

18. september 2025

## **Landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med integreret garage på matr. nr. 9 Jejsing, Hostrup Ejerlav, beliggende Flensborglandevej 19, 6270 Tønder**

### **Afgørelse**

Tønder Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til, som ansøgt, at opføre et enfamiliehus med integreret garage på ejendommen matr. nr. 9 Jejsing, Hostrup Ejerlav beliggende Flensborglandevej 19, 6270 Tønder.

Der søges om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med integreret garage på 606 m<sup>2</sup> hvoraf de ca. 71 m<sup>2</sup> er garage.

Huset placeres ca. 98 m syd for Flensborglandevej, hvor de nuværende landbrugsbygninger er placeret.

Huset opføres i 3 etager. Hvor ydervæggene i stueplan og 1. sal opføres med gule mursten. 2. salens ydervægge opføres med zink. Bygningens tag opføres med fladt tag med sedumtag. Højden på huset bliver ca. 9,6 m.

Det nuværende stuehus ændrer anvendelse fra stuehus til skur. De øvrige bygninger samt gyllebeholder skal nedrives.

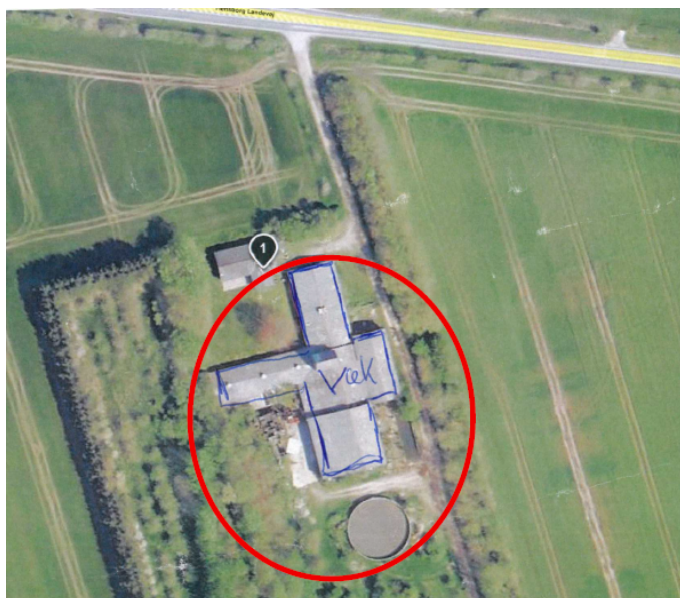
Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Det nuværende stuehus ændrer anvendelse fra stuehus til skur, senest 4 måneder efter, at det nye enfamiliehus er færdig opført.
- De øvrige bygninger samt gyllebeholder nedrives før opførelse af det nye enfamiliehus.

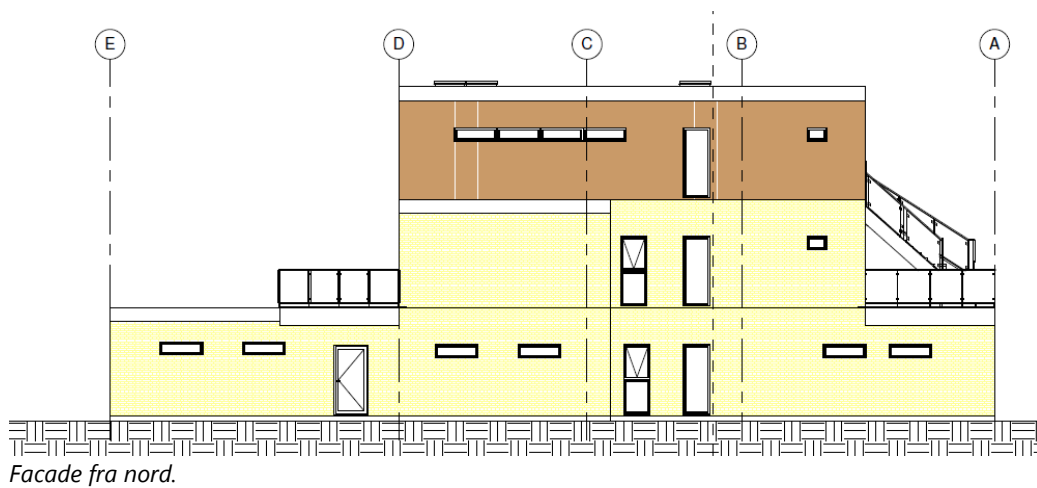
Vilkårene tinglyses på ejendommen for din regning. Tinglysningen finder sted efter klagefristens udløb. Samtidig opkræves tinglysningsgebyret.



