

SKOVGAARD LANDINSPEKTØRFIRMA ApS  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev

### Landzonetilladelse til udstykning fra landbrugsejendom

Adresse: Bækvej 3, Sjellerup, 6430 Nordborg  
Matrikel nr. 16a, Guderup, Egen

### Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til udstykning af ejendommen Bækvej 3, Sjellerup, 6430 Nordborg fra matr.nr. 16a Guderup, Egen. Det udstykkede areal udgør ca. 23.511 m<sup>2</sup> og fraskilles landbrugsejendommen beliggende på Dohøjvej 4, Sjellerup, 6430 Nordborg. Efter udstykningen vil ejendommen være opdelt i to selvstændige landbrugsejendomme.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup> om udstykning i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 13. januar 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 10. februar 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 registreret som en landbrugsejendom og er beliggende i landsbyen Sjellerup. Den ansøgte udstykning er alene en administrativ opdeling af den eksisterende, større landbrugsejendom, så der fremover vil være to separate ejendomme – én til erhvervsmæssig landbrugsdrift og én til hobbylandbrug. Baggrunden for udstykningen er et generationsskifte på

### Byg og Bolig

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

[byg-bolig@sonderborg.dk](mailto:byg-bolig@sonderborg.dk)  
[sonderborgkommune.dk](http://sonderborgkommune.dk)

13-01-2026  
25/18139  
KS: ammr

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

hovedejendommen Dohøjvej 4, hvor nuværende ejer ønsker at blive boende på Bækvej 3 for at opretholde tilknytningen til stedet efter ejerskiftet.

Der sker ingen ændringer i den fysiske anvendelse af arealerne, og den landbrugsmæssige funktion opretholdes. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at udstykningen hverken vil forringe de landskabelige udpegninger eller påvirke det værdifulde kulturmiljø væsentligt, da områdets karakter og anvendelse bevares.

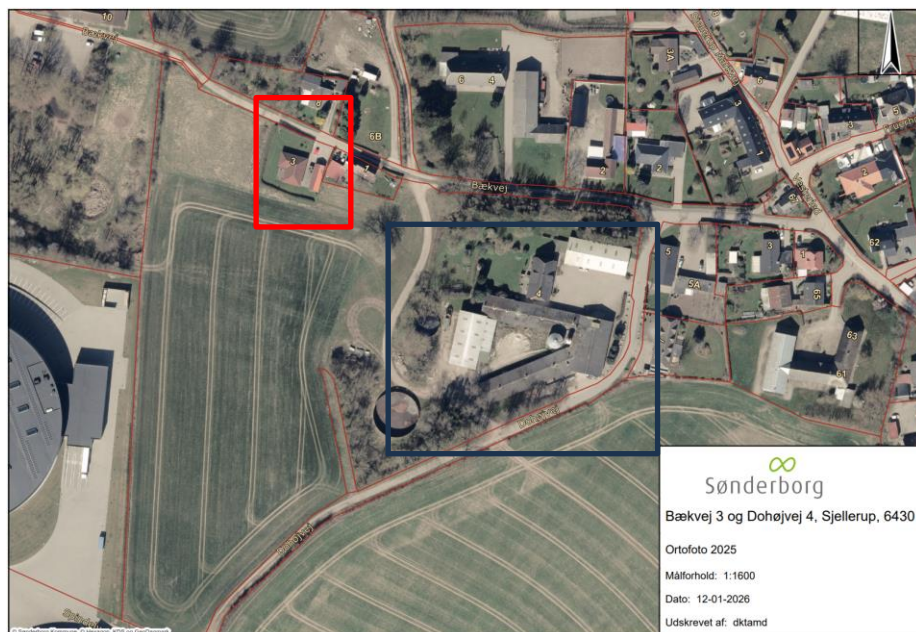
Kommunen lægger i sin vurdering vægt på, at der er tale om individuelle sociale og menneskelige hensyn i forbindelse med generationsskiftet. Derudover vurderes det, at det ansøgte projekt har en udformning, placering og anvendelse, der er i overensstemmelse med kommunens praksis og de hensyn, myndigheden skal varetage, herunder beskyttelse af landskab, kulturmiljø og landbrugsinteresser.

