TØNDER KOMMUNE

Plan, Land- og Byudvikling

Tlf. +45 74 92 92 13
E-mail ligkn@toender.dk

Sagsnr.:
01.03.03-P19-105-26

16. november 2026

Landzonetilladelse og dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til ændret anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal, beliggende Havnevej 2-4, 6280 Højer

Afgørelse

Tønder Kommune meddeler hermed landzonetilladelse og dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til, som ansøgt, at ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal på ejendommen matr. nr. 161 Ny Frederikskog, Højer Ejerlav, beliggende Havnevej 2-4, 6280 Højer.

Der søges om tilladelse til, at ændre anvendelse fra erhverv til 9 boliger, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal.

De 9 boligenheder opdeles således:

- 6 mindre boligenheder fra 60 m^2 til 94 m^2
- 3 boligenheder varierer i størrelse fra 153 m^2 op til 404 m^2

Ud over de 9 boligenheder, bliver der på stueplan opført et fællesrum, som kan lejes af alle til en fest, udstilling, møder osv.

Vinduerne opføres i træ/aluminium i klassiske jordfarver og naturlige metaller som bronze og kobber.

I nogle af de eksisterende store vinduesåbninger etableres der altaner. Altanerne er placeret ud for en facadeåbning på bygningen og fremstår med en enkel og let konstruktion, bestående af lodrette metalstænger.

Taget udskiftes ikke som en del af projektet. Der etableres alene kviste i den eksisterende tagkonstruktion.

Parkeringsarealet opføres med 30 parkeringspladser, hvor af de 5 pladser bliver med el ladestandere. Parkeringspladsen placeres nord for bygning 1 (BBR) efter nedrivning af bygning 2 (BBR).

Legepladsen etableres på græsarealet i det østlige hjørne af ejendommen. Legepladsen laves i naturlige materialer. Ved legepladsen opstilles fire bord-bænkesæt.

Der etableres et affaldsområde i tilknytning til parkeringspladsen. Området indrettes til opstilling af affaldscontainere og afskærmes med hegn.

Foran bygningen etableres et opholdsareal med seks bord-bænkesæt til udendørs ophold. Opholdsarealet afskærmes med plantekasser i cortenstål.

Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

- Vinduerne skal udføres som træ-/aluminiumsvinduer i klassiske jordfarver og naturlige metaller som bronze og kobber i overensstemmelse med det fremsendte projektmateriale. Ændringer af materialer eller farver kræver forudgående skriftlig godkendelse fra Tønder Kommune.

- Altanerne skal placeres ud for en facadeåbning på bygningen og fremstår med en enkel og let konstruktion, bestående af lodrette metalstænger, der visuelt adskiller sig fra den røde murstensfacade.

- Der må alene etableres tre mindre kviste på den sydlige tagflade af bygning 1 (BBR) i stedet for den eksisterende kvist. Kvistene skal placeres og udføres i overensstemmelse med det fremsendte projektmateriale.

- Anvendelse af fællesrummet til fester, møder, udstillinger, selskaber eller lignende arrangementer forudsætter, at lokalet opfylder de til enhver tid gældende krav til forsamlingslokaler, herunder kravene i "*Forskrift for indretning og drift af restaurationer*" samt øvrige relevante brand-, sikkerheds- og myndighedskrav. Det påhviler til enhver tid ejer at sikre overholdelse af disse bestemmelser.



Fremtidigt forhold, områder til ophold, parkeringsplads samt el lade stander, affaldsområde og legeplads.