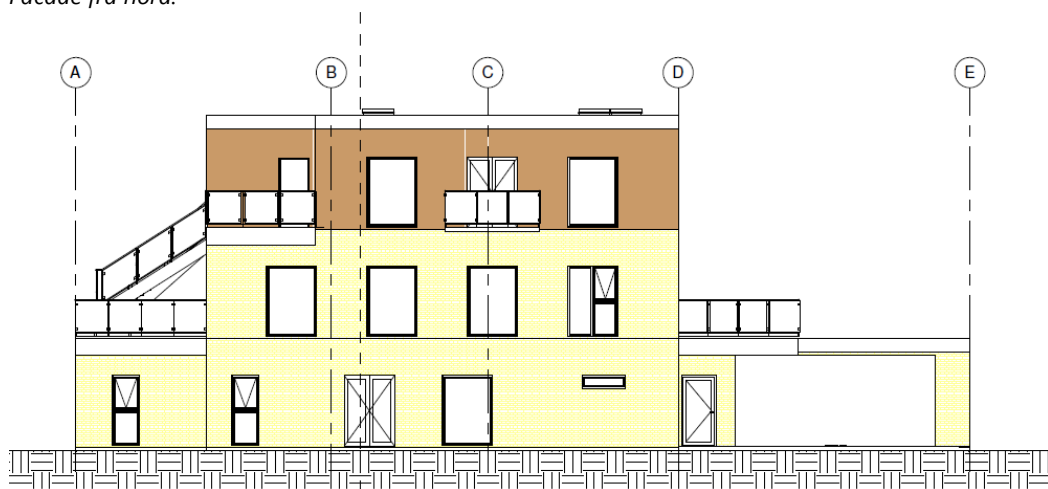
*Placering af det nye enfamiliehus mod syd og det eksisterende er det mod nord.*



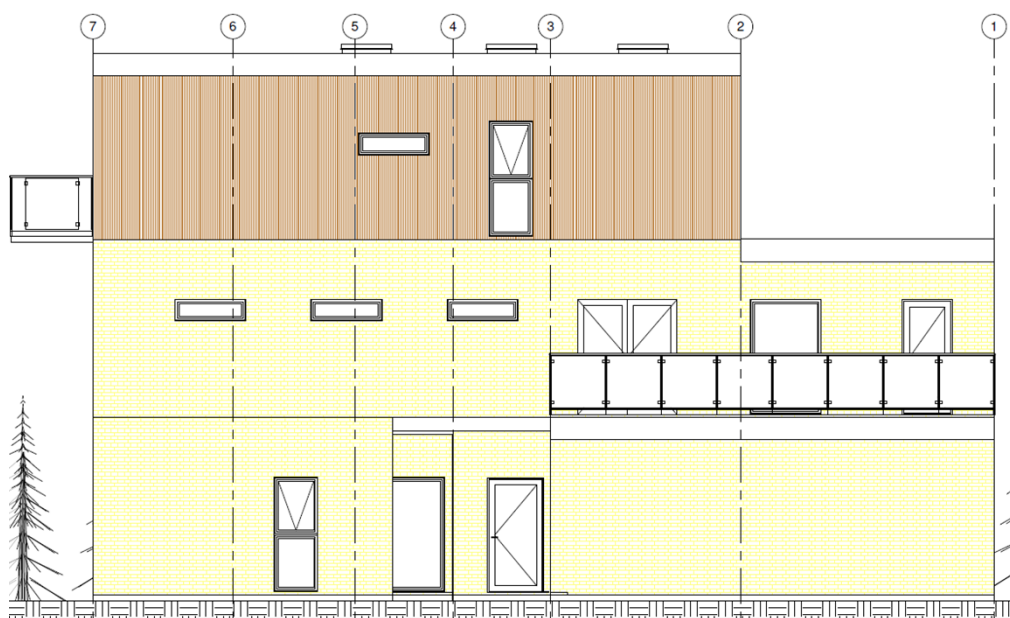
*Det markerede indenfor den røde cirkel, skal nedrives.*



