

Landzonetilladelse til at opsætte to folietunneller til grøntsagsdyrkning

Adresse: Østerbyvej 12, Østerby, 6470 Sydals

Matrikel nr. 20a, Sønderby, Kegnæs

Afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler landzonetilladelse til etablering af to folietunneller på hver 45 m² på Nymarkgaard (CVR-nr. 46425731).

Folietunnellerne må anvendes til dyrkning af grøntsager med henblik på videresalg ved 'stalddørssalg' fra ejendommen.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der skal etableres beplantning mod syd i form af et levende hegn, med egnskarakteristiske arter.
- Beplantning skal bibeholdes og vedligeholdes og erstattes med hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, hvis de går ud.

Liste med hjemmehørende arter fremgår på bilag 2.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 10. august 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 7. september 2026 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.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

10-08-2026
26/5849
KS: mkpd

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

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 en tidligere landbrugsejendom beliggende ved Østerby på Kegnæs og omgivet af åbne landbrugsarealer.

Sønderborg Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af to folietunneller på hver 45 m² til dyrkning af grøntsager med henblik på videresalg ved 'stalddørssalg' fra ejendommen.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at folietunnellerne placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende anlæg, i forlængelse af den eksisterende gyllebeholder. Tunnellerne samles dermed med de eksisterende tekniske anlæg på ejendommen og placeres ikke fritliggende i det åbne land, men som en integreret del af ejendommens eksisterende bebyggelses- og anlægsstruktur.

Der er desuden lagt vægt på, at folietunnellerne har et begrænset omfang, og at der stilles vilkår om etablering og opretholdelse af et levende hegn mod syd. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at anlægget vil kunne indpasses hensigtsmæssigt i omgivelserne og ikke vil fremstå som et dominerende element i landskabet. Det ansøgte vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning af de landskabelige værdier eller oplevelsen af det bevaringsværdige landskab.

Kommunen vurderer på denne baggrund, i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Da folietunnellerne placeres i det åbne land og vil være synlige fra de omkringliggende arealer, vurderer Sønderborg Kommune, at anlægget kan påvirke landskabsoplevelsen og fremstå som et teknisk og visuelt markant element i landskabet.

For at begrænse den visuelle påvirkning og sikre en bedre landskabelig indpasning stilles der vilkår om etablering af et levende hegn mod syd, hvor ejendommen grænser op til åbne markarealer. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egns karakteristiske arter, så den understøtter områdets eksisterende landskabskarakter og biodiversitet.

Der stilles desuden vilkår om, at beplantningen skal vedligeholdes og om nødvendigt genplantes, da afskærmningseffekten ellers vil bortfalde. Vilkåret er nødvendigt for at sikre, at folietunnellernes visuelle påvirkning af det åbne land begrænses varigt.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring i perioden fra den 22. juli 2026 til den 9. august 2026, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har modtaget følgende bemærkninger til sagen den 9. august 2026:

'Mange tak for tilbagemeldingen og for udkastet til landzonetilladelsen.

Jeg har ingen bemærkninger til udkastet eller vilkåret om beplantning mod syd'.

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

- Projektmateriale af den 8. marts 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at opsætte to folietunneller til dyrkning af grøntsager, på Nymarkgaard (CVR-nr. 46425731) som ligger på adressen Østerbyvej 12, Østerby, 6470 Sydals.



Oversigtskort (2025-forår) som viser ejendommen – matr.nr. 20a, Sønderby, Kegnæs.

