

Geopartner Landinspektører A/S
Kongevej 58
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af areal

Adresse: Damgade 1, Holm, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 14 og 510, Holm, Nordborg

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse fra landbrugsjord til museumsformål, hvor der skal være kulturhistorisk formidling af historisk landbrugsdrift på Jollmanns Gaard (CVR: 21261637).

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Arealerne må udelukkende benyttes til landbrugsformål og der må ikke etableres nye bygninger eller anlæg.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 15. oktober 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 12. november 2024 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

Jollmanns Gaard er den ældste gård i landsbyen Holm. Både gården og slægten kan føres tilbage til det 17. århundrede. Gården ligger i et område

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

15-10-2024
24/14898

KS: ammr/aska

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



med bevaringsværdigt kulturmiljø. Fondens formål er at restaurere og sikre gården og de omliggende arealer som et særkende for eftertiden, og for derved at kunne formidle den gamle alsiske landbo- og bygningskultur.

Begge matrikler er omfattet af lokalplan nr. 202 for landsbyen Holm, delområde F1, som udlægger området til landbrugsformål. Kommunen vurderer at de overførte arealer fortsat opfylder kravet om landbrugsformål, fordi arealerne vil blive anvendt til formidling af historisk landbrugsdrift, med formål at vise landbrugshistorien i praksis, i tiden forud for landbrugets mekanisering.

Ved at genetablere arealerne bag gården som de var før i tiden, bibeholdes og forbedres det værdifulde kulturmiljø, der er i området.

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 myndighed skal varetage.

Begrundelse for vilkår

Vilkåret om at matriklerne skal anvendes til landbrugsformål, stilles for at opfylde anvendelsesbestemmelsens § 3, stk. 5. for delområde F1 i lokalplan 202 for Landsbyen Holm: *'Områderne F1 – F4 er udlagt til landbrugsformål'*.

Vilkårene i denne tilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19², da ansøger har oplyst i ansøgningen, at arealerne forsat skal benyttes til landbrugsformål.

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

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

Redegørelse for det ansøgte projekt

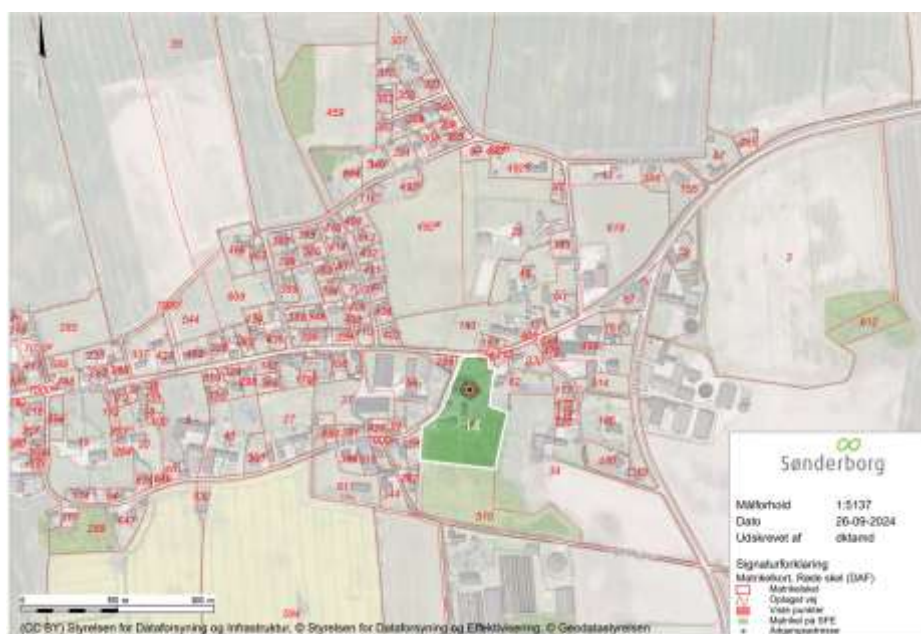
På vegne Fonden Jollmanns Gaard – CVR: 21261637 har I søgt om landzonetilladelse til, ved arealoverførsel, at supplere Fondens ejendom matr.nr 14 Holm, Nordborg, med det tilgrænsende matr.nr 510, der er en del af en landbrugsejendom. Der sker således ændring af arealets anvendelse til museumsformål, herunder kulturhistorisk formidling af historisk landbrugsdrift.

Matr.nr 14 Holm består af den 1,51 ha store bygningsparcel af en tidligere, nu nedlagt landbrugsejendom, der anvendes til museums- og formidlingsformål. Formålet er at vise landbrugshistorien i praksis, i tiden forud for landbrugets mekanisering.

