

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbebolig

Adresse: Ertebjerg 8, Ertebjerg, 6470 Sydals
Matrikel nr. 63, Ertebjerg, Tandslet

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbolig.

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 12. januar 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 9. 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 du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Sønderborg Kommune vurderer, at en landzonetilladelse til anvendelsesændring fra fritidshus til helårsbeboelse ikke er i strid med kommunens praksis eller de planmæssige hensyn, vi som myndighed skal varetage.

Afgørelsen begrundes med, at boligen oprindeligt er opført som aftægtsbolig til en landbrugsejendom, hvilket tydeligt fremgår af bygningsmassen, der ikke visuelt fremstår som et traditionelt fritidshus.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

12-01-2026
25/17735
KS: ammr

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

Der er tale om en ændring tilbage til den oprindelige funktion som helårsbolig, og der opføres hverken ny bebyggelse eller foretages udvendige bygningsmæssige ændringer. Det vurderes, at anvendelsesændringen ikke vil medføre en negativ påvirkning af områdets bevaringsværdige landskabelige værdier. Områdets visuelle helhed og karakter bevares således uændret, og ændringen anses for at være i overensstemmelse med gældende planmæssige hensyn.

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

- Projektmateriale af den 20. oktober 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelse fra fritidshus til helårsbolig, på ejendommen som ligger på adressen Ertebjerg 8, Ertebjerg, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 63, Ertebjerg, Tandslet.

Ejendommen er opført som helårsbeboelse i 1904 og ændret til fritidshus i 1994.

Du oplyser i ansøgningen, at du har købt ejendommen og ønsker at ændre anvendelsen fra fritidshus til helårsbeboelse, fordi du ønsker at flytte permanent til Als.



Cowi gadefoto af den 3. maj 2024.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbolig kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 3.2-1 – Lokalplan for bevaringsværdigt miljø ved Ertebjerg.

Anvendelsesændringen tilbage til helårsbeboelse strider ikke imod lokalplanens bestemmelser, da lokalplanen udlægger lokalplanområdet til boligformål i anvendelsesbestemmelsens § 3.2.

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

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 370 m 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

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
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.

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 din 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

- Servitutter - Vi har ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, deklarationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis du har sendt et fyldestgørende projekt til Byg & Bolig. Hvis du har spørgsmål til byggetilladelsen, kan du ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på byg-bolig@sonderborg.dk.



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 9. februar 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 har været benyttet som fritidshus siden 1980'erne. Udpegningen vurderes derfor ikke at være aktuel på denne ejendom.
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 landskabssammenhænge.	Der er tale om en ændring af anvendelsen tilbage til den oprindelige funktion som helårsbolig. Da der hverken opføres ny bebyggelse eller foretages udvendige bygningsmæssige ændringer i forbindelse med det ansøgte, vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil have en væsentlig indvirkning på de overordnede landskabsmæssige sammenhænge eller områdets visuelle karakter.
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.	Der er tale om en ændring af anvendelsen tilbage til den oprindelige funktion som helårsbolig. Da der hverken opføres ny bebyggelse eller foretages udvendige bygningsmæssige ændringer i forbindelse med det ansøgte, vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil medføre en negativ påvirkning af områdets bevaringsværdige landskabelige værdier, da områdets visuelle helhed og karakter bevares i uændret stand.
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	Der er tale om anvendelsesændring tilbage til den oprindelige anvendelse som helårsbolig indenfor kystnærhedszonen. Der bygges ikke nyt i forbindelse med den ansøgte anvendelsesændring.



placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. 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.	Der er tale om en ændring af anvendelsen tilbage til den oprindelige funktion som helårsbolig. Da der hverken opføres ny bebyggelse eller foretages udvendige bygningsmæssige ændringer i forbindelse med det ansøgte, vurderes det, at anvendelsesændringen ikke vil medføre en negativ påvirkning af kystlandskabet eller oplevelsesværdierne 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

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.