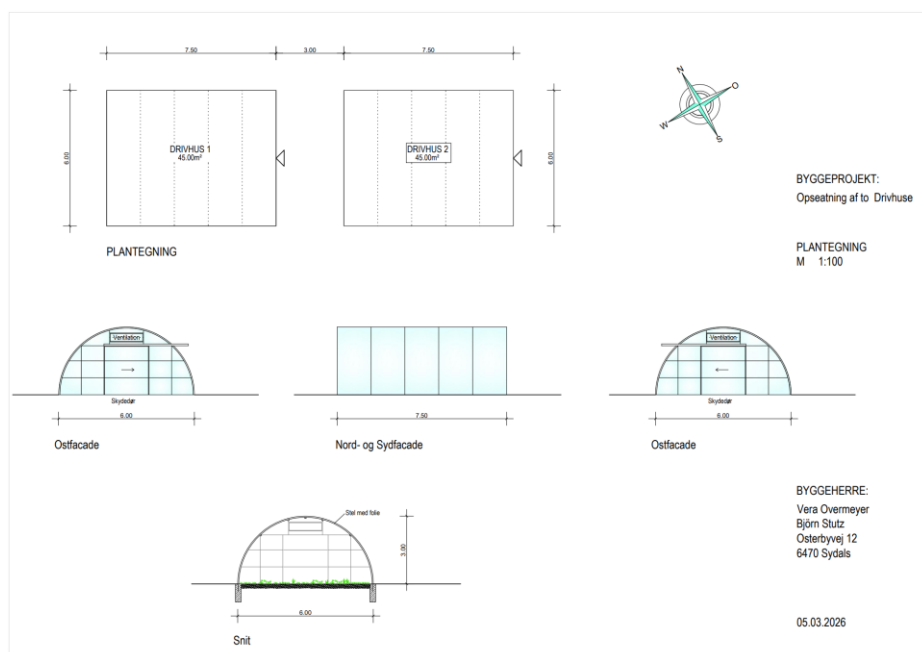
Det ansøgte omfatter etablering af to folietunneller til dyrkning af grøntsager og planter. Tunnellerne skal understøtte produktionen ved at forlænge dyrkningssæsonen og forbedre beskyttelsen af afgrøderne mod vejrmæssige påvirkninger.

² LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningsloven

De producerede afgrøder forventes på sigt afsat gennem en gårdbutik på ejendommen. Indtil en gårdbutik er etableret, vil afgrøderne blive solgt ved stalddørssalg fra ejendommen. Da en eventuel gårdbutik endnu ikke er etableret og ikke er omfattet af nærværende ansøgning, indgår den ikke i Sønderborg Kommunes vurdering af landzonetilladelsen.



Situationsplan fra ansøgningen.



Plan- og facadetegning fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, og opførelse af to folietunneller til dyrkning af grøntsager med henblik på videresalg, kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse i naboorientering, da det ansøgte efter kommunens vurdering, er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5. Der er blandt andet lagt vægt på, at den nærmeste nabomatrikel er et landbrugsareal (åben mark).

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. bundslæbende 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 den lokale afdeling af Naturstyrelsen, som vil hjælpe 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.

Øvrige forhold

- Forurenet jord - Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Natur & Vandmiljø underrettes på 88 72 40 84 eller naturogvandmiljo@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

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

Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan du gøre dette via Sønderborg Kommunes hjemmeside: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

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 7. september 2026**.

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.	Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, hvor landbrugspligten blev ophævet i forbindelse med en udstykningssag i 2022. Det ansøgte medfører ikke inddragelse af yderligere landbrugsjord eller ændringer i anvendelsen af de omkringliggende landbrugsarealer. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at projektet vil have ingen eller kun en meget begrænset påvirkning af de omkringliggende landbrugsmæssige interesser.
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.	Folietunnellerne placeres i tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, i forlængelse af den eksisterende gyllebeholder og ca. 35 meter fra udhusbygningerne. Tunnellerne opføres med en maksimal højde på 3 meter, og der stilles vilkår om etablering af afskærmende beplantning mod syd. På baggrund af placeringen i direkte tilknytning til eksisterende anlæg og den foreskrevne beplantning vurderer Sønderborg Kommune, at folietunnellerne vil fremstå som en del af ejendommens samlede bygnings- og anlægsstruktur. Det ansøgte vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning af de større sammenhængende landskaber eller landskabsoplevelsen i området.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes	Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområde 19 – Kegnæs Halvø. Området er karakteriseret som et lavtliggende

