

Smørholm  
Almstedskov 7  
6440 Augustenborg

### Landzonetilladelse til oplevelsesgård med primitiv overnatning

Adresse: Almstedskov 7, 6440 Augustenborg  
Matrikel nr. 4, 162 og 163 Almsted, Notmark

### Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til etablering af en oplevelsesgård bestående af en kombineret gårdbutik, forsamlingslokale og café, vandresti med vandhealing, sauna og vildmarksbad, barfodsareal (sansesti) med bålhytte, tre shelters, redskabsskur og sanitærvogn med bad og toilet samt opdeling af areal til parceller.

### Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Antal besøgende må ikke overskride 10 personer dagligt.
- Faciliteterne må kun benyttes ved forudgående booking.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup> om ændret anvendelse af ubebygget areal, opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 27. maj 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 24. juni 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.

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



### **Begrundelse for landzonetilladelse**

Projektet omfatter etablering af en række funktioner, herunder gårdbutik, forsamlingslokale og café samt rekreative faciliteter i form af vandresti, sauna, vildmarksbad, barfodsareal, bålhytte, shelters, redskabsskur og sanitærvogn.

Flere af de rekreative tiltag, herunder barfodssti/barfodsareal, stiforløb og lignende faciliteter, er af en karakter, der er reversible og uden varige indgreb i landskabet. Overnatningsfaciliteterne består af shelters og har således karakter af primitiv overnatning.

Anlægget placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og inden for ejendommens hidtidige rammer.

Kommunen har lagt vægt på, at der er tale om en tidligere landbrugsejendom, hvor den landbrugsmæssige drift er ophørt. Projektet udgør en ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse og arealer frem for etablering af et egentligt nyt anlæg i det åbne land. Projektet vurderes at være foreneligt med hensynet til at understøtte udvikling i landdistrikterne og en varieret anvendelse af det åbne land.

Det ansøgte omfatter alene bebyggelse og anlæg i mindre skala. Det er kommunens vurdering, at de planlagte tiltag – herunder deres begrænsede og delvist reversible karakter – under hensyntagen til omfang, placering og udformning ikke i væsentlig grad vil påvirke de landskabelige interesser eller områdets karakter som åbent land.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at aktiviteterne er knyttet til selve ejendommen, og at der ikke sker terrænændringer eller andre indgreb, som kan påvirke oplevelsen af landskabet eller de geologiske forhold væsentligt.

Det indgår endvidere i vurderingen, at ansøger er bosiddende på ejendommen med sin familie, og at anvendelsen dermed har karakter af en mindre, integreret aktivitet knyttet til boligen.

Med de fastsatte vilkår om begrænsning af antallet af besøgende samt krav om forudgående booking vurderer kommunen, at projektet vil have et begrænset omfang og ikke medføre væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme eller området i øvrigt.

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

### Begrundelse for vilkår

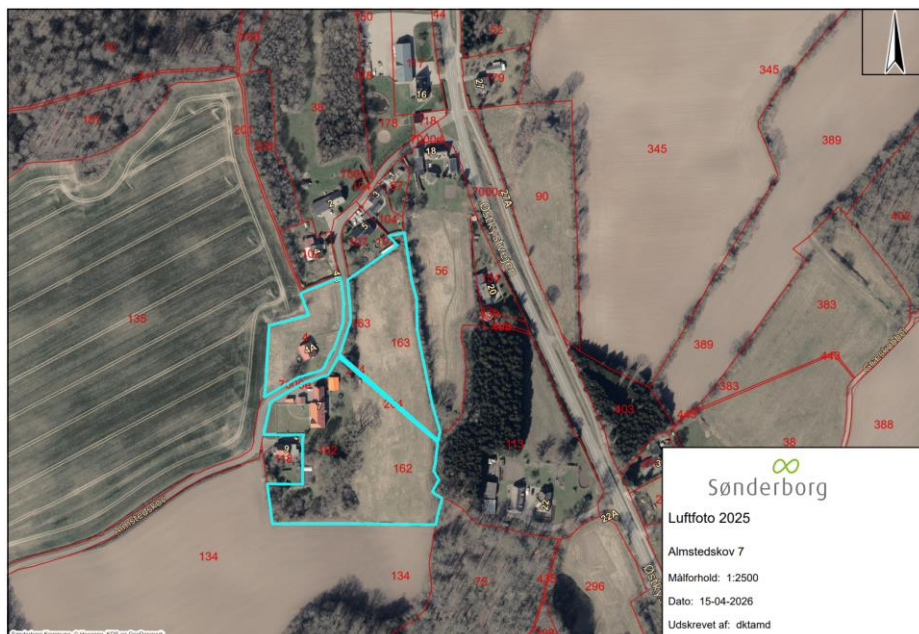
Vilkårene i denne landzonetilladelse er fastholdelsesvilkår i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet og har derfor ikke været sendt i partshøring hos ansøger i 14 dage, jf. forvaltningslovens § 19<sup>2</sup>.

