

Landzonetilladelse til anvendelsesændring af del af enfamiliehus til ferielejlighed

Adresse: Østerbyvej 12, Østerby, 6470 Sydals

Matrikel nr. 20a, Sønderby, Kegnæs

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af enfamiliehus til ferielejlighed på 85 m².

Ferielejligheden får adressen: Østerbyvej 12A, Østerby, 6470 Sydals.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 1. august 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 29. august 2025 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszonen og indgår som en del af et område, der i Kommuneplan 2023–2035 er udpeget til turismeformål.

Boligen har et samlet areal på 333 m², hvoraf 85 m² står ubenyttede hen og vurderes som overflødige for de nuværende ejere. Efter en

Byg og Bolig

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T: 88 72 40 82

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

01-08-2025
25/9971
KS: mkpd

¹ LBK nr. 572 af 29/05/2024 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

anvendelsesændring omdannes denne del til ferielejlighed, mens ejer og familien fortsat bebor den resterende del af ejendommen.

Anvendelsesændringen til ferielejlighed understøtter Sønderborg Kommunes turismestrategi for området og er i overensstemmelse med landzonebestemmelsernes intention om at udnytte eksisterende bygninger eller dele deraf, så de ikke står ubenyttede hen og risikerer forfald.

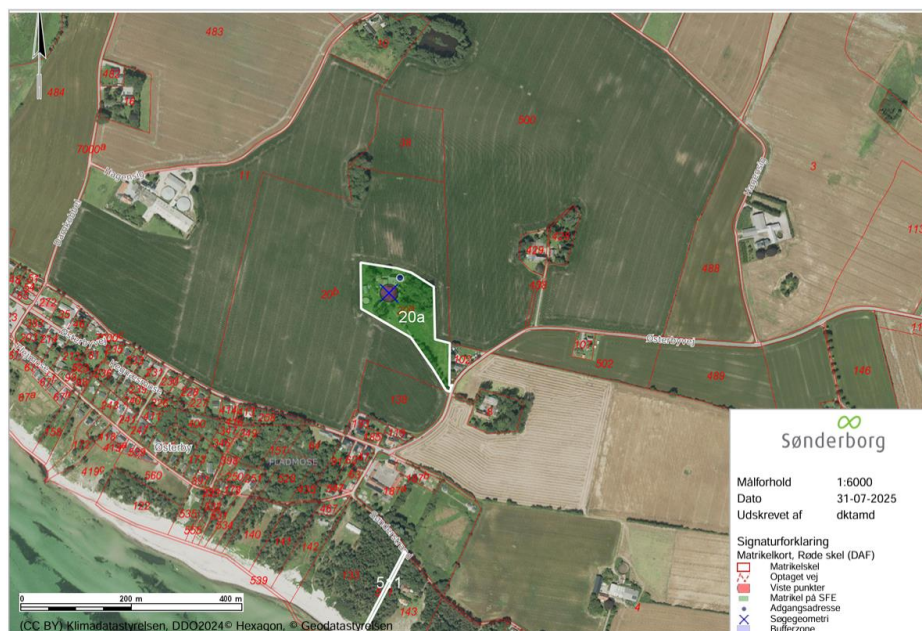
På baggrund af ovenstående vurderer kommunen i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der er i overensstemmelse med kommunens praksis og de hensyn, vi som myndighed skal varetage.

Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 23. maj 2025 og supplerende materiale af den 28. juli 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af del af jeres enfamiliehus til ferielejlighed på adressen Østerbyvej 12, Østerby, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 20a, Sønderby, Kegnæs.

Boligen på ejendommen har tidligere været et stuehus på en landbrugsejendom som har været delt op i to boliger, hvor den ene bolig er blevet administrativt nedlagt formentlig omkring 2010 af tidligere ejere, fysisk har ejendommen stadig været opdelt.



