

Landinspektørfirmaet LE34 A/S
Klokkestøbervej 18. st.
5230 Odense M
CVR: 20683880

Landzonetilladelse til udstykning og ændret anvendelse

Adresse: Broagervej 2A, Nybøl, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 1 Nybøl Ejerlav, Nybøl og 697, Nybøl Ejerlav, Nybøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at udstykke et areal på 3993 m² der omfatter det eksisterende regnvandsbassin samt tilhørende adgangsvej på matr.nr. 1 Nybøl Ejerlav, Nybøl og 697 Nybøl Ejerlav, Nybøl. Der gives samtidig landzonetilladelse til at ændre anvendelsen fra landbrugsjord til forsinkelsesbassin.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om udstykning i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 6. oktober 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 3. november 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

Sønderborg Kommune vurderer, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning og den ændrede anvendelse. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at udstykningen alene omfatter området omkring et eksisterende regnvandsbassin med tilhørende adgangsvej, og at der ikke sker fysiske

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

06-10-2026
26/17021
KS: tamd

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

ændringer af arealet, opføres ny bebyggelse eller etableres nye tekniske anlæg.

Arealet er omfattet af flere landskabelige, geologiske og kulturhistoriske udpegninger, herunder større sammenhængende landskaber, bevaringsværdigt landskab, kystnærhedszonen, værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt kirkelandskab. Da udstykningen alene indebærer en matrikulær ændring af eksisterende forhold og ikke medfører terrænændringer, ny bebyggelse, beplantning eller tekniske anlæg, vurderes projektet ikke at påvirke områdets landskabelige, geologiske eller kulturhistoriske interesser. Udstykningen vurderes således ikke at ændre landskabets oplevelsesværdier eller påvirke oplevelsen af kyst- og kirkelandskabet.

Kommunen vurderer på denne baggrund i den konkrete sag, at udstykningen og den ændrede anvendelse har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis, og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 27. april 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til udstykning af et areal på ca. 3993 m², hvor der ligger et eksisterende regnvandsbassin og en adgangsvej.

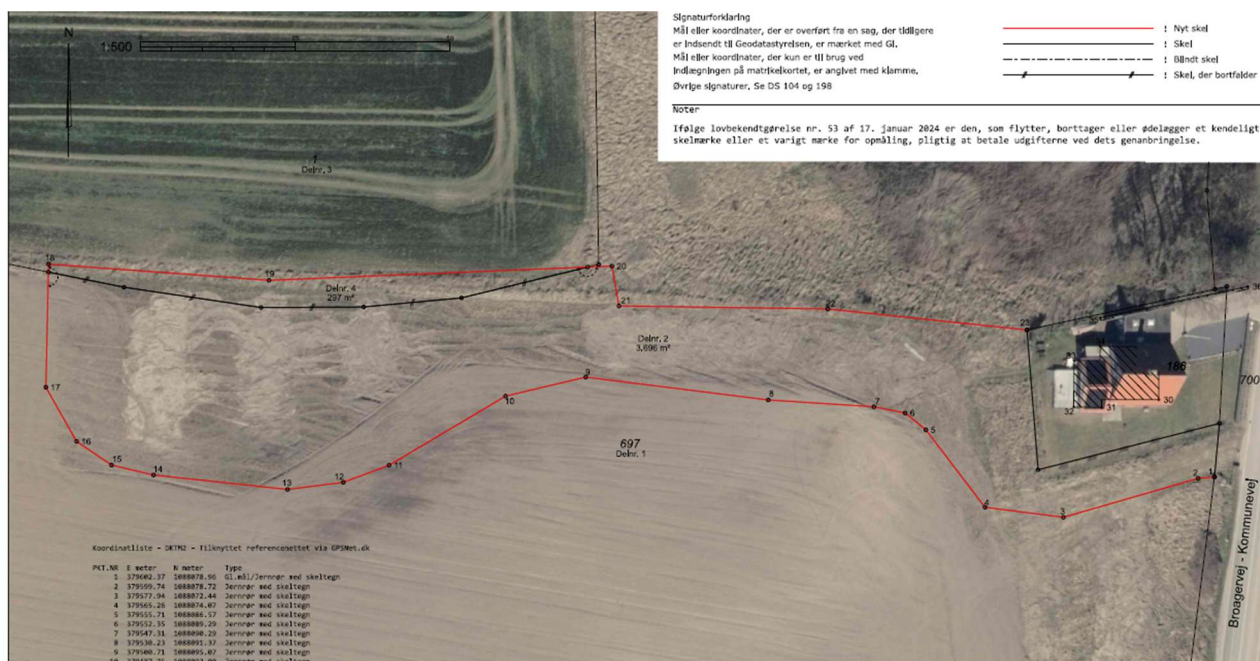
Arealet er i dag ejet af Sønderborg Kommune. Det er aftalen mellem Sønderborg Forsyning og Sønderborg Kommune, at ejerskabet af regnvandsbassinet fremover skal være Sønderborg Forsynings, hvorfor det er nødvendigt med en udstykning af arealet, således at Sønderborg Forsyning kan få tinglyst adkomst på arealet med bassinet.