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

- Projektmateriale af den 23. marts 2026 samt supplerende oplysninger af den 16. april 2026 med tilhørende beskrivelse.

### Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til indretning af Smørholm besøgs gård (CVR-nr.: 46205634) med primitiv overnatning m.m., på jeres ejendom som ligger på adressen Almstedskov 7, 6440 Augustenborg.



Oversigtskort som viser ejendommens placering i Almstedskov.

I har ejet ejendommen "Smørholm" siden 2024, hvor I også bor sammen med jeres familie. I jeres ansøgning beskriver I, hvordan Smørholm repræsenterer en vision om at transformere en nedlagt landejendom til en moderne, regenerativ besøgs gård. Med filosofien "Local Grounding" som omdrejningspunkt ønsker I at forene naturbeskyttelse, grøn teknologi og sociale fællesskaber.

Projektet er opdelt i zoner, der tilsammen danner et holistisk økosystem:

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



### *Det Sociale Hjerte (Samlingsstedet)*

Ejendommens oprindelige hønseshus (BBR-bygning #7) revitaliseres til gårdens sociale centrum.

Anvendelse: Naturformidling, haveforening, tehave, café og gårdbutik.

Gastronomi: Servering af økologisk mad baseret på egne afgrøder og lokale råvarer.

### *Wellness og restitution*

Med afsæt i traditionel folkemedicin og moderne velvære etableres:

Kneipp-sti og vandhealing: Faciliteter til temperaturkontraster (det "kolde gys").

Sauna og vildmarksbad: Et dedikeret areal på 150 m<sup>2</sup> til dyb genopretning og urteritualer.

### *Naturnær overnatning og sansning*

Overnatning: Tre shelters placeret diskret i landskabet, som tilbyder stilhed og stjernekig.

Barfodsareal (1575 m<sup>2</sup>): En cirkulær sansesti med sten, sand og græs, der fungerer som et biodiversitetshjørne for vilde bier og insekter.

Blomstermark: Areal dedikeret til vilde, hjemmehørende blomster, hvor gæster kan samle egne buketter.

### *Haveforening Smørholm (2000 m<sup>2</sup>)*

Udlejning af parceller (kolonihaver uden bebyggelse) drevet efter permakultur-principper. Formålet er at forene klassisk havebrug med neuropsykologisk indsigt, hvor interaktionen med jorden skaber mental balance.

### *Ny bebyggelse*

Shelters: 3 stk. shelters af 16 m<sup>2</sup> pr. enhed (samlet 48 m<sup>2</sup>). Maks. højde ca. 2,5 m. Placeret 67-80 m fra stuehuset.

Sauna: 8-12 m<sup>2</sup> (højde ca. 2 m) til besøgenes restitution.

