

Landzonetilladelse til anvendelsesændring fra garage til beboelse med Bed & Breakfast

Adresse: Gammel Kirkevej 7, Ertebjerg, 6470 Sydals
Matrikel nr. 9b, Ertebjerg, Tandslet

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til ændret anvendelse fra garage (BBR-bygning 8) til beboelse med Bed & Breakfast.

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 24. juni 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 22. juli 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

Det ansøgte omfatter en anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse til beboelse med Bed & Breakfast inden for landsbyen Ertebjerg samt mindre tilpasninger af den eksisterende bygningsmasse. Ertebjerg fremstår som en mindre, samlet bebyggelse i det åbne land, hvor struktur og bebyggelsesmønster danner et sammenhængende miljø.

Det ansøgte vurderes at være tilpasset den eksisterende bebyggelse i

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

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

24-06-2026
26/15673
KS: mkpd

Ertebjerg både hvad angår placering, omfang og udtryk.
Anvendelsesændringen medfører ikke en væsentlig udvidelse af bebyggelsen, men bidrager til at fastholde og aktivere den eksisterende bygningsmasse.

Sønderborg Kommune har i vurderingen lagt vægt på, at udvidelsen af beboelsen samt etablering af Bed & Breakfast understøtter en hensigtsmæssig anvendelse af eksisterende bygninger og samtidig bidrager til at styrke lokale turismemuligheder i området. Projektet understøtter dermed både bevaringen af det eksisterende bebyggelsesmiljø i Ertebjerg og kommunens turismeperspektiver. Det ansøgte vurderes desuden ikke at medføre øget spredt bebyggelse i det åbne land, idet det knytter sig til den eksisterende bebyggelsesstruktur i Ertebjerg. I øvrigt er der tale om en minimal udvidelse af den samlede bygningsmasse på ejendommen.

På denne baggrund vurderer kommunen 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.

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

- Projektmateriale af den 10. april 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse fra garage til beboelse, hvor der skal etableres Bed & Breakfast, på ejendommen som ligger på adressen Gammel Kirkevej 7, Ertebjerg, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommens placering i Ertebjerg - illustreret med turkis markering.

BBR-bygning 8 som er registreret som garage i Bolig- og Bygningsregistreret BBR, bygges sammen med beboelsen, så der er direkte adgang fra huset (BBR-bygning 2). Den del som er registreret som garage, ændres til beboelse, hvor der etableres 3 værelser med i alt 8 sengepladser.

Formålet er at skabe et fristed på 'Ertebjerggård', der er målrettet gæsternes mentale velvære: 'Ved at bruge naturlige materialer i indretningen og en arkitektur, der sikrer et rigt indtag af dagslys og bringer naturen helt tæt på, muliggør vi en dyb følelse af afstresning. Et unikt fokuspunkt i vores koncept er hensynet til gæster med hund: 'Vi tilbyder trygge rammer for både mennesker og dyr, hvor rekreation i naturen kan nydes uden logistiske udfordringer'.

Parkering holdes på egen grund.



Situationsplan fra ansøgningen – Bygningen som ændrer anvendelse til beboelse med Bed & Breakfast er markeret med grøn stiplede firkant.



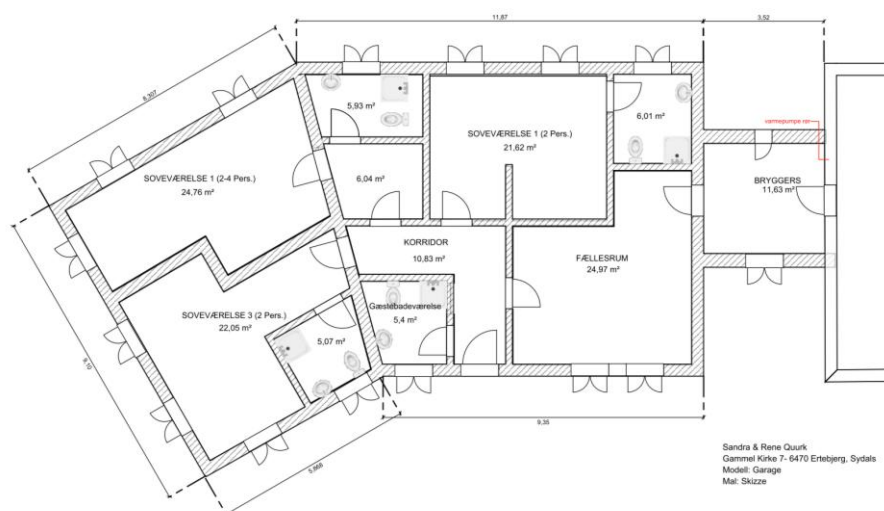
Billede af garagen inden anvendelsesændring.



Illustration af bygning efter ombygning og anvendelsesændring.



Illustration af bygninger bygget sammen. Den lille mellembgning vil være nyopførelse



Situationsplan fra ansøgningen.



Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om ændret anvendelse fra garage til beboelse med Bed & Breakfast kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 8. juni 2026 til den 22. juni 2026. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

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
- [2.4.1](#) Turismeområde

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. 1,35 km 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:

Udpegningsgrundlag
Marsvin
Sandbanke
Bugt
Rev

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundslæbende 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 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 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 levninger 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, deklarerationer og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

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

Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, skal du søge via Sønderborg Kommunes hjemmeside på dette link: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

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 22. juli 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
<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>Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, som blev frastykket i 2022 (registreringsmeddelelse, j.nr. U2022-62329). Ejendommen består i dag af én matrikel på 7.857 m², hvoraf 291 m² er registreret som vejareal, og den er uden landbrugspligt. Der inddrages hverken ny eller yderligere landbrugsjord i det ansøgte, og kommunen vurderer på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke det omkringliggende landbrugserhverv.</p>
<p>2.1.2 Større sammenhængende landskaber</p> <p>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.</p>	<p>Det ansøgte omfatter en sammenbygning af to bygninger, så de både visuelt og fysisk fremstår som én samlet enhed. Da der alene er tale om mindre ændringer i den eksisterende bygningsmasse, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet vil have en minimal til ingen påvirkning af de større sammenhængende landskaber.</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>Det ansøgte omfatter en sammenbygning af to bygninger, så de visuelt og fysisk fremstår som én samlet enhed. Sammenbygningen udformes med respekt for stilen i hovedhuset på den tidligere landbrugsejendom. På denne baggrund vurderes projektet ikke at påvirke de bevaringsværdige landskaber</p>



<p>2.1.4 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>Det ansøgte omfatter en anvendelsesændring af eksisterende bygningsmasse samt en sammenbygning af eksisterende bygninger. På den baggrund er det ikke fundet relevant at undersøge alternative placeringer uden for kystnærhedszonen</p>
<p>2.4.1 Turismeområde</p> <p>Nye ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser der sidestilles med nyanlæg, skal lokaliseres på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser.</p> <p>I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområder.</p>	<p>Området, hvor ejendommen er beliggende, er i kommuneplanen udpeget som turismeområde. En anvendelsesændring af den eksisterende bygningsmasse til beboelse med Bed & Breakfast understøtter kommunens turismeperspektiv.</p>

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



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/planklagenævnet/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.