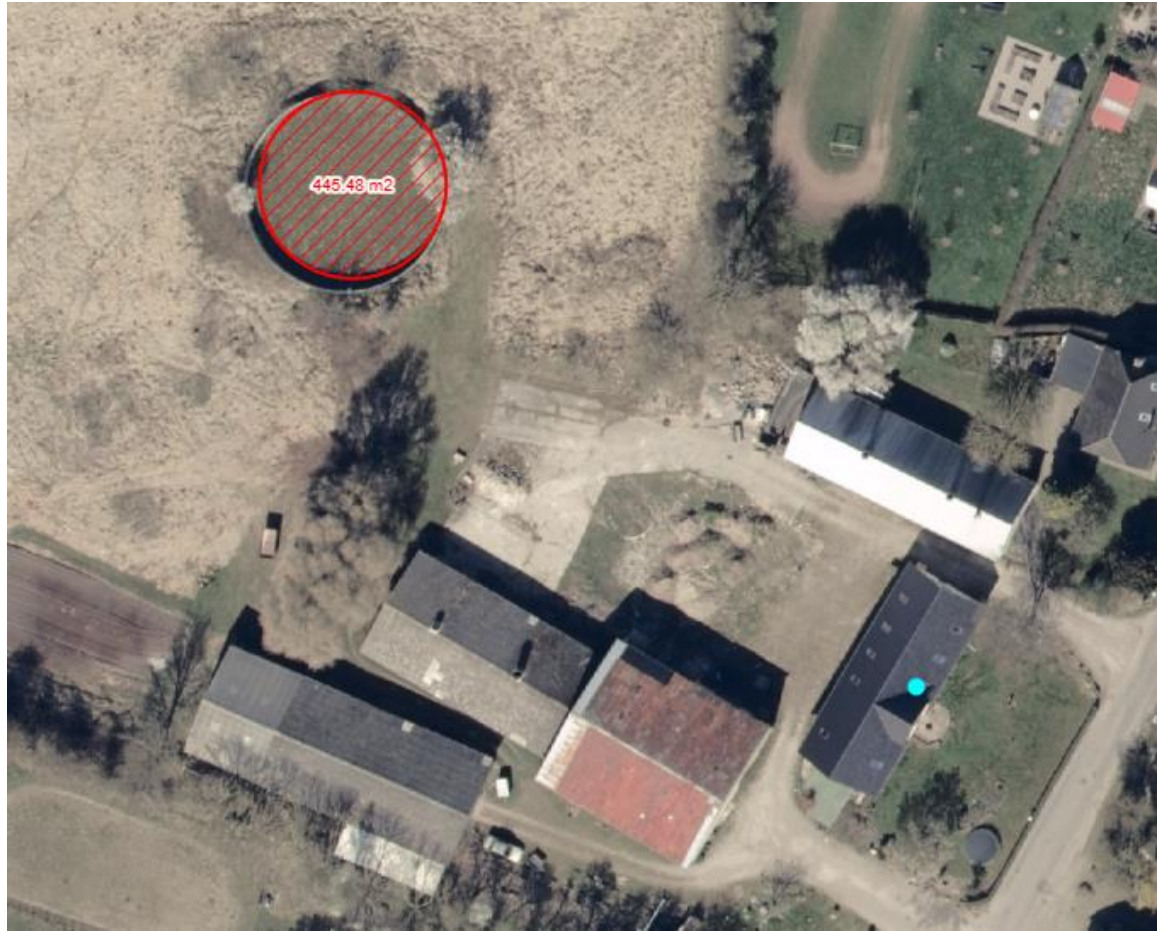




Sønderborg



Afgørelse om ikke landzonetilladelse til terrænregulering af landbrugsjord på Matrikel nr. 10a Oksbøl ejerlav, Oksbøl

Meddelt d. 9. januar 2026

Meddelt af Erhverv & Affald
Sønderborg Kommune

§ 36 - Lov om
planlægning, jf.
lovbekendtgørelse
nr. 223 af
01. marts 2024

Indhold

Datablad	1
1) Forudsætninger for afgørelsen.....	2
2) Kommunens afgørelse.....	2
3) Baggrund for afgørelsen	4
4) Kommunens vurderinger	4
5) Lovgrundlag	4
6) Offentliggørelse, klagevejledning og underretning.....	5
7) Bilag	5

Datablad

Ansøger: Jes Iversen, Glansager 2, 6400 Sønderborg
Grundejer: Thomas Lorenzen, Oksbøl Søndergade 7, 6430 Nordborg
Matrikl nr.: 10a Oksbøl Ejerlav, Oksbøl
Indsendt dato: 03-01-2026
Indsendt af: Jes Iversen

Afgørelsen er udarbejdet af:

Sønderborg Kommune
Teknik, Miljø & Bæredygtighed
Erhverv & Affald
Rådhusstorvet 10
6400 Sønderborg

Sagsbehandler: Torben Kobberø
Sag nr.: 26/300
KS: VICO

1) Forudsætninger for afgørelsen

Den jord som anvendes, stammer fra Nordborg Resort som ligger i depot på Glansager 2, 6400 Sønderborg.

