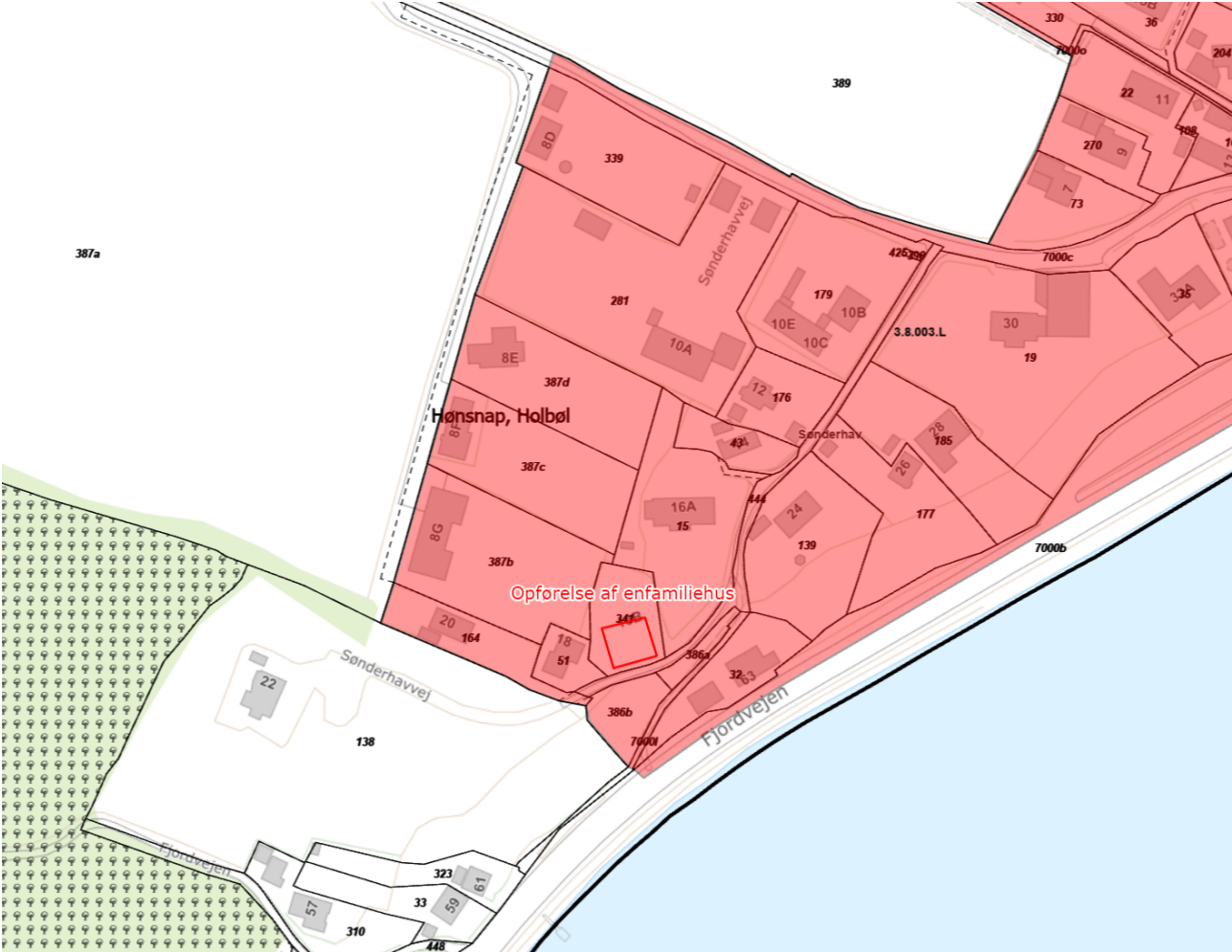
Venlig hilsen

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  
Naboer 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 2017-01-28 nr. 130 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 – med mindre 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. juni 2020