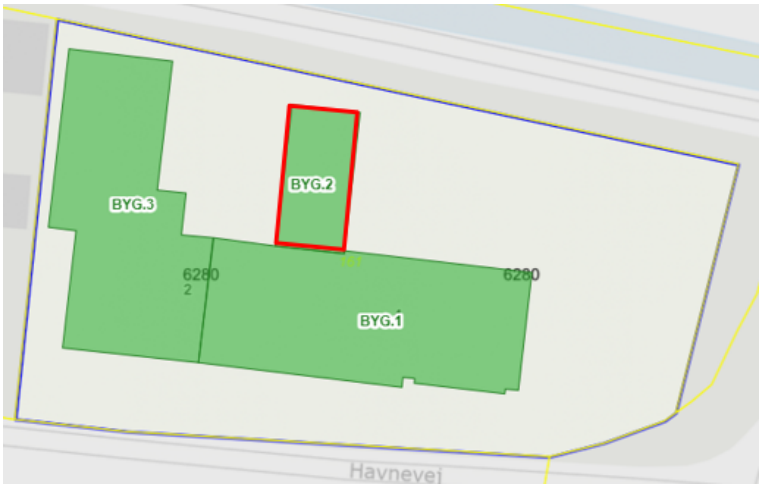


Eksisterende forhold.

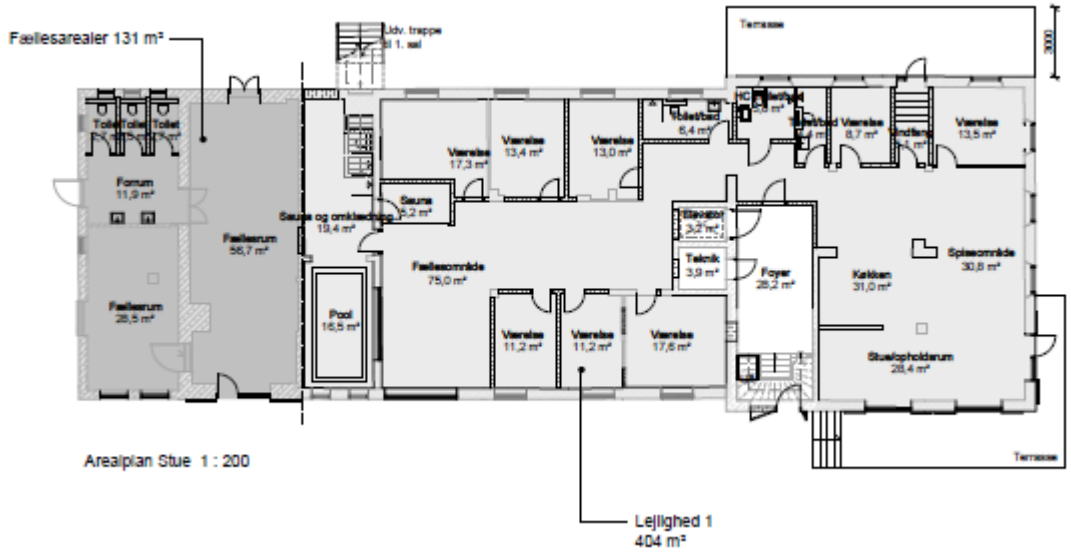




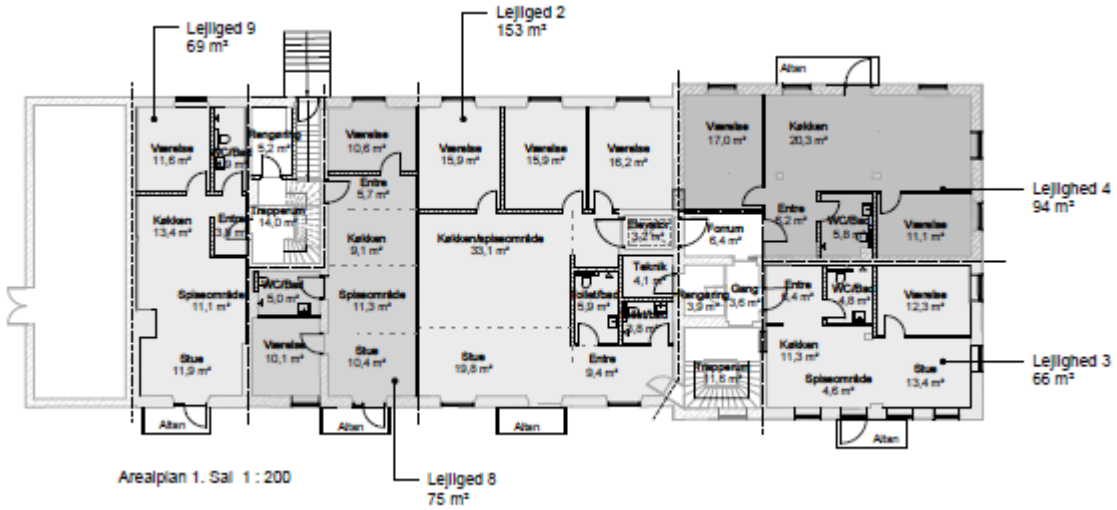
Fremtidigt forhold.