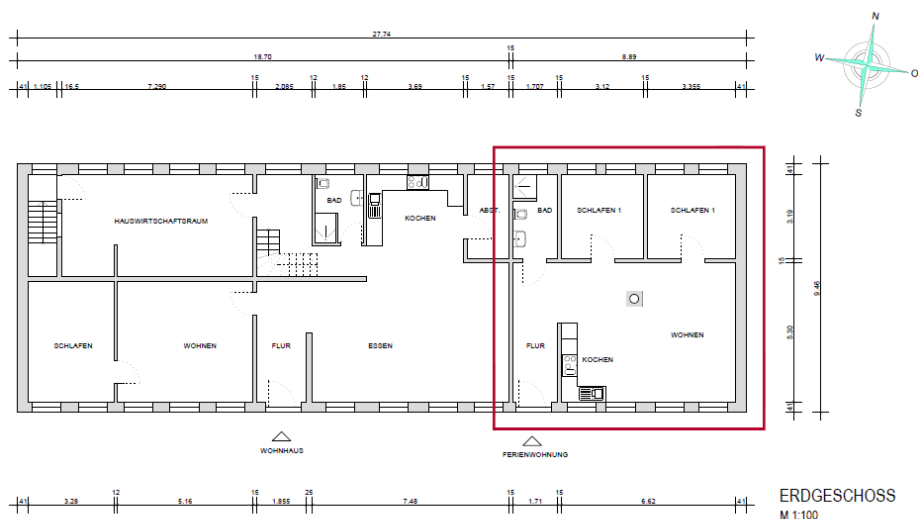
Kort som viser adresse på ejendommen

Huset har et samlet boligareal 333 m², hvor den del med de 85 m² er overflødig for nuværende ejere, som derfor ønskes ændret til ferielejlighed.

Ferielejligheden er på 85 m² og har egen indgang, køkken og bad. Gæster parkerer i gårdspladsen ved huset.



Skråfoto fra Klimadatastyrelsen af den 9.4.2023 – Del der ændres til ferielejlighed er markeret med rød firkant.



BAUHERR/IN:
Vera Overmeyer
Björn Stütz
Osterbyvej 12
6470 Sydals

Situationsplan med mål fra ansøgningen – Ferielejlighed er markeret med hvid firkant.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om ændret anvendelse af del af enfamiliehus til ferielejlighed. Da ejendommen ligger i kystnærhedszone og derfor ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 37, stk. 2 kræver etableringen af ferielejligheden landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2023-2035. I denne landzonetilladelse er der foretaget konkrete vurderinger i forhold til de retningslinjer i kommuneplanen, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af ca. 560 m fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter vurderer kommunen, at projektet ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre projekter forringer levevilkårene for de arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundsløbende fiskeri. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne. Det ansøgte påvirker ikke naturtyperne i udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV.

Flagermus

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis du opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal du sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og du kan henvende dig til din lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe dig med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation. Hvis der er flagermus, skal disse udsluses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Anden lovgivning

Udlejning af ferieboliger, som indrettes i overflødiggjorte bygninger og boliger, kræver altid en tilladelse efter sommerhusloven.

Du skal søge om udlejningstilladelse hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen for at du må leje lejligheden ud. Ansøgning sker via Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside via dette link:

<https://www.plst.dk/udlejning/overfloediggjorte-bygninger>

Når du søger hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen, skal I medsende landzonetilladelsen.

Øvrige forhold

- Forurenet jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Fortidsminder - Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på 65 37 08 01 eller planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27.
- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Da der er tale om en anvendelsesændring fra helårsbeboelse til feriebolig, kræves der byggetilladelse. Byggetilladelse søges via Byg & Miljø på Sønderborg Kommunes hjemmeside:

<https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg-bolig@sonderborg.dk.

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside, jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klageperioden er udløbet.

Ønsker du at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 29. august 2025**.

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
1.6.1 Landbrugserhvervet Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.	Der inddrages ikke ny eller anden landbrugsjord til det ansøgte. Udpegningen vurderes ikke at være aktuel, da ejendommen allerede er taget ud af den landbrugsmæssige drift.
2.1.2 Større sammenhængende landskaber I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres og landskaberne skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.	Det ansøgte påvirker ikke de større sammenhængende landskaber, da der ikke opføres nyt byggeri i forbindelse med det ansøgte.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	Det ansøgte påvirker ikke de bevaringsværdige landskaber, da der ikke opføres nyt byggeri eller sker udvendige bygningsmæssige ændringer, i forbindelse med det ansøgte.
2.1.4 Kystnærhedszonen Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.	Der inddrages ikke nyt areal eller opføres nyt byggeri i forbindelse med det ansøgte projekt.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Adressteamet, Sønderborg Kommune: adresse@sonderborg.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Rettidig klage over en landzoneafgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1.

Klageberettigede er alle med retlig interesse i sagens udfald. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen som formål. Disse foreninger og organisationer kan klage på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

Du klager skriftligt via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

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.

Gebyret bliver tilbagebetalt hvis:

klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence. Gebyret bliver dog ikke tilbagebetalt, hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er



forlængelse af frist for at efterkomme afgørelsen, som følge af den tid, der er medgået til klagenævnets sagsbehandlingstid.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal i følge planlovens § 62 stk. 1, være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er modtaget, eller - hvis sagen påklages - inden 6 måneder efter, at den endelige afgørelse foreligger.