

GeoPartner Landinspektører A/S
Fynsgade 2
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til udstykning og anvendelsesændring af areal

Matrikel nr. 185a Kær, Ulkebøl

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til udstykning af et areal på 8.282 m². Det udstykkede areal må herefter anvendes til rekreativt friareal.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg på det udstykkede areal.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om udstykning og ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 11. august 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 8. 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 I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

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

Begrundelse for landzonetilladelse

Matriklen er omfattet af kommuneplanramme 4.9.001.E – Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (østlige del). Det ansøgte areal til udstykning

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

11-08-2026
26/21264
KS: ammr

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

vurderes imidlertid at have begrænsede anvendelsesmuligheder til både landbrugs- og erhvervsformål som følge af arealets terræn- og vandforhold.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at arealet fremstår ubebygget, lavtliggende og vandpåvirket. Arealet vurderes ikke at have væsentlig landbrugsmæssig værdi og er i kommuneplanen udpeget som både oversvømmelses- og erosionsområde.

Kommunen vurderer, at udstykningen og den ændrede anvendelse til rekreativt friareal ikke vil ændre områdets karakter væsentligt og ikke vil medføre en negativ påvirkning af landskabelige, naturmæssige eller nabomæssige interesser.

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

Vilkåret er fastsat for at sikre, at det udstykkede areal alene anvendes til rekreativt friareal, som ansøgt, og at der ikke efterfølgende sker bebyggelse eller etablering af faste anlæg på arealet. Kommunen har herudover lagt vægt på arealets karakter som et vådt og lavtliggende område med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Kommunen har ikke foretaget partshøring af vilkårene efter forvaltningslovens § 19², idet der er tale om fastholdelsesvilkår, som alene sikrer, at projektet gennemføres i overensstemmelse med ansøgningen og det foreliggende ansøgningmateriale.

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

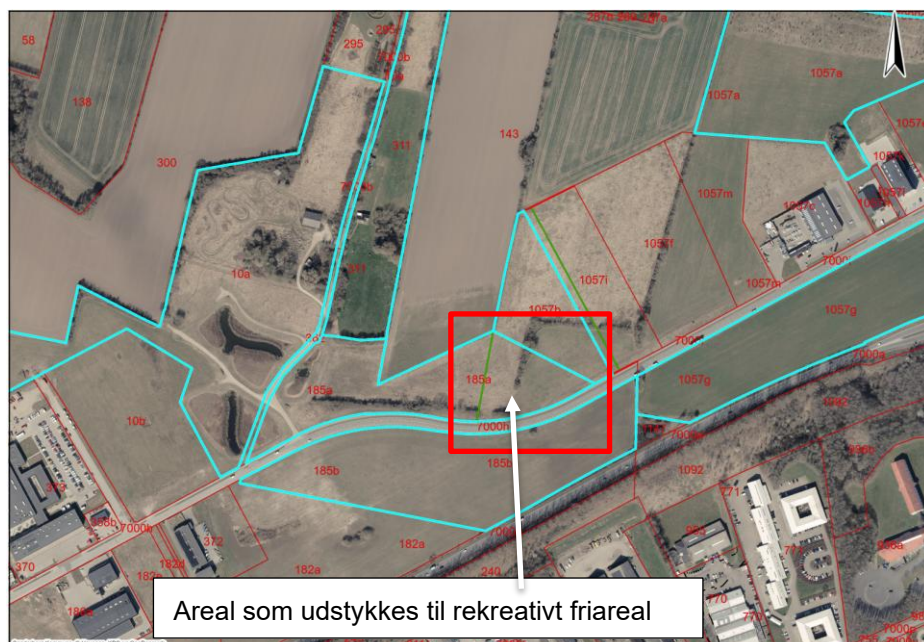
- Projektmateriale af den 1. juli 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

GeoPartner Landinspektører A/S har på vegne af Iskov ApS og Sønderborg Kommune som grundejer indsendt ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af et areal på 8.282 m² fra matr.nr. 185a Kær, Ulkebøl.