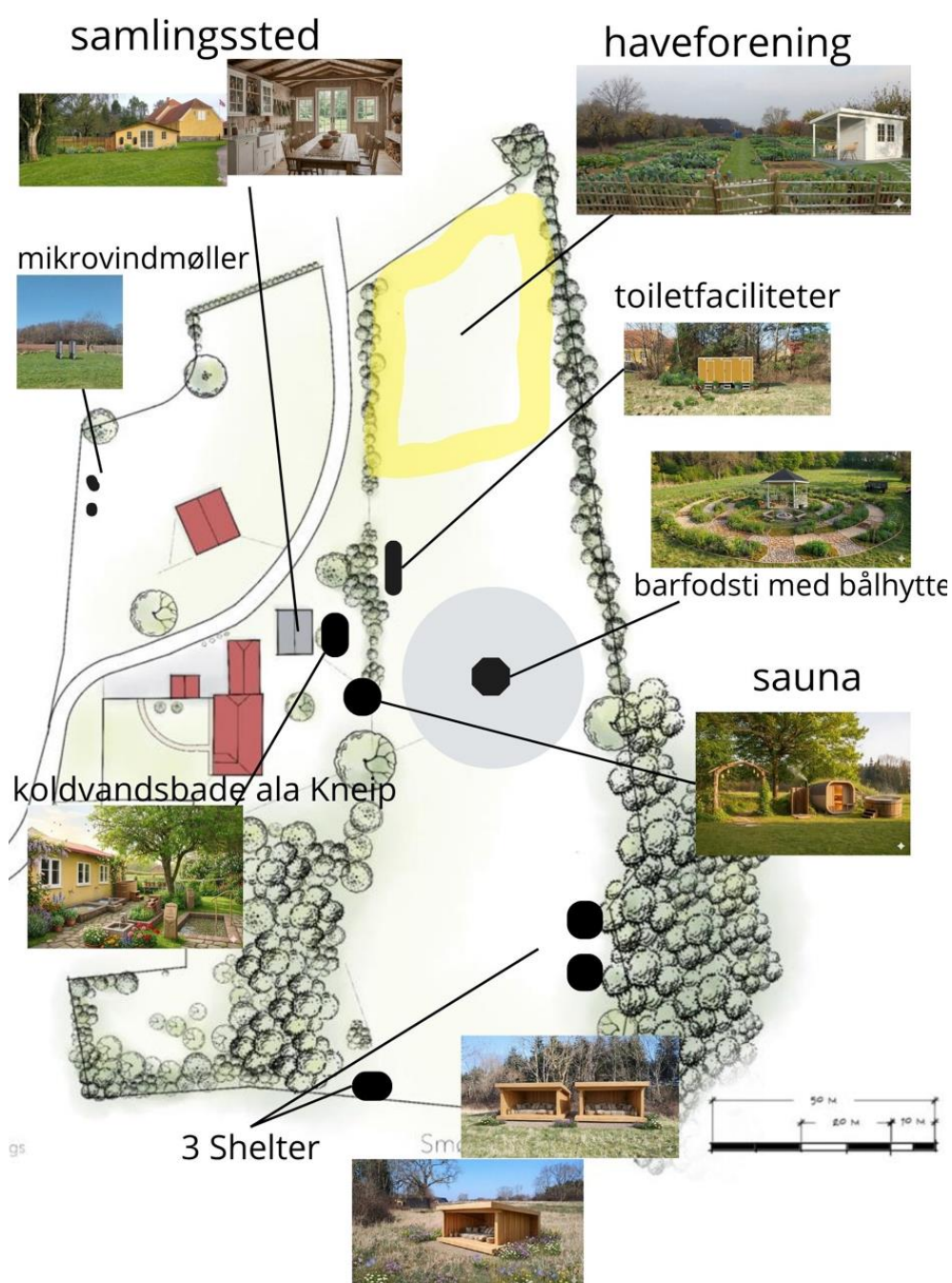
Pavillon: ca. 15 m<sup>2</sup> (højde ca. 3 m). Centralt placeret i barfodsarealet som overdækket bålplads/grill-område.

Redskabsskur: ca. 12 m<sup>2</sup> (højde ca. 2,5 m) til haveforeningens grej.

Sanitær/Toiletvogn: ca. 13 m<sup>2</sup> (højde ca. 3 m). Enhed med bad og toilet, placeret 30 m fra huset, som tilsluttes ejendommens eksisterende kloaksystem.

Parkering sker på den eksisterende gårdsplads ved stuehuset.

Maximum kapacitet for besøgende: 10 personer dagligt, hvor alt besøg foregår udelukkende via forudgående reservation.



Situationsplan fra ansøgningen.

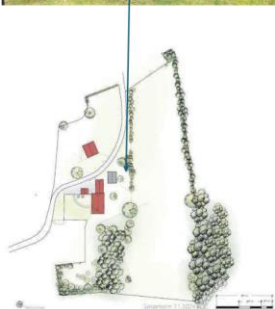


Billede materiale fra ansøgning

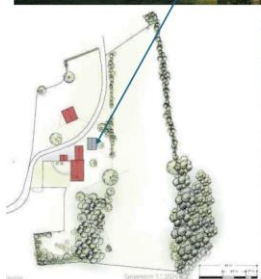




Sti a la Kneipp  
- 10 x 9 m



Samlingssted





### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om indretning af oplevelsesgård med overnatning i shelters m.m. kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

### **Naboorientering**

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 17. april 2026 til den 1. maj 2026. Der er kommet følgende bemærkninger til ansøgningen:

#### *Almstedskov 2 – bilag 2*

Opsummering af bemærkninger - Ejere udtrykker bekymring for trafikstøj samt støj fra vindmøller.

