

## Landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse til parkeringsplads

Adresse: Amtsvejen 4, Nybøl, 6400 Sønderborg

Matrikel nr. 139, Nybøl Ejerlav, Nybøl

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af areal til parkeringsplads ved Bøffelkobbølhuset.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 9. oktober 2024. Klagefristen udløber den 6. november 2024 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, skal Planklagenævnet afgøre sagen. Modtager vi en klage, får I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

I skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

### Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Pladsen skal fremstå som beskrevet i fredningsnævnets afgørelse.

### Begrundelse for landzonetilladelse

Bøffelkobbølhuset ligger ud til en trafikeret vej med begrænsede parkeringsmuligheder. Sønderborg kommune vurderer derfor, at etableringen af en trafikikker parkeringsplads bag huset er med til at understøtte den

### Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

09-10-2024  
24/14902  
KS: tamd

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

offentlige tilgængelighed til de kulturhistoriske værdier, som graven og huset har.

Kommunen vurderer 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 vi som planmyndighed skal varetage.

#### *Begrundelse for vilkår*

Vilkåret stilles for at sikre at pladsen ikke ændrer karakter.

Vilkåret i denne landzonetilladelse har ikke været sendt i partshøring, da pladsens fremtræden er beskrevet i fredningsnævnets afgørelse samt i ansøgningen om landzonetilladelse.

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

- Projektmateriale af den 15. august 2024 med tilhørende beskrivelse.

#### **Redegørelse for det ansøgte projekt**

I har søgt om tilladelse til lovliggørelse af ændret anvendelse af areal til parkeringsplads, på ejendommen som ligger på adressen Amtsvejen 4, Nybøl, 6400 Sønderborg.



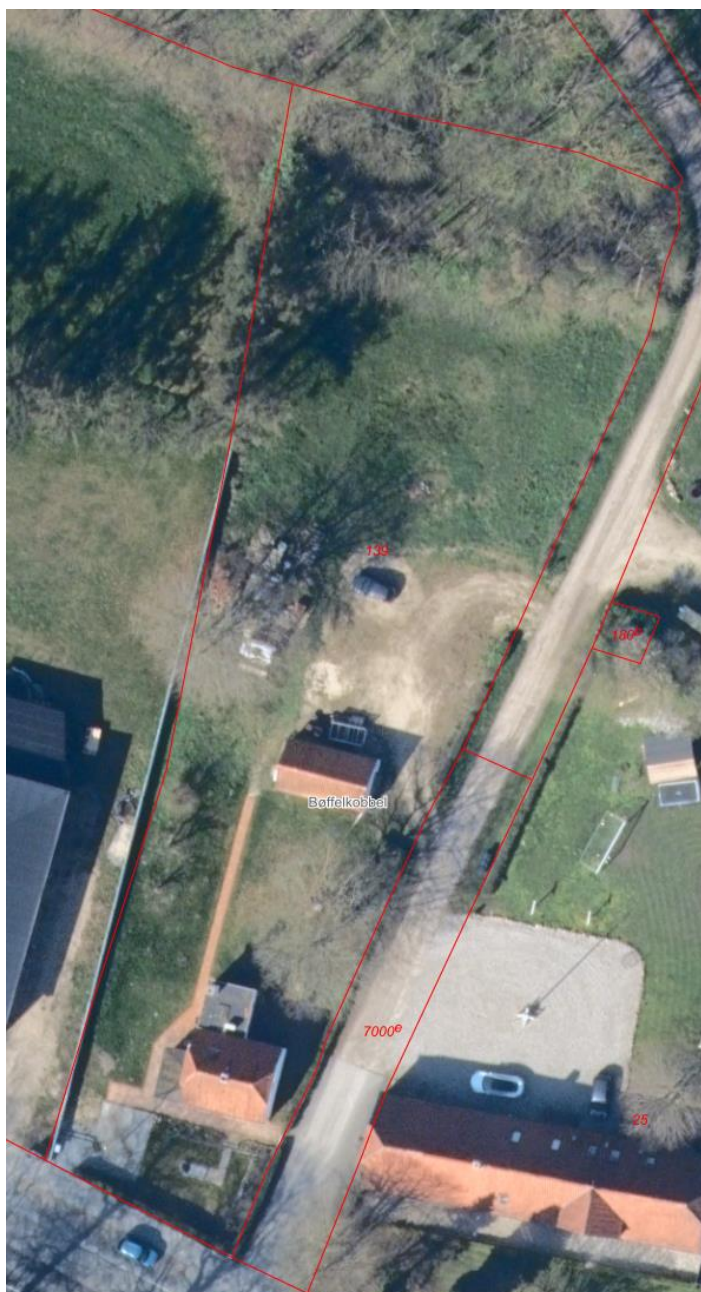
Oversigtskort som viser ejendommens placering på matr.nr. 139, Nybøl Ejerlav, Nybøl.