Jorden udlægges som opfyldning til eksisterende terræn kote 25, der hvor der tidligere har ligget en 1800 m³ gyllebeholder.

Der anvendes kun uforurenet jord.

Det skal til enhver tid kunne dokumenteres, at:

- jorden er ren.
- jorden ikke indeholder affald, herunder byggeaffald.
- jorden udlægges som beskrevet i denne afgørelse.
- Terrænreguleringen ikke ændrer overfladevandets strømningsvej på arealet.

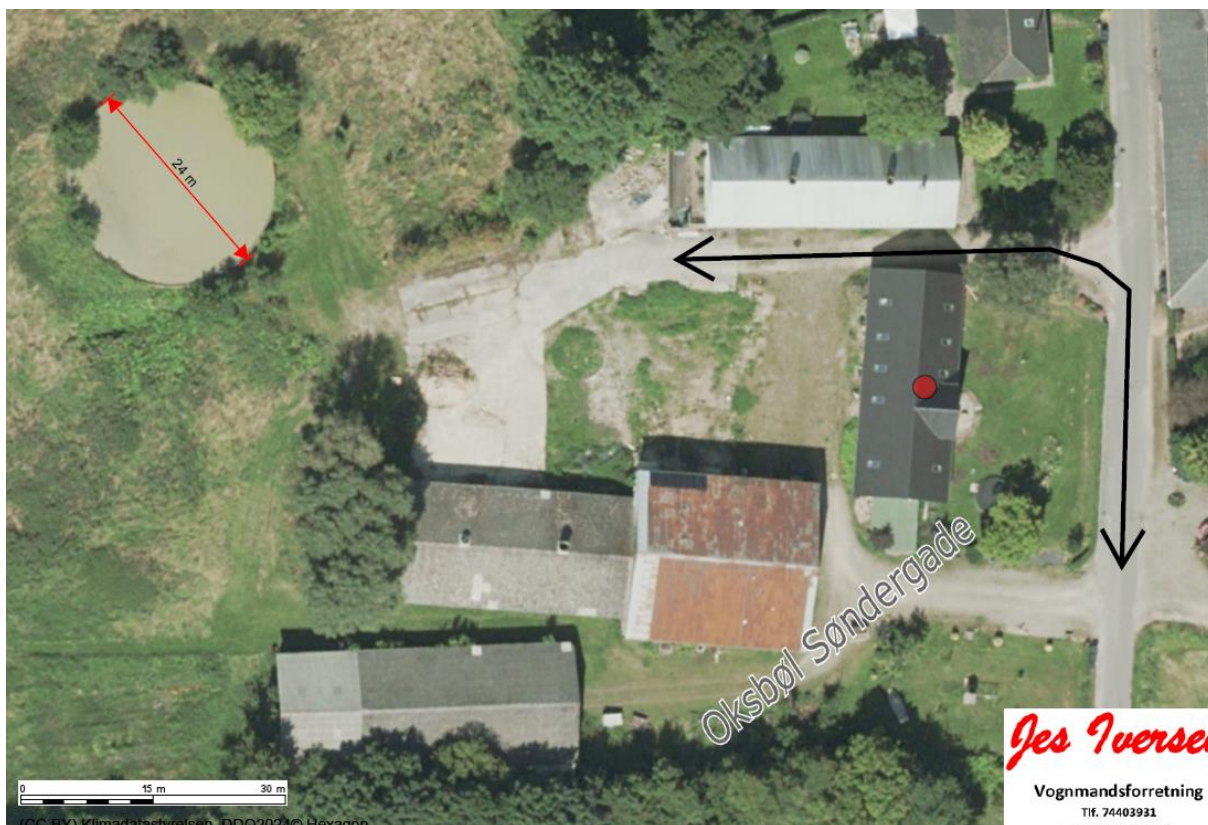
2) Kommunens afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler afgørelse efter § 35 i planloven om, at terrænregulering af matr.nr. 10a Oksbøl ejerlav, Oksbøl ikke kræver landzonetilladelse, da terrænreguleringen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 36, stk.1, pkt. 5.