#### *Almstedskov 4 – bilag 3*

Opsummering af bemærkninger – Ejere udtrykker bekymring for trafik, skiltning ved hovedvej, gående trafik på sti ved deres ejendom samt støj og genskin fra vindmøller.

#### *Sønderborg Kommunes bemærkninger*

Det ansøgte omfatter kun aktiviteter på egen ejendom. Det daglige besøgsantal fastsættes max. 10 personer dagligt og stilles som fastholdelsesvilkår i landzonetilladelsen, i overensstemmelse med det indsendte ansøgningsmateriale. Det er herudover oplyst af ejer, at de, idet de er bosiddende på ejendommen, ikke ønsker et besøgsniveau, der medfører en væsentlig belastning af stedet.

Ansøgningen vedrørende etablering af mikrovindmøller indgår ikke i denne landzonetilladelse. Dette skyldes, at det indsendte ansøgningsmateriale ikke er tilstrækkeligt fyldestgørende til, at der kan foretages en planlægningsmæssig vurdering af vindmølleprojektet. Der er således ikke truffet en afgørelse om mikrovindmøller på det foreliggende grundlag. En eventuel etablering vil kræve indsendelse af supplerende materiale og vil blive

behandlet særskilt i en efterfølgende sagsbehandling, herunder med fornyet naboorientering.

Der er ikke søgt om skiltning i forbindelse med denne ansøgning. Til orientering administreres skiltning i det åbne land efter Naturbeskyttelsesloven. En evt. fremtidig ansøgning behandles af afdeling By & Landskab hos Sønderborg Kommune.

Den omtalte sti ved Almstedskov 4, matr.nr. 201, Almsted, Notmark, er registreret som en offentlig sti med funktion som adgangsvej til skovområdet Fryndesholm. Stien varetager således offentlighedens adgang til naturen og er ikke en del af det ansøgte projekt. Forhold vedrørende den offentlige sti reguleres efter anden lovgivning og administreres af de relevante myndigheder. Der er derfor ikke hjemmel til at inddrage eller træffe afgørelse om dette forhold i nærværende landzonetilladelse.

#### *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
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

Se den fulde vurdering på bilag 1.

#### *Undtagelse fra skovbyggelinje - § 17 i naturbeskyttelsesloven*

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinje. Da der gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt, kræves der ikke dispensation fra skovbyggelinjen, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

#### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af ca. 1,25 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:



<b>Udpegningsgrundlag</b>
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 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 [natur@sonderborg.dk](mailto: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](mailto: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](mailto:erhverv-byggesager@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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 24. juni 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](mailto:tamd@sonderborg.dk)

## Bilag 1

### Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p><a href="#">1.6.1</a> Landbrugserhvervet</p> <p>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.</p>	<p>Gården "Smørholm" har tidligere været en landbrugsejendom, hvor den traditionelle landbrugsdrift er ophørt. Projektet om Smørholm tager afsæt i en vision om at transformere en nedlagt landejendom til en moderne, regenerativ besøgs-gård. Da ejendommen har været ude af landbrugsmæssig drift i en længere årrække, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet vil have en begrænset til ingen negativ påvirkning af landbrugserhvervet i området.</p>
<p><a href="#">2.1.2</a> Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Det ansøgte projekt omfatter opførelse af mindre bebyggelser i form af shelters, bålhytte, sauna, sanitærvogn og vildmarksbad. Sønderborg Kommune vurderer, at der som følge af bebyggelsernes begrænsede omfang er tale om anlæg i mindre skala, som ikke i væsentlig grad vil sløre eller påvirke de større sammenhængende landskaber.</p>
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen</p> <p>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.</p>	<p>Projektet om Smørholm tager afsæt i en vision om at transformere en nedlagt landejendom til en moderne, regenerativ besøgs-gård. Da projektets aktiviteter er knyttet til selve ejendommen, vurderes det ikke relevant at afsøge alternative placeringer uden for kystnærhedszonen.</p>
<p><a href="#">2.1.5</a> Geologiske interesser</p> <p>Geologiske profiler i kystkliner og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske</p>	<p>Geologien i dette landskabsområde er i høj grad præget af Den Ungbaltiske Gletscher, som for ca. 18.000 år siden formede området. De væsentligste geologisk betingede karaktertræk er det markante småbakkede terræn, som kendetegner landskabet. Da det</p>