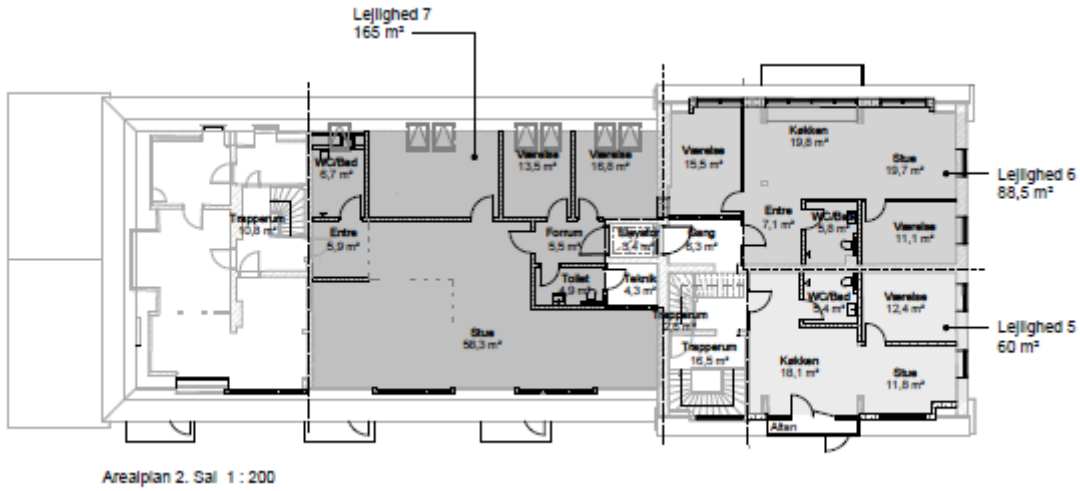
Udklip fra BBR, bygning 2 som fjerenes er markeret med en rød firkant.



Arealplan stueplan.



Arealplan 1.sal.



Arealplan 2.sal.



