

**Plan, Teknik & Miljø
Byg**

Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf.: 7376 7676

Dato: 29. maj 2026
Sagsnr.: 26/1565
Ejendomsnr.: 21259
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 undervisnings-/kontorbygning

på ejendommen matr.nre. 221 og 222, bege RØLLUM, ENSTED
beliggende Søndermark 54, Røllum, 6200 Aabenraa

Gyldighed og udnyttelse

Tilladelsen bliver offentliggjort den 29. 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

Ansøger er en selvejende institution der tilbyder et kombineret dag- og døgnbeskæftigelsestilbud for voksne udviklingshæmmede personer. Der er plads til 15 brugere/beboere med ca. lige så mange/eller mindre antal ansatte på stedet ad gangen.

Der søges om at fjerne alle bygninger på grunden (matr.nr. 221 RØLLUM, ENSTED) og opføre ny undervisnings-/kontorbygning på 120 m². Bygningen indrettes med kontor/lærerværelse

med tilhørende toiletter og opholdsrum med køkken. Både elever og ansatte på institutionen skal anvende bygningen. Facader beklædes med træ der sortmales og saddeltaget med lav hældning beklædes med sorte stål trapezplader. Der monteres solcellepaneler på vestvendt tagflade og den maksimale højde over terræn bliver ca. 3,7 m.

Desuden lovliggøres anvendelse af værkstedsbygning på matr.nr. 222 RØLLUM, ENSTED. Bygningen bruges ligeledes til undervisning og bruges derfor af både elever og ansatte på institutionen. Der sker ingen udvendige bygningsændringer. Derudover er der på matriklen opført depotrum på knap 30 m² (pavillonbygning) og et brændeskur ca. 50 m².

Institutionens bygninger er fordelt på tre matrikler med et samlet grundareal på 8.622 m² og ligger i det åbne land inden for kommuneplanramme 1.8.009.L, Røllum landsby med blandet bolig og erhverv. Der er ingen landskabelige udpegninger i kommuneplanen for de ansøgte arealer.

NATURA 2000 og Bilag IV

Afstanden til nærmeste Natura 2000 område er knap 1 km mod syd, Hostrup Sø, Assenholm Mose og Felsted Vestermark. Ændringen at fjerne en bolig og opføre stort samme størrelse byggeri men til institution-anvendelse, vurderes at være en begrænset ændring 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 28-05-2026. 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.

Vurderingen er baseret på oplysninger fra Danmarks Miljøportal. Data opdateres løbende, og de seneste oplysninger er fra dagen før opslaget.

Naboorientering

Kommunen har orienteret en udvidet kreds af naboer i lokalområdet om ansøgningen og der er i den forbindelse ikke indkommet bemærkninger.

Begrundelse

Ved opførelse af byggeri i stort set samme omfang på hidtidigt byggefelt og placeret parallelt med vejen i gaderækken sikrer at den eksisterende struktur og områdets særlige karakter af landsby er fastholdt.

Udvidelsen af institutionen med faciliteter på matr.nre. 221 og 222 ud i enten eksisterende bygninger eller bygninger af samme dimensioner. Institutionen har kun et begrænset antal brugere og antallet øges ikke med de ansøgte forhold. Det er derfor Aabenraa Kommunes vurdering, at de ansøgte forhold ikke er en væsentlig ændring i det bestående miljø og derfor kan indeholdes i en landzonetilladelse og ikke udløser lokalplanpligt.

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

- Aabenraa Kommunes miljøafdeling har den 11. maj 2026 meddelt tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, sag nr. 26/2265
- Det ansøgte kræver tilladelser efter Byggeloven. Kommunen har modtaget ansøgninger herom. Ansøgningerne er tildelt sagsnr. 26/1563 og 26/8359
- 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

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 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