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.	og roligt landbrugs- og ferielandskab med mange naturprægede lavbundsområder langs kysten og i den nordlige del af halvøen. Landskabsoplevelsen er i høj grad knyttet til udsigterne over det omgivende farvand og mod de modstående kyster. Samtidig er landskabet præget af et fintmasket net af hegn, mindre bevoksninger og lavbundsområder, som opdeler de dyrkede arealer i mindre landskabsrum af varierende størrelse. Bebyggelsen består hovedsageligt af spredtliggende gårde, mens Sønderby og Østerby i dag primært har karakter af sommerhusområder. Folietunnellerne placeres i direkte tilknytning til eksisterende anlæg på ejendommen, i forlængelse af den eksisterende gyllebeholder, og der stilles vilkår om etablering og vedligeholdelse af afskærmende beplantning mod syd. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at folietunnellerne vil fremstå som en integreret del af ejendommens eksisterende bygnings- og anlægsstruktur. På denne baggrund vurderes det ansøgte ikke at medføre en væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskab eller de landskabelige oplevelsesværdier i området.
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.	Folietunnellerne er funktionelt knyttet til ejendommen og de aktiviteter, der varetages af ejendommens beboere. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at alternative placeringer uden for kystnærhedszonen ikke er relevante at undersøge nærmere.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på [linket](#), som angiver nummeret, på retningslinjen.

Bilag 2

Buske og småtræer (1–3 m høje)

Disse arter er velegnede til støjvolde, da de:

- Er robuste og tåler vind og vejr
- Har lav vækst og kræver begrænset vedligehold
- Er hjemmehørende eller egnskarakteristiske for Sønderjylland

Egnskarakteristiske arter:

- Tjørn (*Crataegus monogyna*) – blomstrer smukt, giver bær, god til fugle og insekter
- Hyld (*Sambucus nigra*) – hjemmehørende, blomster og bær til dyreliv
- Benved (*Euonymus europaeus*) – dekorative frugter, god til bunddække
- Dunet gedeblad (*Lonicera xylosteum*) – god til skygge og bunddække
- Vildroser (*Rosa rubiginosa*, *Rosa multiflora*) – blomstrende og insektvenlige
- Kvalkvæd (*Viburnum opulus*) – god til biodiversitet og blomstring

Frugtbuske med landskabsværdi:

- Mirabel (*Prunus domestica* ssp. *syriaca*) – fx sorten 'Magda Jensen'
- Hassel (*Corylus avellana*) – fx 'Halleske Kæmpe'
- Sargents æble (*Malus sargentii*) – lav busk med blomster og små bær

Vigtige hensyn:

- Undgå invasive arter som japan-pileurt og kæmpebjørneklo
- Vælg arter med lav vedligeholdelse og høj biodiversitetsværdi
- Sørg for variation i blomstring og frugt for at understøtte dyreliv
- Plant med afstand og lagdeling: fx 1 m mellem planter og 1,25 m mellem rækker



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over Sønderborg Kommunes landzonetilladelse, i indtil 4 uger, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside.

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

Rettidig klage over en landzoneafgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet konkret bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a, stk. 2.

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, jf. planlovens § 59.

Du klager skriftligt via Klageportalen. Kommunen henviser til vejledningen om klageprocessen på Nævnenes Hus' hjemmeside:

<https://naevneneshus.dk/naevnsoversigt/planklagenaevnet/vejledning/>

Planklagenævnet opkræver et gebyr for behandling af klagen. Gebyret er på 900 kr. for privatpersoner og på 1800 kr. for virksomheder og organisationer.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du mener, der er særlige forhold, der gør, at du trods vejledning ikke kan forventes at kunne anvende klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en begrundet anmodning om fritagelse for brug af klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk.

En ansøgning om fritagelse bedes du orientere kommunen om.

Civilt søgsmål

Et eventuelt sagsanlæg skal ifølge 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.