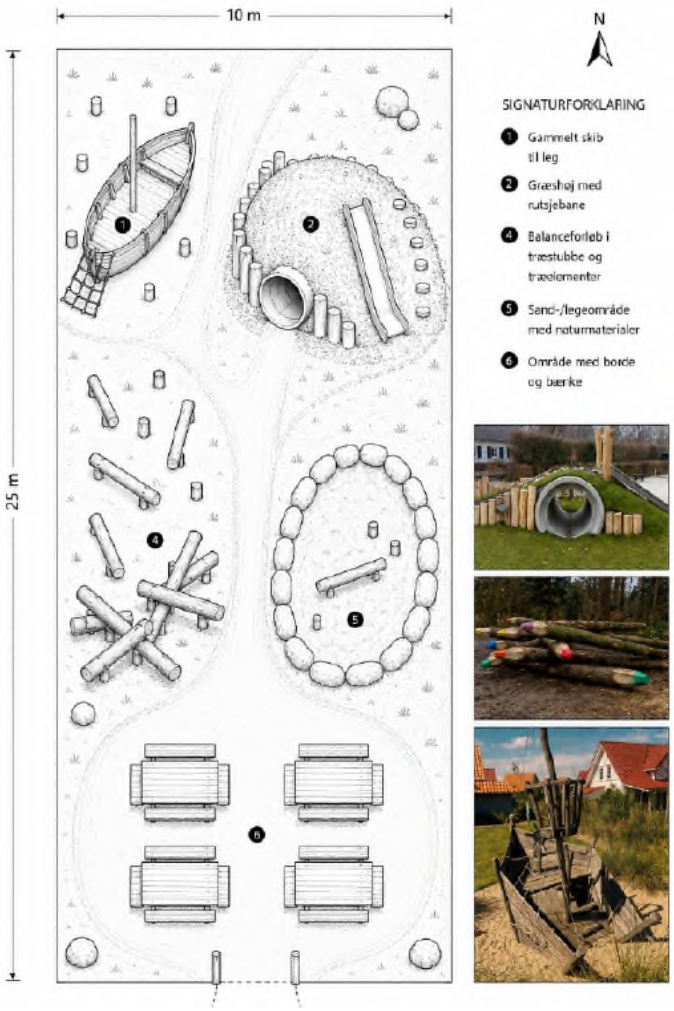
Facade nord.



Facade øst.



Facade syd.



Oversigt over legeplads.



Billede af altan.



Billede af lignende corten kasser ved bordbænkesæt.



Billede af lignende affaldsområde.

Begrundelse

Sagens baggrund

Der er søgt om landzonetilladelse og dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til, at ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal.

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.

Formålet med sø- og åbeskyttelseslinjen er, at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Bestemmelsen er et generelt forbud mod at placere bebyggelse, foretage ændringer i terrænet og etablere beplantninger og lignende. Kommunen kan gøre undtagelse fra forbuddet, når det ansøgte ikke ses at være i strid med bestemmelsens formål.

At ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal forudsætter, at der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen.

Bygningens oprindelige fabriksudtryk skal bevares, så man både ude og inde tydeligt kan se ejendommens historie og karakter. De fleste eksisterende vinduer bibeholdes i deres nuværende placering, men farven ændres, og enkelte vinduespartier udvides for at overholde krav til dagslys og redningsåbninger.

Lejlighederne udlejes primært til turister, som søger ro, naturoplevelser og et ophold tæt på den særlige stemning, der kendetegner marsklandet og Vadehavet.
Alle ferieboliger får en enestående udsigt til det omkringliggende landskab. Mod syd åbner udsigten sig over Vidåen, mod vest møder man det ikoniske Vadehav, mod nord ligger Højer by, og mod øst snor Vidåen sig smukt gennem marskens flade vidder. Projektet kombinerer dermed moderne ferieoplevelser med områdets særlige natur, kultur og historie.

Vurdering

Det er vurderet, at ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal, ikke er i strid med planlovens landzonebestemmelser og de øvrige hensyn, som skal varetages, jf. nedenfor.

Udover at ejendommen er beliggende inden for sø- og åbeskyttelseslinjen til Vidå, ligger ejendommen også inden for kommuneplanudpegningerne:

- Grønt Danmarkskort
- Bevaringsværdige kulturlandskaber
- Værdifulde kulturmiljøer, arealer
- Kystnærhedszone
- Nationalpark vadehavet
- Naturbeskyttelsesområde
- Økologiske forbindelser
- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber

- Geologiske områder
- Beskyttelseslov Tøndermarksen

Ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal, sker inden for eksisterende bygningsmasse og indenfor ejendommens areal.
Det er Vidå der afkaster sø- og åbeskyttelseslinjen, som ligger ca. 20 m fra ejendommen.

Der er meddelt dispensation fra sø- og åbeskyttelseslinjen til at ændre anvendelse fra erhverv til 9 boligenheder, opførelse af en legeplads, et parkeringsareal med 5 el ladestandere, et affaldsområde samt et udendørs opholdsareal, og det er vurderet, at projektet ikke vil påvirke den visuelle værdi af Vidå, eller værdien som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv.