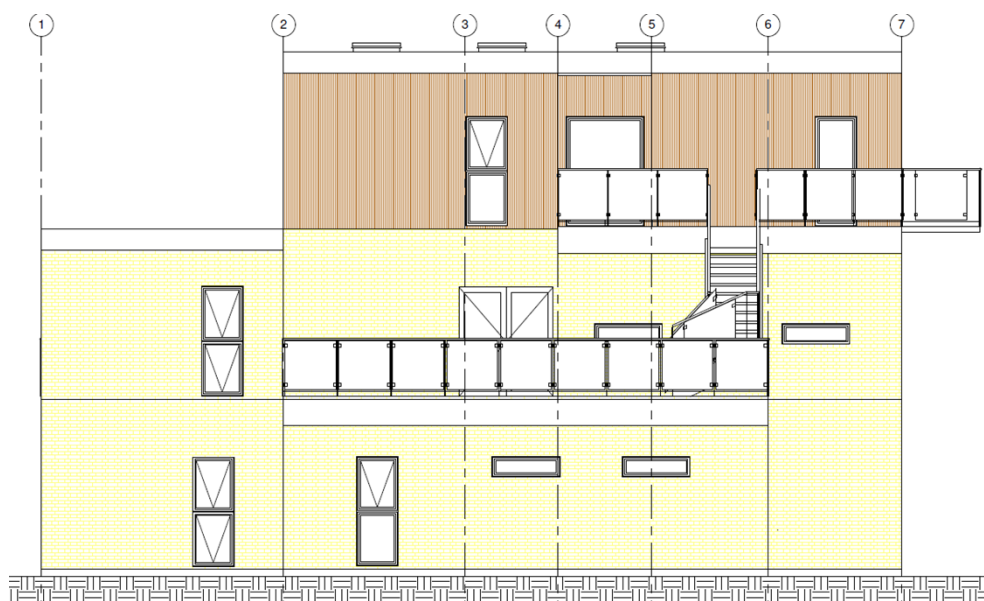
*Facade fra nord.*



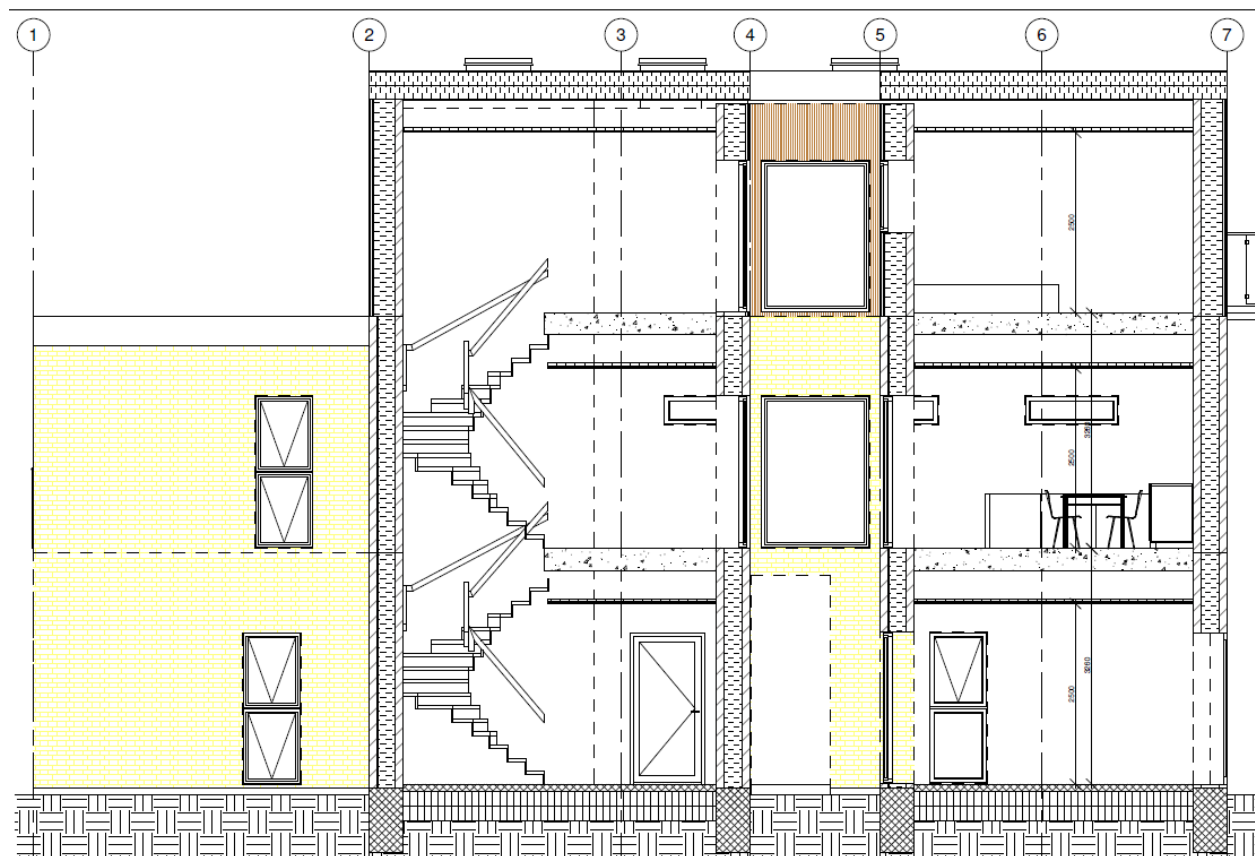
*Facade fra syd.*



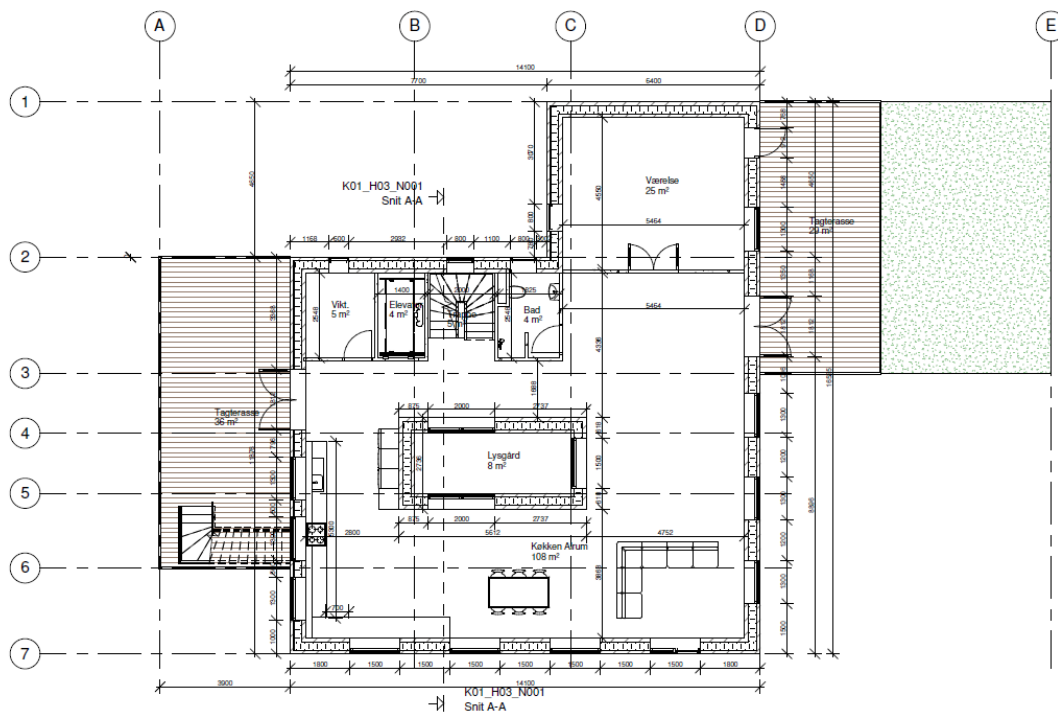
*Facade mod øst.*



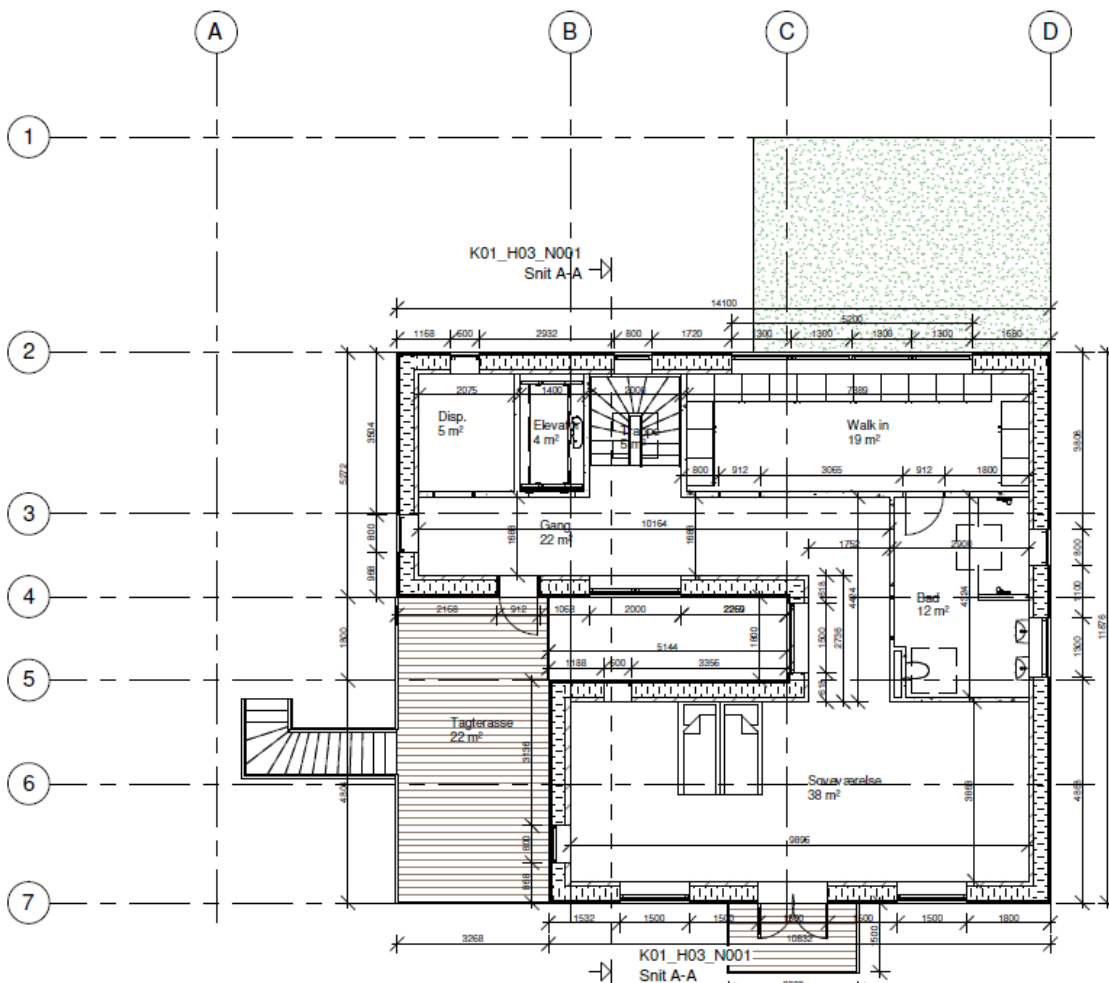
Facade mod vest.



Snittegning.



Plantning af 1. sal.



Plantning af 2. sal.

Byggeriet kræver ligeledes byggetilladelse og landzonetilladelsen kan derfor ikke udnyttes før byggetilladelsen er givet. Se afsnittet "Byggesagsbehandling".

## Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.toender.dk](http://www.toender.dk) i perioden 22. september 2025 til den 20. oktober 2025.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

## Begrundelse

Det er vurderet, at opførelse af et enfamiliehus med integreret garage, ikke er i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages, jf. nedenfor.

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme og beskyttelsesinteresser, men er beliggende indenfor kommuneplanudpegningerne:

- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Geologiske områder

I bevaringsværdige landskaber gives hensynet til landskabets karakter særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og ændring af arealanvendelse, der kan sløre landskabskarakteren, skal vurderes.

Inden for større sammenhængende landskaber friholdes som hovedregel for større byggeri og tekniske anlæg.

