

Gråsten Landbrugsskole  
Fiskbækvej 15  
6300 Gråsten

### Landzonetilladelse til midlertidig beboelsespavillon

Adresse: Fiskbækvej 15, 6300 Gråsten  
Matrikel nr. 58A, Gråsten Gods, Gråsten-Adsbøl

### Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opstille en ekstra midlertidig beboelsespavillon på Gråsten Landbrugsskole - CVR. 41073411.

### Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Pavillonen skal fjernes når den ikke længere benyttes til det ansøgte formål, eller når der er etableret en mere permanent løsning for elevværelser – dog senest efter 3 år.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup> om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 22. januar 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 19. februar 2025 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

Landbrugsskolen har stigende elevtal og mangler akut midlertidig indkvarteringsplads, indtil permanente overnatningsmuligheder er på plads i

### 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)

22-01-2025  
25/1263  
KS: aska

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

anden bygning på skolen. Beboelsespavillonen placeres overfor en anden midlertidig beboelsespavillon, i et gårdrum omgivet af eksisterende bygninger. Pavillonerne kan ikke ses fra det omgivende landskab.

Sønderborg Kommune vurderer, at en landzonetilladelse til ekstra midlertidige overnatningsmuligheder i form af en midlertidig beboelsespavillon, understøtter landbrugsskolens positive udvikling på kort sigt, og på lang sigt sikrer fremtidig kvalificeret arbejdskraft til landbrugserhvervet 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 og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

#### *Begrundelse for vilkår*

Vilkåret om at pavillonen skal fjernes senest efter 3 år skal sikre, at der ikke står overflødige bygninger i det åbne land.

Vilkåret om fjernelse i denne tilladelse, har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19<sup>2</sup>, da ansøger har oplyst tidsperioden i ansøgningen.

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

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

#### **Redegørelse for det ansøgte projekt**

I har søgt om landzonetilladelse til en ekstra midlertidig beboelsespavillon, på Gråsten Landbrugsskole.



Oversigtskort med placeringen af ny pavillon (markeret med rødt) på Gråsten Landbrugsskole.

<sup>2</sup> LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningslove

I ansøgningen oplyser I, at I har akut brug for midlertidige elevboliger til 20 elever, indtil elevværelserne på 'høloftet' står klar. Manglen på elevboliger skyldes stadig stigende elevtilgang på landbrugsskolen.

I forårets skolehalvår bor eleverne i pavillonerne 20 uger, mens de i efterårets skoleperiode bor i pavilloner i 16 uger. Således er det for en kortere periode, at det enkelte hold elever bor i pavillonerne. Der vil være elevskifte mellem forår- og efterårsholdet, hvorfor eleverne udelukkende bor der ét halvår. I de ovenstående uger er ikke indregnet de ferieperioder i løbet af skoleåret, hvor eleverne tager hjem og dermed ikke anvender pavillonerne, fx påske- og efterårsferie.



*Situationsplan som viser bygningsmassen med eksisterende pavillon og kommende pavillon.*



*Snittegning, illustration og billede af kommende pavillon.*

### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opstille en ekstra midlertidig beboelsespavillon, kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne i området. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi pavillonen placeres midt inde på landbrugsskolens grund, imellem eksisterende bygningsmasse, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### *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:

- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer

Se den fulde vurdering på bilag 1.

### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H83 og fuglebeskyttelsesområde F68: Rinkenæs skov, Dyrehaven og Rode Skov, der ligger samme sted i en afstand af 715 meter fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter, som drejer sig om midlertidige overnatningsforhold på landbrugsskolen, vurderer kommunen, at projektet hverken alene eller i kombination med andre projekter vil forringe levevilkårene for de arter og naturtyper, der er nævnt i udpegningsgrundlagene.

### **F68**

| Arter               |
|---------------------|
| Hvæpsevåge          |
| Isfugl              |
| Rødrygget tornskade |
| Rørhøg              |

### H83

|                           |
|---------------------------|
| <b>Udpegningsgrundlag</b> |
| Sumpvindelsnegl           |
| Stor vandsalamander       |
| Lagune*                   |
| Kransnålalge-sø           |
| Næringsrig sø             |
| Nedbrudt højmoser         |
| Hængesæk                  |
| Kildevæld*                |
| Rigkær                    |
| Bøg på mor med kristtorn  |
| Bøg på muld               |
| Ege-blandskov             |
| Skovbevokset tørvemose*   |
| 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 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 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.



### Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I rette til afdeling Erhverv & Affald 88 72 40 83 eller [erhverv-affald@sonderborg.dk](mailto:erhverv-affald@sonderborg.dk). Afdelingen får kopi af dette brev.

### 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 19. februar 2025**.

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](mailto:tamd@sonderborg.dk)



## Bilag 1

### Landskab

| Retningslinje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Kommunens vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><a href="#">2.1.3</a> 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>Gråsten Landbrugsskole ligger i et område, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab: 'Fiskbæk Husmandskoloni' med status 'beskyt'. Sønderborg Kommune vurderer at opsætning af en ekstra midlertidige beboelsespavillon, ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab, da beboelsespavillon skjules af eksisterende bygningsmasse på ejendommen.</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>Gråsten Landbrugsskole ligger i kystnærhedszonen. Sønderborg Kommune vurderer, at placeringen af den ekstra midlertidige beboelsespavillon er mest hensigtsmæssig her, da den er placeret, hvor uddannelsens aktiviteter foregår.</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 sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.</p> | <p>Gråsten Landbrugsskole ligger indenfor landskabsanalysens område 7 – Fiskbæk Husmandslandskab.</p> <p>Landskabet omkring Fiskbæk Hovedgård er et landbrugslandskab, hvor oplevelsen i høj grad er præget af de små og middelstore skove, der danner en grøn, hesteskolignende ramme om landskabet. Udsigterne på tværs af landskabet er derfor karakteriseret ved en baggrundskulisse af markante skovbryn. Inden for skovenes rammer er landskabet et næsten fladt landbrugslandskab, der i høj grad er præget af dyrkede marker og kun få hegn. Gennem området strømmer de to næsten parallelle</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>vandløb Fiskbæk og Adsbøl Bæk<br/>- i sig selv næsten ubemærkede,<br/>men markeret i landskabet af<br/>bevoksning.</p> <p>Opsætning af en ekstra midlertidig<br/>beboelsespavillon, som opføres i<br/>en mørk farve, placeres bag<br/>eksisterende bygninger. Da det<br/>drejer sig om en midlertidig<br/>foranstaltning på en aktiv<br/>landbrugsskole, vurderer<br/>Sønderborg Kommune, at en<br/>midlertidig landzonetilladelse ikke<br/>vil have en væsentlig indvirkning<br/>på det værdifulde kulturmiljø.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*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)

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: [erhverv-](mailto:erhverv-)

[byggesager@sonderborg.dk](mailto:byggesager@sonderborg.dk)

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: [erhvervsservice@sonderborg.dk](mailto:erhvervsservice@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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.