Intensionerne med et Grønt Danmarkskort er, at arbejde for at skabe uforstyrrede sammenhæng mellem de eksisterende værdifulde naturområder og at naturområderne bliver forbundet, så vilde dyr og planter kan sprede sig. Det er vores vurdering, at landskabskarakteren ikke påvirkes negativt, og dyre- og plantelivets spredningsmuligheder forringes ikke, da projektet indpasses naturligt i landskabet og tager størst mulighed hensyn til de eksisterende omgivelser, og intensionerne med et Grønt Danmarkskort forringes ikke.

Tøndermarsken og Ballummarksen er udpeget som bevaringsværdige kulturlandskaber. Fortælleværdien om marskens særpræg med kogene, værfterne, digerne og kanalerne skal sikres bevaret. Eksisterende natur skal bevares og mulighederne for at skabe nye naturarealer bør ikke forringes.

Det er vores vurdering, at det bevaringsværdige kulturlandskab ikke forringes, da projektet opføres inden for eksisterende bygninger, at bygningens oprindelige fabriksudtryk og karaktergivende elementer tilgodeses.

Det er vores vurdering, at de værdifulde kulturmiljøer ikke påvirkes negativt, da projektet ikke tilsidesætter de bevaringsmæssige interesser i området, eller forringer oplevelsen af kulturmiljøet eller dets særlige karakter i væsentlig grad, da projektet opføres inden for eksisterende bygninger, at bygningens oprindelige fabriksudtryk og karaktergivende elementer tilgodeses.

I bevaringsværdige landskaber gives hensynet til landskabets karakter særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og ændringer af arealanvendelse, der kan sløre landskabskarakteren, samt inden for større sammenhængende landskaber friholdes som hovedregel for større

byggerier og teknisk anlæg. Det er vores vurdering, at landskabskarakteren ikke påvirkes negativt, da projektet opføres inden for eksisterende bygninger, at bygningens oprindelige fabriksudtryk og karaktergivende elementer tilgodeses.

Kystnærhedszonen søges friholdt fra yderligere bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af placering tæt på kysten. Da ejendommen er opført i år 1917, er der ikke tale om opførelse af ny bebyggelse, og derfor er det vores vurdering, at projektet ikke vil påvirke kystnærhedszonen negativt.

Der gælder ikke særlige retningslinjer for Nationalpark Vadehavet. Oprettelse af Nationalpark medfører ikke administrative ændringer, idet en nationalparkbestyrelse ikke har myndighedsbeføjelser. Det er de retningslinjer som fremgår af kommuneplanens øvrige afsnit, der også er gældende i nationalparkområdet.

Vurdering i forhold til Natura 2000 og bilag IV-arter

Natura 2000
Projektet er ikke beliggende i et Natura 2000-område, men mod nord og syd grænser projektområdet op til Natura 2000-område nr. 89 Vadehavet samt fuglebeskyttelsesområde nr. 60 Vidåen, Tøndermarsken og Saltvandssøen. 10 m mod syd ligger habitatområde nr. 90 Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen.

Herunder ses fuglearter på udpegningsgrundlaget for F60:

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 60		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Hvid stork (Y)
	Pibesvane (T)	Sangsvane (T)
	Grågås (T)	Blisgås (T)
	Kortnæbbet gås (T)	Bramgås (T)
	Gravand (T)	Knarand (T)
	Spidsand (T)	Skeand (T)
	Pibeand (T)	Krikand (T)
	Havørn (T)	Rørhøg (Y)
	Hedehøg (Y)	Engsnarre (Y)
	Plettet rørvagtel (Y)	Klyde (TY)
	Hvidbrystet præstekrave (TY)	Hjejle (T)
	Strandhjejle (T)	Islandsk ryle (T)
	Almindelig ryle (T)	Brushane (Y)
	Rødben (T)	Sortklire (T)
	Hvidklire (T)	Stor kobbersneppe (Y)
	Lille Kobbersneppe (T)	Storspove (T)
	Fjordterne (Y)	Sortterne (Y)
	Mosehornugle (Y)	Blåhals (Y)

Figur 1. Fugle på udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. 60. "T" står for trækfugl og "Y" står for ynglefugl.

