

Landzonetilladelse til ibrugtagning af overflødiggjort bolig til erhverv

Adresse: Asserballevej 8A, Jestrup, 6470 Sydals

Matrikel nr. 141, Ertebjerg, Tandslet

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til, at ejerne af ejendommen som led i driften af virksomheden oophina ApS (CVR-nr. 46604008) kan anvende den overflødiggjorte bolig (BBR-bygning 12) til erhvervsmæssige formål i form af online coaching samt afholdelse af mini-retreats med op til fire deltagere.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 30. juli 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 27. august 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

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, hvor landbrugspligten blev ophævet i 2024.

Asserballevej 8A er en del af ejendommen Asserballevej 8 (BFE-nr. 529032). Ejendommen består af et samlet bygningssæt med tre enfamiliehuse beliggende ud til den trafikerede hovedvej Asserballevej. De øvrige boliger på

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

30-07-2026
26/18782
KS: mkpd

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

ejendommen anvendes dels af ejerne af ejendommen (Asserballevej 8), dels til boligudlejning (Asserballevej 8B).

Kommunen vurderer, at den ansøgte anvendelse af den overflødiggjorte bolig til online coaching og mini-retreats har karakter af et mindre erhverv med begrænset aktivitet. Der er lagt vægt på, at anvendelsen kan etableres inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, uden behov for om- eller tilbygninger, og at den derfor ikke ændrer ejendommens fysiske fremtræden eller områdets karakter.

De ansøgte mini-retreats indebærer ophold og aktiviteter med deltagere på ejendommen og kan derfor ikke umiddelbart sidestilles med traditionelt liberalt erhverv. Kommunen har imidlertid lagt vægt på, at aktiviteterne har et begrænset omfang med maksimalt fire deltagere ad gangen og forventes afholdt i weekender højst to gange om måneden. På den baggrund vurderes anvendelsen ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafik, parkeringsbehov, støj eller andre gener for de omkringliggende ejendomme.

Desuden vurderes anvendelsen ikke at påvirke landskabelige, naturmæssige eller landbrugsmæssige interesser i området, ligesom den ikke medfører behov for yderligere bebyggelse.

På baggrund af en samlet vurdering finder kommunen, at den ansøgte anvendelse er forenelig med de hensyn, der varetages gennem landzonebestemmelserne, og at der derfor kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

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

- Projektmateriale af den 4. december 2024 og af den 28. maj 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Der er modtaget en ansøgning fra ejerne af ejendommen om landzonetilladelse til at anvende den overflødiggjorte bolig til online coaching og afholdelse af mini-retreats som led i driften af deres virksomhed oophina ApS (CVR-nr. 46604008), som ligger på adressen Asserballevej 8A, Jestrup, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 141, Ertebjerg, Tandslet.

Virksomhedens oophina ApS (CVR-nr. 46604008) formål er, at drive virksomhed hvor der udbydes coachingydelser samt udvikling, produktion, gennemførelse og markedsføring af coaching-, marketing-, salgsrådgivnings- og øvrige uddannelsestilbud inden for sundheds- og coachingområdet, herunder håndtering af leverings- og tjenesteydelsesforhold samt levering af andre dermed forbundne tjenesteydelser. Størstedelen af arbejdet foregår online.

Der er afmærkede parkeringspladser foran huset. Der er plads til 4 biler, og adgangen til huset er kørestolsvenlig.



CowI Gadefoto som viser ejendommen med de tre enfamiliehuse fra hovedvejen Asserballevej.

Den overflødiggjorte bolig ønskes anvendt til online coaching samt afholdelse af mindre mini-retreats. Mini-retreats vil omfatte overnatning og undervisning for op til fire deltagere ad gangen. Aktiviteten forventes at have et begrænset omfang, idet der typisk vil være tale om afholdelse af kurser i en weekend cirka én gang om måneden. Der forventes i den forbindelse ankomst af op til to biler til ejendommen.



Foto fra ansøgningen som viser den overflødiggjorte bolig – Asserballevej 8A, Jestrup, 6470 Sydals.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone. Kommunen vurderer, at online coaching kan sidestilles med et liberalt erhverv, idet aktiviteten har karakter af rådgivnings- og konsulentvirksomhed og ikke forventes at medføre væsentlige påvirkninger af omgivelserne.

De ansøgte mini-retreats indebærer derimod ophold og aktiviteter med deltagere på ejendommen og kan derfor ikke umiddelbart sidestilles med et traditionelt liberalt erhverv, der udøves fra en bolig. Anvendelsen medfører en ændret brug af den overflødiggjorte bolig og forudsætter derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke foretaget naboorientering i forbindelse med behandlingen af ansøgningen om landzonetilladelse. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte er af underordnet betydning for de omkringliggende naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5. Der er blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er beliggende ud til den trafikerede hovedvej Asserballevej og i betydelig afstand fra de nærmeste naboejendomme og at der hovedsageligt er tale om online-coaching.

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

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. 4,30 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:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	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 rastecområder 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 udsleses 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

Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at denne landzonetilladelse ikke erstatter en byggetilladelse. Bygningen må derfor ikke tages i brug til erhverv, før der er meddelt byggetilladelse.

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 27. august 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 2024 i forbindelse med en udstykningssag (registreringsmeddelelse, j.nr. U2023-70564). Ansøgningen omfatter ændret anvendelse af en overflødiggjort bolig på ejendommen. Kommunen vurderer, at den ansøgte anvendelse ikke vil påvirke de omkringliggende landbrugsmæssige interesser eller medføre begrænsninger for landbrugsdriften i området.
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.	Da der alene er tale om en anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse, og ansøgningen ikke omfatter ny bebyggelse eller fysiske ændringer af ejendommen, vurderer kommunen, at det ansøgte, ikke vil påvirke de større sammenhængende landskaber.
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.	Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområde 17, Østals skov- og bakkelandskab. Området er karakteriseret ved et markant småbakket og opdyrket terræn med talrige lavninger og bakketoppe samt et langstrakt, kystnært skovbælte. Bebyggelsesstrukturen fremstår overvejende intakt og omfatter landsbyer, mindre bebyggelser langs Nørreskoven og kysten syd for Fynshav samt bykanterne ved Fynshav og Guderup. Områdets bebyggelser er forbundet af det ældre, bugtede vejnet, mens de



	mellemliggende arealer i vid udstrækning fremstår åbne og relativt uforstyrrede. Da ansøgningen alene omfatter en ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og ikke medfører ny bebyggelse eller fysiske ændringer af ejendommen, vurderer kommunen, at det ansøgte, ikke vil påvirke landskabskarakteren, de visuelle oplevelsesværdier eller det bevaringsværdige landskab i området.
--	---

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

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.