Sønderborg Kommune vurderer, at anmeldelsen om terrænregulering af et område på 452 m² med op til 900 m³ uforurenet jord, vil forbedre den landbrugsmæssige drift af arealet, idet der hermed sker en reetablering efter nedbrydning af en gyllebeholder.

Terrænreguleringen er vist i figur 1. Området reguleres med 0 – 200 cm så området kommer i niveau med det omkringliggende terræn. Arealet tilhører Thomas Lorenzen, Oksbøl Søndergade 7, 6430 Nordborg.

Jordkørslen skal være afsluttet, så arealet kan tilsås senest 1 år efter terrænreguleringen er påbegyndt.



Figur 1: Område der terrænreguleres

Figur 1 viser det område, som Sønderborg Kommune vurderer, vil opnå landbrugsmæssig forbedret drift i forbindelse med terrænregulering af i alt 452 m²

Denne afgørelse kan uploades i Jordweb.dk, som dokumentation for, at terrænreguleringen er lovligt anmeldt.

Torben Kobberv

Erhverv og Affald

Sønderborg Kommune

3) Baggrund for afgørelsen

Sønderborg Kommune har den 03-01-2026 modtaget en ansøgning om tilladelse til terrænregulering af et 452 m² stort areal med uforurenet jord fra Nordborg Resort. På baggrund af den indsendte ansøgning vurderer Sønderborg Kommune, at terrænreguleringen er en forbedring af den landbrugsmæssige drift, og derfor ikke kræver en landzonetilladelse

3.1. Oplysninger fra ansøger

Ansøger oplyser, at efter påfyldningen af den tilkørte jord vil arealet blive tilsået. Der er tale om opfyldning og reetablering af området efter fjernelse af en gyllebeholder.

3.2. Ejendoms oplysninger

Ejendommen er registreret med landbrugspligt, og det terrænregulerede areal tilsås med græs.

3.3. Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jf. § 35, stk. 4 og 5, da projektet har et meget begrænset omfang, og ansøgningen alene er blevet vurderet med henblik på at fastslå om det er omfattet af § 36, stk. 1, pkt. 5.

4) Kommunens vurderinger

Sønderborg Kommune vurderer, at det ansøgte ikke kræver landzonetilladelse, idet det ansøgte er omfattet af § 36, stk. 1, pkt. 5 i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

På baggrund af ansøgers oplysninger, vurderer Sønderborg Kommune, at den ansøgte terrænregulering medfører en forbedret landbrugsmæssig drift af arealet.

Sønderborg Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på, at den tilkørte jord stammer fra ét registreret jorddepot, og er af en sådan kvalitet, at projektet med jordpåfyldning vil medføre en forbedring af den landbrugsmæssige drift.

Der er særligt lagt vægt på, at jord kun tilføres det markerede område hvor der i dag er opført en gyllebeholder. Der er derfor ikke tale om deponi.

Sønderborg Kommune har ikke haft yderligere bemærkninger til beskrivelserne i ansøgningen.

5) Lovgrundlag

Ansøgningen er behandlet i henhold til kravene i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024.

6) Offentliggørelse, klagevejledning og underretning

6.1. Offentliggørelse af afgørelse

Afgørelsen er offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk den 09-01-2026.

6.2. Klagevejledning

Afgørelser truffet i henhold til § 35, stk. 1 i planloven, (jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) kan påklages til Planklagenævnet i indtil 4 uger, efter tilladelsen er offentliggjort jf. § 58, stk. 1 nr. 1. Klagefristen udløber den 06-02-2026.

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/planklagenævnet/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.

Der henvises i øvrigt til Planklagenævnet hjemmeside <https://naevneneshus.dk/>

7) Bilag

Bilag 1. Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

§ 1. Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø samt klima og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Stk. 2. Loven tilsigter særlig,

- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
- 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
- 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
- 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
- 5) at biodiversiteten understøttes, og at udledning af drivhusgasser, forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
- 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
- 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 24. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der endvidere lægges særlig vægt på en øudviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10.

Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.

Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.

Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.

Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.

Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.

Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

Stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.

Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, nr. 5 kræves ikke til:

Pkt. 5. Ibrugtagning af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.

§ 56

Stk. 2. En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4a, stk. 8, og § 5, stk. 3.

§ 58. Til Planklagenævnet kan påklages:

1. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4a, stk. 4, og § 5, stk. 5.