Grundet projektets karakter og begrænsede omfang, samt at der ikke er yngle- eller rasteområder for fuglearterne indenfor projektområdet, vurderes projektet ikke at påvirke bevaringsstatus for fuglene på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 60.

Herunder ses naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for H90:

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 90		
Naturtyper:	Næringsrig sø (3150)	Vandløb (3260)
	Rigkær (7230)	
Arter:	Bæklampret (1096)	Flodlampret (1099)
	Havlampret (1095)	Snæbel* (1113)
	Dyndsmerling (1145)	Odder (1355)

*Figur 2. Arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 90. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype.*

Projektet med renovering af bygningens facade samt ændring af udeareal, vurderes ikke at påvirke bevaringsstatus for arter og naturtyper på udpegningsgrundlagene, da projektet udføres på et bebygget område og kun vil påvirke lokalt, hvor der ikke vurderes at være levesteder for arterne eller tilstedeværelse af naturtyperne.

Bilag IV-arter
Tønder Kommune er forpligtet til at tage hensyn til leve- og voksesteder for bestemte dyre- og plantearter, som er optaget på habitatdirektivets bilag IV, også hvis disse leve- og voksesteder ligger uden for habitatområder.
Følgende bilag IV-dyrearter kan muligvis forekomme indenfor 10 km fra projektområdet: Vand-, frynse-, brun-, syd-, skimmel-, trold-, pipistrel- og dværgflagermus, brun langøre, odder, ulv, markfirben, stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø, snæbel og grøn mosaikguldsmed.

Odder er tilknyttet vandløb og søer, hvor der er et tilstrækkeligt fødegrundlag og odder forventes at være i Vidå, som ligger ca. 15 m syd for projektområdet. Odder vurderes ikke at blive påvirket af projektet, da projektområdet i forvejen er et bebygget område med menneskelig aktivitet, hvor der ikke er egnede levesteder for odder.

Der er registreret arter af flagermus ca. 500 m fra projektområdet. Flagermus findes i hele landet, hvor de benytter egnede yngle- og rastesteder som bygninger, hule træer og andre strukturer, der kan give skjul og beskyttelse. Det er muligt, at der forekommer flagermus i bygningen, som ønskes renoveret. Dog vurderes det, at projektet ikke vil påvirke bestande af flagermusarter eller den økologiske funktionalitet for flagermusarter i området, da der er tilstrækkeligt med tilsvarende levesteder i nærheden af projektområdet, som flagermus vil kunne benytte.

Tønder Kommune vurderer, at projektet ikke påvirker andre bilag IV-arter, da der ikke er egnede levesteder for disse arter indenfor projektområdet, og de derfor ikke forventes at forekomme i området.

Forhold til anden lovgivning

Projektet kræver en tilladelse efter Lov om Beskyttelse af de ydre koge i Tøndermarsken, Tøndermarskloven som gives i en særskilt tilladelse.

Projektet kræver en tilladelse efter Vejloven[1], som gives i en særskilt tilladelse.

Denne tilladelse fritager ikke ansøger fra at søge tilladelser/dispensationer der er nødvendige efter anden lovgivning.