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

- Revideret projektmateriale af den 13. november 2025 med tilhørende beskrivelse.

### Redegørelse for det ansøgte projekt

I har på vegne af ejer, søgt om landzonetilladelse til udstykning af Bækvej 3, Sjellerup, 6430 Nordborg, som ligger på matr.nr. 16a Guderup, Egen. Efter udstykning fra landbrugsejendommen beliggende Dohøjvej 4, Sjellerup, 6430 Nordborg, bliver matriklen for Bækvej 3 på ca. 23.511 m<sup>2</sup>.





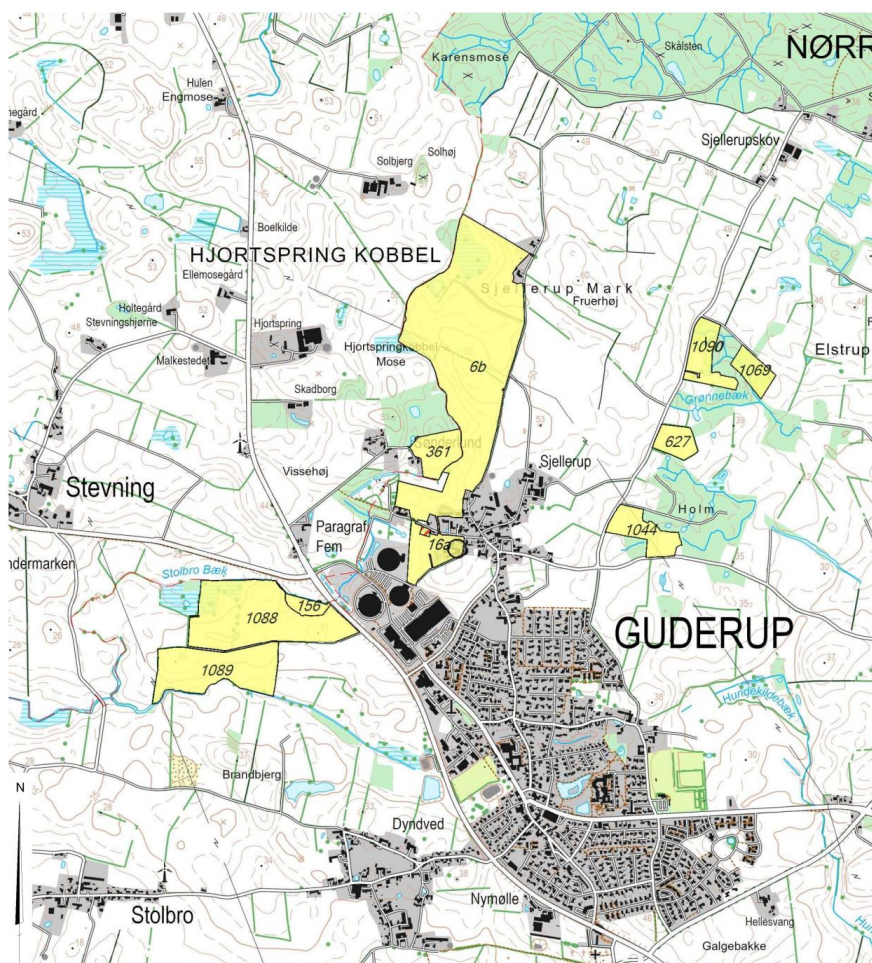
Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 16a, Guderup, Egen. Bækvej 3 (rød firkant) – Dohøjvej 4 (blå firkant).

Ejer ønsker at sælge sin gård på sin landbrugsejendom, som er beliggende på adressen Dohøjvej 3, Sjellerup, 6430 Nordborg. I den forbindelse er der en del naturarealer som ikke har landbrugsmæssig interesse for køber. For at ejer kan beholde disse arealer er det nødvendigt at udstykke en ny ejendom, hvor ejer ønsker at beholde Bækvej 3, Sjellerup, 6430 Nordborg som en lille landbrugsejendom hvor ejer vil bo efter ejerskifte.