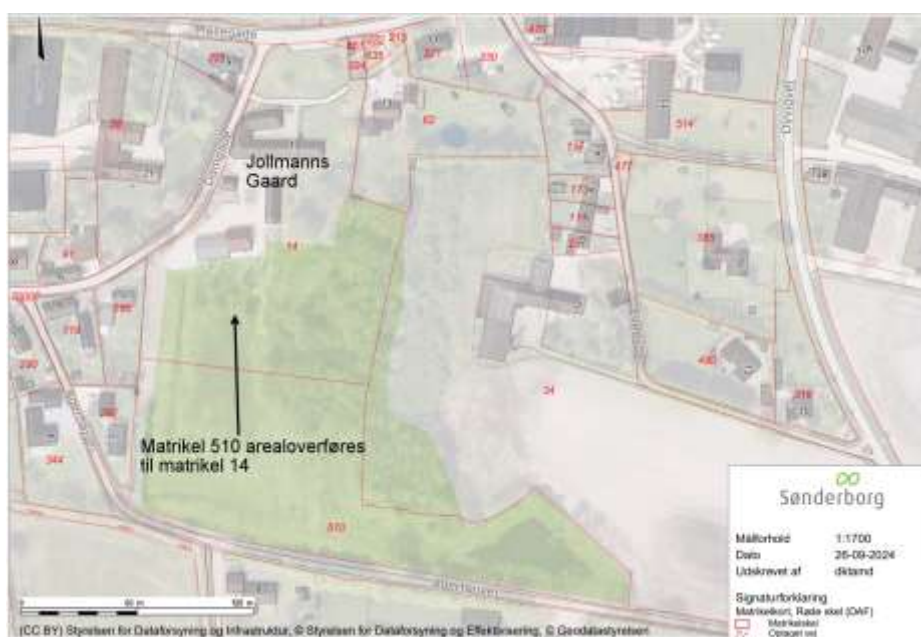
² LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningsloven

Matr.nr 510 Holm er ligeledes på 1,51 ha, ligger tilgrænsende matr.nr 14 og har tidligere udgjort en del af matr.nr 14, men har siden 1997 udgjort en del af landbrugsejendommen matr.nr 471 m.fl. Holm, Nordborg.

Jollmanns Gård er ikke beboet og er ikke egnet til beboelse efter nutidens standarder. Ejendommens hidtidige areal på 1,5 ha har betydet, at ejendommens oprindelige landbrugspligt (herunder bopælspligt) blev ophævet ved udstykningen omkring år 2000.



Situationsplan som viser placeringen af Jollmanns Gaard.



Oversigtskort som viser matriklerne.

Ved suppleringen med matr.nr 510 overskrides arealgrænsen på 2 ha for arealer uden landbrugspligt. Det er derfor nødvendigt at landbrugspligten på matr.nr 510 ophæves for at suppleringen kan gennemføres i forhold til landbrugslovens bestemmelser.

Formålet med anvendelsesændringen er at arealet skal benyttes til at vise landbrugshistorien i praksis, i tiden forud for landbrugets mekanisering.



Situationsplan fra ansøgning som viser de fremtidige ændringer.

Fonden har i forbindelse med formidling af landbrugshistorien omkring Museumsgården et ønske om at udvikle omgivelserne igennem genetablering



af arealerne bag gården, som de var før i tiden. Blandt andet vil man tilbageføre forløbet af den gamle markvej igennem toften og indledningsvis rydde/nedflise granbeplantning med invasive vækster. Efterfølgende vil man skabe øget biodiversitet ved nyplantning af et mindre skovareal med egnstypiske træarter, ligeledes har man planer om et udlæg af et mindre græsareal, hvor græssende får og kreaturer vil skabe et mere autentisk billede af ejendommen, som den var i gamle dage. Desuden er der planer om etablering af have/urtehave med beplantning med arter fra ældre tid på arealer nær bygningerne.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om ændret anvendelse fra landbrugsjord til museumsformål, hvor der skal være kulturhistorisk formidling af historisk landbrugsdrift, kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 30. september 2024 til den 14. oktober 2024.

Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.3.001.G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Holm og ligger i delområde F1 i lokalplan nr. 202 – Landsbyen Holm.

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
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde 173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af ca. 7,5 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstanden til Natura 2000 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:



Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsom over for ændringer i naturtyperne. De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundslæbende fiskeri. Projektet 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.

Såvel undersøgelse som udslusningsplan skal udarbejdes af en professionel. Der henvises til Danmarks Naturfredningsforening, som kan henvise videre. Ansøger foranlediger - og betaler for undersøgelsen. Hvis undersøgelsen viser, at der er flagermus, skal ansøger udarbejde en plan for udslusning af flagermus for at undgå individdrab.

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, 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 12. november 2024**.

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

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen

Telefon 23 69 11 67

tamd@sonderborg.dk



Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
<p>1.6.1 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>Matriklerne anvendes stadig til landbrugsmæssigt formål. Kommunen vurderer derfor at denne udpegning i kommuneplanen, ikke påvirker landbrugserhvervet.</p>
<p>2.1.3 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>Matriklerne ligger i et område som er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen med status: beskyt. I beskyttede landskaber bør der kun ske landskabsmæssige ændringer, når det er med til at styrke eller bevare landskabets karaktergivende elementer og strukturer. Ved at fjerne nyere granbevoksning og føre ejendommen tilbage til tiden før mekaniseringen af landbruget, vurderer kommunen at projektet vil forbedre og styrke landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.</p>
<p>2.1.4 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>Matriklerne ligger i kystnærhedszonen. Da der er tale om ændring af arealanvendelse fra landbrugsjord med juletræer til anvendelse til kulturhistorisk formidling af landbrugsdrift, vurderer kommunen ikke at denne udpegning er relevant for afgørelsen.</p>
<p>4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer</p> <p>I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og</p>	<p>Kulturmiljøet omkring landsbyen Holm er stadig fremtrædende. Sønderborg Kommune ønsker at bevare og styrke de fysiske spor, som der er i kulturlandskabet. Holms bebyggelsesstruktur og placering i landskabet har oprindelse i middelalderen. Ved at</p>



<p>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.</p>	<p>føre arealerne tilbage til før mekaniseringen af landskabet, styrkes bevaringsinteresserne og det værdifulde kulturmiljø forbedres og styrkes.</p>
--	---

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: tkob@sonderborg.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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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 i forbindelse med at sagen overdrages til klagenævnet.

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.