Naboorientering

Naboerne er orienteret. I forbindelse med naboorienteringen har (Tønder Forsyning) bemærket, at ejendommen er beliggende i nærheden af et eksisterende renseanlæg, og at den ansøgte anvendelse til boliger må anses som en mere miljøfølsom anvendelse end den hidtidige erhvervsanvendelse. Forsyningen har endvidere anført, at renseanlæggets drift kan være forbundet med blandt andet lugt-, støj- og trafikpåvirkninger, og har opfordret kommunen til at sikre, at den ændrede anvendelse ikke medfører begrænsninger for anlæggets eksisterende lovlige drift, vedligeholdelse eller fremtidige udviklingsmuligheder.
Kommunen har ved vurderingen lagt vægt på, at der er tale om indretning af boliger i en eksisterende fabriksbygning beliggende i nærheden af et eksisterende renseanlæg. Renseanlægget udgør et lovligt etableret teknisk anlæg, og den ansøgte anvendelse indebærer en ændring til en mere miljøfølsom anvendelse end den hidtidige erhvervsanvendelse. Det er derfor forudsat, at den nye anvendelse indpasses under hensyntagen til de eksisterende forhold i området, herunder renseanlæggets fortsatte drift.

Offentliggørelse

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside www.toender.dk i perioden fra den 18. november 2026 til den 16. december 2026.

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

[1] LBK nr. 435 af 24. april 2024 – Lov om offentlige veje m.v.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter at den er meddelt eller den ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Landzonetilladelsen bortfalder hvis den ikke er udnyttet 5 år efter meddelelsen eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år.

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.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1, i planloven[2].
Dispensationen er givet efter § 16 stk. 1 og § 65 stk.1 i Naturbeskyttelsesloven[3].

Klage

Afgørelsen kan inden 4 uger fra offentliggørelsen, **senest den 16. december 2026**, påklages til Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet, se vedlagte klagevejledning.

Hvis afgørelsen påklages bliver du orienteret umiddelbart herefter.

Venlig hilsen

Lis Grønbæk Knudsen
Landzonesagsbehandler

Plan, Land- og Byudvikling
Wegners Plads 2
6270 Tønder
toender.dk

---

[2] LBK nr. 572 af 29. maj 2024 Lov om planlægning.
[3] LBK nr. 1392 af 4. oktober 2022 Lov om naturbeskyttelse.

Kopi til:

Nationalpark Vadehavet, vadehavet@danmarksnationalparker.dk

Danmarks Naturfredningsforenings Tønder afdeling, dntoender-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk

Friluftsrådet, fr@friluftsraadet.dk

Friluftsrådet, toender@friluftsraadet.dk

Friluftsrådets lokalafdeling, lokalraad@friluftsraadet.dk

Miljøstyrelsen, mail: mst@mst.dk

Dansk Ornitologisk Forening, mail: natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening Sønderjylland, mail: gert.fahlberg@bbsyd.dk

Dansk Forening for Rosport, mail: dffr@roning.dk

Dansk Kano og Kajak Forbund, mail: DKF@kano-kajak.dk

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, mail@sgav.dk

Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser truffet efter § 35, stk. 1, i Lov om planlægning 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 berører sådanne interesser.

Planklagenævnet kan kræve dokumentation for foreninger og organisationers klageberettigelse.

Lov om naturbeskyttelse

Afgørelser truffet efter Lov om naturbeskyttelse §§ 3, 4, 16, 17, 18 og 19, jf. § 65, kan i medfør af § 78 påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af:

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

Miljø- og Fødevareklagenævnet kan kræve dokumentation for foreningers og organisationers klageberettigelse.
Naboer og ejere af ejendomme omkring den ejendom, som afgørelsen vedrører, er ikke klageberettiget efter naturbeskyttelsesloven.

Fælles for de 2 lovgivninger

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. 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. Gebyrerne er oplyst i 2016-niveau og pristalsreguleres så snart det er teknisk muligt.

Klagegebyret opkræves af klagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel til klagenævnet. Gebyr skal indbetales inden for en af klagenævnet fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.
Klagenævnet 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 klagenævnet, 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 sprogvanskeligheder, 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 klagenævnet, der 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 klagenævnet bestemmer andet.

Indbringelse for domstolene

Klagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er meddelt.
Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter klagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.