Med en landzonetilladelse til udstykning vil landbrugspligten kunne ophæves med landinspektørerklæring iht. landbrugslovens §6, stk. 1, nr. 2.

Sønderborg Kommune har den 13. september 2024 givet landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassinet (SK j.nr 23/67215), men denne landzonetilladelse omfattede ikke en udstykning.



Oversigtskort.



Udstykningskort fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om udstykning af regnvandsbassin og adgangsvej samt ophævelse af landbrugspligten 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 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
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [2.1.5](#) Geologiske interesser
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer
- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

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. 500 meter fra ejendommen. Da der udelukkende er tale om matrikulære ændringer af skel, 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 rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV.

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.

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 3. november 2026**.

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

Venlig hilsen

Ann Merete Albæk

Telefon 27905445

ammr@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.	Projektet medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det område, som udstykkes, er et eksisterende regnvandsbassin. Da der er tale om et mindre landbrugsareal, hvor landbrugspligten ophæves, vurderer Sønderborg Kommune at det ansøgte ikke vil påvirke det omkringliggende eller pågældende landbrugserhverv væsentligt.
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.	Projektet medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det ansøgte vurderes derfor ikke at påvirke de udpegede landskabelige sammenhænge.
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.	Projektet medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det ansøgte vurderes derfor ikke påvirke de udpegede landskabelige værdier væsentligt.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab 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.	Projektet er knyttet til placeringen af det eksisterende regnvandsbassin. På den baggrund vurderes der ikke at være relevante alternative placeringer uden for kystnærhedszonen. Udstykningen medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det ansøgte vil derfor ikke

Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigte over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	påvirke oplevelsen af det kystorienterede landskab.
2.1.5 Geologiske interesser Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blottede geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares 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 bevares og beskyttes.	Projektet omfatter alene en matrikulær ændring af eksisterende forhold og medfører ikke terrænregulering, ny bebyggelse eller etablering af tekniske anlæg. Da der ikke foretages fysiske indgreb i landskabet eller ændringer af eksisterende landskabsformer, vurderes det ansøgte ikke at påvirke de geologiske interesser eller de geologiske værdier i området.
4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer 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 sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	Projektet medfører ikke fysiske ændringer af arealet, ny bebyggelse eller tekniske anlæg. Da der alene er tale om en matrikulær ændring af eksisterende forhold, vurderes det ansøgte ikke at påvirke det værdifulde kulturmiljø eller de kulturhistoriske værdier, der ligger til grund for udpegningen.
4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber	Projektet medfører ikke fysiske ændringer eller nyt byggeri og anlæg. Det ansøgte vil derfor ikke



I kirkelandskabet kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	påvirke oplevelsen af kirkelandskabet.
--	--

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Landinspektørfirmaet LE34 A/S, att. Kåre Lester Christiani: klc@le34.dk

Ejendomskontoret, Sønderborg Kommune: ejendomskontoret@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.