Ejendommen er bestående af følgende matrikler:

|                                                                                                                                          |                                            |                                      |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Samlet fast ejendom<br>BFE-nr: 10068710                                                                                                  | Jordstykker 10                             | Ejerlejligheder 0                    | Bygning på fremmed grund 0 |
|  <b>6b Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune         | 397524 m <sup>2</sup><br>Registreret areal | 915 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal | →                          |
|  <b>16a Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune       | 38573 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>627 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune       | 21439 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>1044 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune      | 36385 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>1069 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune      | 21056 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>1088 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune      | 150869 m <sup>2</sup><br>Registreret areal | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>1089 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune      | 96615 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>1090 Guderup, Egen</b><br>Sønderborg Kommune      | 35894 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>156 Stevning, Svenstrup</b><br>Sønderborg Kommune | 11327 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |
|  <b>361 Stevning, Svenstrup</b><br>Sønderborg Kommune | 32941 m <sup>2</sup><br>Registreret areal  | 0 m <sup>2</sup><br>Heraf vejareal   | →                          |

Udklip fra matriklen.dk.



J.nr. M2025-157

### Oversigtskort 1:20000

© Geodatastyrelsen

Oversigtskort over arealer fra ansøgningen.



Udstykningskort fra ansøgningen.

### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om udstykning af matr.nr. 16a m.fl. Guderup, Egen, kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

### *Naboorientering*

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området jævnfør planlovens § 35, stk. 5, fordi der udelukkende er tale om matrikulære ændringer af skel.

### *Planmæssige forhold*

Ejendommen er delvist omfattet af kommuneplanramme 1.1.007.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Sjellerup.

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
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H189: Lilleskov og Troldsmose, der ligger i en afstand af 2,27 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstanden 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:

| H189 | Lilleskov og Troldsmose          |
|------|----------------------------------|
| Kode | Udpegningsgrundlag               |
| 1014 | Skæv vindelsnegl                 |
| 1166 | Stor vandsalamander              |
| 1210 | Strandvold med enårige planter   |
| 1220 | Strandvold med flerårige planter |
| 1330 | Strandeng                        |
| 3150 | Næringsrig sø                    |
| 7230 | Rigkær                           |
| 9110 | Bøg på mor                       |
| 9120 | Bøg på mor med kristtorn         |
| 9130 | Bøg på muld                      |
| 9160 | Ege-blandskov                    |
| 91E0 | 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 Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller [vand-natur@sonderborg.dk](mailto:vand-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.

### **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 10. februar 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>Ejendommen er delvist udpeget som værdifuldt landbrugsområde, hvilket indebærer, at arealet har en særlig betydning for opretholdelsen af landbrugsdriften og landskabets karakter. Den planlagte udstykning medfører, at ejendommen opdeles i to selvstændige landbrugsejendomme, men uden ændringer i arealernes anvendelse eller reduktion af dyrkningsmulighederne. På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at udstykningen ikke vil have en væsentlig negativ indvirkning på udpegningen som værdifuldt landbrugsområde, da områdets funktion og landbrugsmæssige potentiale opretholdes.</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>Der etableres ikke ny bebyggelse i forbindelse med udstykningen inden for kystnærhedszonen. Udstykningen omfatter alene en matrikulær ændring af ejendommen ved fastlæggelse af nye skel, uden ændringer i den eksisterende anvendelse eller fysiske indgreb i området.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><a href="#">4.1.4</a> Værdifulde kulturmiljøer</p> <p>I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde</p> | <p>Ejendommen er delvist udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, hvilket betyder, at området har en særlig historisk eller arkitektonisk betydning, som bør beskyttes. Den planlagte udstykning omfatter ikke opførelse af nye bygninger eller ændringer i den eksisterende bebyggelse. Der er udelukkende tale om en justering af ejendommens skel, hvor grunden opdeles i nye matrikler. På baggrund af dette vurderer Sønderborg Kommune, at</p>                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                |                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne. | udstykningsen vil have en meget begrænset – til ingen – negativ indvirkning på kulturmiljøet og det omkringliggende område. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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



**Kopi til:**

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

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