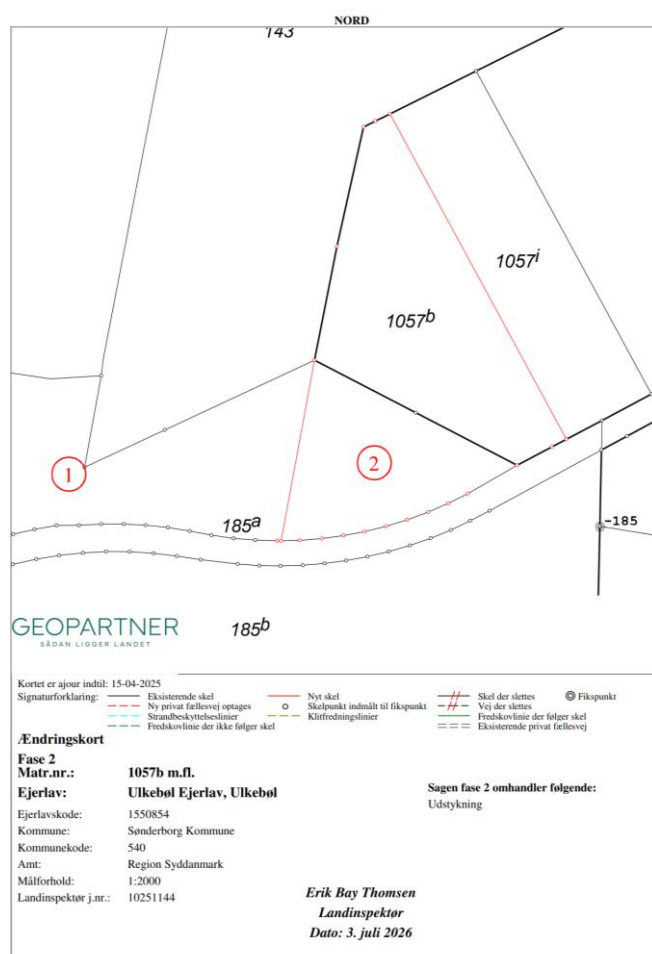
Der søges samtidig om tilladelse til at ændre anvendelsen af det udstykkede, ubebyggede areal, til rekreativt friareal.

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



Areal som udstykkes til rekreativt friareal

Oversigtskort som viser den del som udstykkes fra matr.nr. 185a Kær, Ulkebøl.



Ændringskort fra ansøgningsmaterialet – det er delområde 2 der udstykkes og ændrer anvendelse til rekreativt areal.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om udstykning og ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke foretaget naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne. Der er lagt vægt på, at arealet allerede er ubebygget, at der ikke gives tilladelse til bebyggelse, og at de omkringliggende ejendomme primært består af virksomheder og ubebyggede arealer.

Planmæssige forhold

Matriklen er omfattet af kommuneplanramme 4.9.001.E – Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (østlige del). Den del af matriklen, der ønskes udstykket, fremstår som et lavtliggende og meget vådt areal og vurderes ikke at have væsentlig landbrugsmæssig værdi. Arealet er samtidig udpeget som oversvømmelses- og erosionsområde i kommuneplanen, hvilket begrænser arealets anvendelsesmuligheder til både landbrugsmæssige formål og erhvervsformål.

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
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H263: Sønderskoven og Lambjerg Indtægt, der ligger i en afstand af ca. 3 km 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
Lagune*
Strandvold med enårige planter
Strandvold med flerårige planter
Kystklint/klippe
Strandeng

Brunvandet sø
Tidvis våd eng
Bøg på mor med kristtorn
Bøg på muld
Ege-blandskov
Stilkege-krat
Elle- og askeskov*

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 I opdager flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal I sikre beskyttelse af flagermusene ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og I kan henvende jer 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.

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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 8. september 2026**.



Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I 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.	Arealet er udpeget som oversvømmelses- og erosionsområde i kommuneplanen, hvilket begrænser arealets anvendelsesmuligheder til landbrugsmæssige formål.
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.	Udpegningen af bevaringsværdigt landskab omfatter en del af et område, som i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål. Sønderborg Kommune vurderer, at der kan være tale om en fejlregistrering, idet udpegningen ikke synes at være i overensstemmelse med områdets planlagte anvendelse. Det lokale landskab omkring den ønskede udstykning er i forvejen præget af det eksisterende erhvervsområde og den nærtliggende, stærkt trafikerede omfartsvej.

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

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Ejendomskontoret, Sønderborg Kommune: ejendomskontoret@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.