tilblivelse, bør bevarer og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevarer og beskyttes.	ansøgte projekt omfatter bebyggelse i mindre skala og etableres med respekt for de eksisterende terrænforhold, uden terrænregulering eller lignende indgreb, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke vil påvirke områdets geologiske profiler væsentligt.
--	--

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



## Bilag 2

### Bemærkninger fra Almstedskov 2

Vi vil have bekymringer, og være utilfredse hvis de mange aktiviteter på besøgsgården, medfører at der vil være 50 eller flere biler, der dagligt kører forbi vores hus, og vi vil høre meget trafikstøj herfra.

Hvis vi skulle kunne høre støj fra Micro vindmøllerne, på vores matrikel, vil det også være utilfredsstillende for os, idet vi pt. har et roligt område her, med dejlig natur og meget dyrevildt.

Hvis vi kan forvente at de besøgende på Besøgsgården og dens aktiviteter, primært foregår på Besøgsgården, kan vi godt acceptere det.



## Bilag 3

### Bemærkninger fra Almstedskov 4

Hej Tanja Hald Madsen

Bemærkninger i forhold til ansøgningen om landzone tilladelse til indretning af Smørholm - Besøgsård. Matrikel nr. 4, 162 og 163 Almsted, Notmark.

Vi tager stilling til brevet fra kommunen som vi har fået tilsendt.

Vi er dybt bekymret om stigende trafik og støj på den lille vej Almstedskov, hvis der bliver indrettet et Café, gastronomi, gårdbutik og et workshopsted som er tilgængelig for turisme. Især hvis der kommer et skilt på Østkystvejen med henvisning til et café, gårdbutik, besøgsård eller lignende.

Desuden er vi bekymret for, at den lille vandrestig, som ligger lige op ad vores matrikel på sydsiden og vestsiden, som fører ind i skoven, vil blive brugt hyppigere, hvilket vil have en påvirkning på os i vores private have. P.t. er det i gennemsnit en person dagligt som bruger vandrestien.

I forhold til mikro vindmøller, også kaldt for vertikal vindmøller:

Vi ønsker ikke, at der gives tilladelse til at sætte to mikro vindmøller op i det område, som er angivet på plantegningen, på grund af støjgenerene. Men også især på grund af lysrefleksioner, som er et kendt problem ved denne form for mikro vindmøller. Desuden ville det genere os meget, at vi kan se dem, når vi opholder os i vores have, men også når vi sidder i sofaen og kigger ud. Det som vil genere os udover fra den eventuelle støjgenerene og lysrefleksionerne, er den konstante rotation.

Vi har været i en god dialog med Telse og Stefan om dette. Deres udtalelse var, at café, gastronomi, gårdbutik samt barfodsarealet udelukkende skal kunne bruges til de max 10 tilmeldte gæster, som overnatter i luksus shelterne.

Vi håber på, at det er muligt, at det kan fastholdes i landzonetilladelsen, at café, gastronomi, gårdbutik samt barfodsarealet udelukkende er til de max 10 overnattende gæster pr. dag, som har tilmeldt sig. Vores interesse og ønske om at fastholde begrænsningen af 10 personer per dag i den landzonetilladelse, ligger også i, at vi gerne vil være sikker på, at projektet Besøgsård Smørholm ikke udvikler sig til noget større i fremtiden, som fører til mere trafik, støjgenerene og i værste fald en negativ effekt på ejendomsværdien.

Generelt er vores bekymringer i forhold til projektet Besøgsård Smørholm støjgenerene og mere trafik.

Med venlig hilsen



**Kopi til:**

Danmarks Naturfredningsforening: [dnsønderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsønderborg-sager@dn.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto:planer@msj.dk)

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: [erhvervsservice@sonderborg.dk](mailto:erhvervsservice@sonderborg.dk)

Almstedskov 2 og 4, 6470 Sydals



### **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/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](mailto: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.