På ejendommen ligger Bøffelkobbelhuset, som i 1864 blev tilflugtssted for danske soldater under krigen. To danske soldater døde ved huset og blev begravet i forhaven. Ejendommen har siden 1988 været fredet og er af væsentlig kulturhistorisk betydning.

Det er fredningens formål at bevare graven og dens omgivelser uændret, herunder ejendommens beboelseshus, samt at sikre offentlig adgang til graven.

Bøffelkobelhuset ligger ud til en trafikeret vej, hvor der er begrænsede parkeringsmuligheder. Et tidligere have/græsareal bag huset er derfor, af trafikikkerhedsmæssige årsager, blevet ændret til parkeringsplads.

Parkeringspladsen vil fremstå som på nuværende tidspunkt, med en kombination af leret grus og græs.



Situationsplan som viser det ansøgte projekt.



Billede af parkeringspladsen nord for Bøffelkobbet.

### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om lovliggørelse af ændret anvendelse af areal til parkeringsplads kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 18. september 2024 til den 2. oktober 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

### *Planmæssige forhold*

Området 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 kommuneplanens retningslinjer, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [1.6.1](#) Landbrugserhvervet
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

### *Anden lovgivning*

Fredningsnævnet har den 28. maj 2024 givet dispensation til at anvende arealet til parkeringsareal:



*Parkeringsarealet vurderes hensigtsmæssigt set i forhold til trafiksikkerheden og er understøttende i forhold til fredningens formål om at sikre publikumstilgængelighed til graven og huset. Leret grus vil være autentisk for havestilen.*

#### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 1130 meter fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstand til området 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>H173</b>	<b>Bredgrund</b>
<b>Kode</b>	<b>Udpegningsgrundlag</b>
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

#### *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.

#### *Øvrige forhold*

- 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.

Hvis I har spørgsmål til landzonetilladelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen



Astrid Plauborg Kaad  
Telefon 27905452  
aska@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>Sønderborg Kommune vurderer ikke at denne udpegning er aktuel, da matriklen er taget ud af landbrugsmæssig drift og er en del af fredningen af Bøffelkobelhuset.</p>
<p><a href="#">2.1.3</a> Bevaringsværdige landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Ejendommen ligger i det bevaringsværdige landskab omkring Stenderup fortelandsby, som er karakteriseret ved en tættere hegns- og bevoksningsstruktur, samt enkelte udskiftningsgårde. Sønderborg Kommune vurderer ikke at anvendelsesændringen til parkeringsplads vil påvirke denne udpegning da bevoksning og hegn bevares.</p>
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</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>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt og indsigter over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>Parkeringspladsen ligger i tilknytning til Bøffelkobelhuset for at sikre offentlighedens adgang. Parkeringspladsen vil ikke hindre ud- eller indsigtsforholdende og det vurderes derfor ikke at påvirke denne udpegning væsentligt.</p>

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



**Kopi til:**

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

Friluftsrådet: [soenderjylland@friluftsradet.dk](mailto:soenderjylland@friluftsradet.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto:planer@msj.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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.