Det er vores vurdering, at opførelse af et nyt enfamiliehus med integreret garage ikke vil påvirke de kulturelle og landskabelige interesser og styrker negativt, da nye hus erstatter det nuværende stuehus og placeres ca. samme sted hvor landbrugsbygningerne skal nedrives.

## Natura 2000 og bilag IV arter

Vi har vurderet det ansøgte i forhold til bekendtgørelse om Administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter<sup>1</sup>. Det er vores vurdering, at det ansøgte ikke i sig selv kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, grundet afstanden på ca. 1 km til nærmeste Natura 2000-område som er et Habitatområde "Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen".

Der er ikke registreret bilag IV-arter på matriklen ved opslag på Danmarks Naturdata. Det ansøgte vil efter vores vurdering ikke medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

## Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i planloven<sup>2</sup>.

## Sagens baggrund

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Opførelse af et enfamiliehus med integreret garage, som ansøgt, kræver derfor en landzonetilladelse.

## Naboorientering

Naboerne er ikke orienteret, da det er vurderet, at være af underordnet betydning for naboerne, da der i forvejen er opført et enfamiliehus på ejendommen.

## Klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen, **senest den 20. oktober 2025**, påklages til Planklagenævnet, se vedlagte klagevejledning.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, jf. dog afsnittet "Byggesagsbehandling".

---

<sup>1</sup> Bek nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

<sup>2</sup> LBK nr. 572 af 29. maj 2024 Lov om planlægning.

Hvis afgørelsen påklages bliver du orienteret umiddelbart herefter.

## **Byggesagsbehandling**

Da det ansøgte ligeledes kræver byggetilladelse, kan landzonetilladelsen ikke udnyttes før der er meddelt byggetilladelse.

Det fremgår, at der er indsendt ansøgning om byggetilladelse. Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, dog forudsat at afgørelsen ikke påklages.

Venlig hilsen

**Lis Grønbæk Knudsen**

Landzonesagsbehandler

Plan, Land- og Byudvikling

Wegners Plads 2

6270 Tønder

[toender.dk](http://toender.dk)

### **Kopi til:**

Ansøger

Nationalpark Vadehavet, [vadehavet@danmarksnationalparker.dk](mailto:vadehavet@danmarksnationalparker.dk)

Danmarks Naturfredningsforenings Tønder afdeling, [dntoender-sager@dn.dk](mailto:dntoender-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dn@dn.dk](mailto:dn@dn.dk)

Friluftsrådet, [fr@friluftsradet.dk](mailto:fr@friluftsradet.dk)

Friluftsrådet, [toender@friluftsradet.dk](mailto:toender@friluftsradet.dk)

Friluftsrådets lokalafdeling, [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk)

# Klagevejledning

## Lov om planlægning

Afgørelser truffet efter § 35, stk. 1, i planloven kan efter lovens § 58 påklages til Planklagenævnet af:

1. adressaten for afgørelsen
2. ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
3. enhver med retlig interesse i afgørelsen
4. offentlige myndigheder
5. en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
6. lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
7. landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
8. landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berør sådanne interesser

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreninger og organisationers klageberettigelse.

## Frist for at indgive klage

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

## Hvordan klager man

Du opretter en klage via Klageportalen. Indgang til Klageportalen findes på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). Inde i Klageportalen bliver du guidet igennem en række trin. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Klagegebyret udgør 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer.

Klagegebyret opkræves af Planklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet. Gebyr skal indbetales inden for en af Planklagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## **Fritagelse fra krav om at bruge Klageportalen**

I særlige tilfælde kan en borger fritages for at klage via Klageportalen. De særlige forhold, som kan begrunde en undtagelse, er f.eks. borgere med særlige handicap, såvel kognitiv som fysisk funktionsnedsættelse samt demens. Ligeledes borgere, der mangler digitale kompetencer, visse socialt udsatte borgere, borgere med psykiske lidelser eller borgere med sprogveskkeligheder, hvor hjælp og vejledning fra myndigheden eller nævnet ikke konkret vurderes at være en egnet løsning. Der kan således foreligge særlige forhold for nogle borgere fra de nævnte grupper, der gør, at borgeren ikke kan anvende digital selvbetjening.

Det er Planklagenævnet, som afgør, om en borger kan fritages.

## **Virkning af at der klages**

Hvis der klages rettidigt har klagen opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

## **Indbringelse for domstolene**

Planklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at klagenævnets afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.