

JKA ARKITEKTER ApS
Ringgade 62
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til at opføre mandskabsbygning ved Ullerup Kirke

Adresse: Kirkepold 3C, Ullerup, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 68, Ullerup Ejerlav, Ullerup

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse at opføre maskinbygning på 62 m² med overdækning på 22 m².

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 22. juni 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 20. 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 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

Landzonetilladelsen meddeles til opførelse af et maskinhus ved Ullerup Kirke, idet bygningen vurderes nødvendig for driften og vedligeholdelsen af kirken og den tilhørende kirkegård.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at maskinhuset placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse og udformes, så det fremstår som en naturlig del af det samlede anlæg. Bygningen placeres bag den eksisterende

Byg

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

22-06-2026
26/3700
KS: mkpd

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

bebyggelse, hvilket reducerer den visuelle påvirkning og sikrer, at indblik til kirken og oplevelsen af kirken i landskabet ikke forringes væsentligt. Desuden vurderes det, at maskinhuset, både i kraft af sin funktion og placering, ikke vil fremstå dominerende i landskabet eller i det bevaringsværdige kirkelandskab.

Sønderborg Kommune har samlet set vurderet, at projektet er i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages i landzone, herunder hensynet til landskab, kulturmiljø og kirkens omgivelser, og at det ansøgte, ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af disse interesser.

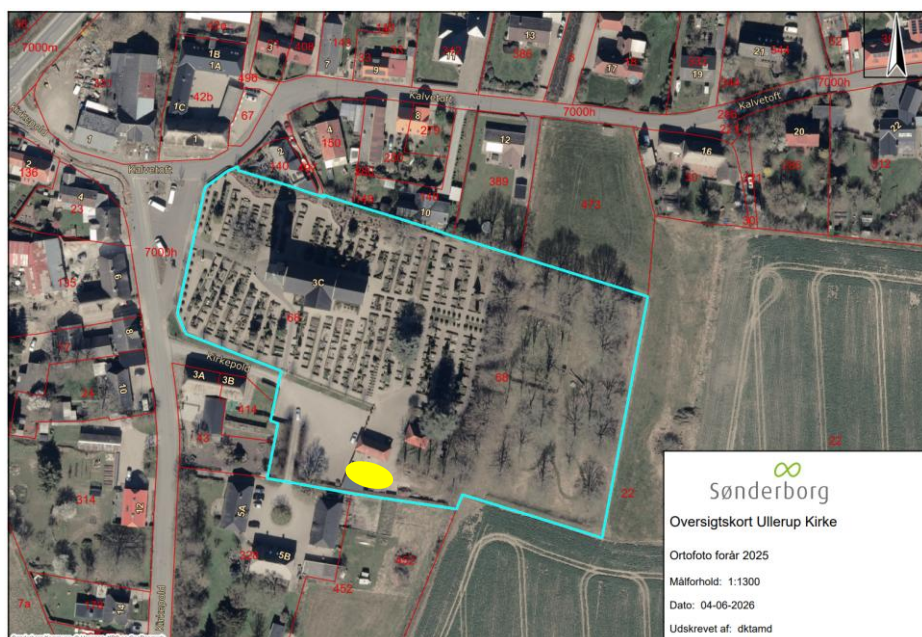
Kommunen vurderer i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 24. februar 2026 samt supplerende oplysninger af den 5. juni 2026 med tilhørende beskrivelse.

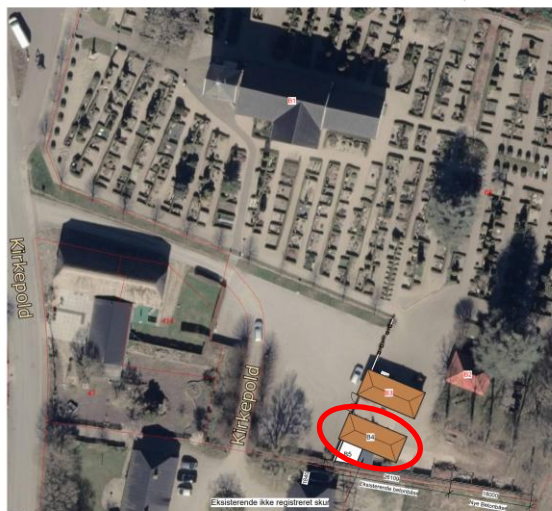
Redegørelse for det ansøgte projekt

JKA-arkitekter har på vegne af Ullerup Menighedsråd søgt om landzonetilladelse til at opføre en maskinbygning på 62 m² med en overdækning på 22 m² ved Ullerup Kirke, som ligger på adressen Kirkepold 3C, Ullerup, 6400 Sønderborg.



Oversigtskort som viser Ullerup Kirke – placering af ny maskinbygning vist med gul oval.

Der opføres ny maskinbygning (B4) på 62m², hvori der indrettes maskinafdeling for køretøjer og øvrigt udstyr til drift, samt et opvarmet rum til arbejde med gran. Hertil opføres halvtag (B5) for opbevaring af materialer til brug på kirkegården.



Projektbeskrivelse:
Der opføres ny maskinbygning (B4) på 62m², hvori der indrettes maskinafdeling for køretøjer og øvrigt udstyr til drift, samt et opvarmet rum til arbejde med gran. Hertil opføres halvtag (B5) for opbevaring af materialer til brug på kirkegården.

Ekisterende mandskabs- og redskabsbygning (B3) på 62m² renoveres og indrettes til mandskabsbygning. Udvendige overflader bevares.

Nyt bygningsværk opføres med flg. materialer:

Tagværk:

- Maskinbygning:
 1. Tagdækning med røde tagsten, som på blivende mandskabsbygning.
 2. Inddækninger samt tagrender i zink.
- Overdækning:
 1. Tagpap.
 2. Inddækninger samt tagrender i zink.

Facader:

1. Facader opmures i teglsten og hvidmales.
2. Facadepartier udføres som træ/alu med grå farve udvendig.

Arealoversigt:
Grundareal = 16.815m²
Samlet eksisterende bebygget areal = 483m² (inkl. ikke registreret skur på ca. 36m²).
Fremtidig bebygget areal = 509m².
Fremtidig bebyggelsesprocent = 3%.

Rev. nr.	Rev. dato	Revisions beskrivelse
Byggesag: Ullerup Kirke		
Bygherre: Ullerup Menighedsråd		
Emne: Situationsplan		
Sag nr.: 23-2825	Ansvarlig: Arkitekt	Godkendt af: Tegner: MTD
JKA - ARKITEKTER APS	E-MAIL: jka@jka-arkitekter.dk	Tegnings nr.: H1_N00
Tlf: 7443 2127 - MOBIL: 3088 7127	RINGGADE 62, 6400 Sønderborg	Rev.: 1 500
		Dato: 28/08-2018

Situationsplan fra ansøgningen – Den nye bygning er markeret med rød cirkel.

Nyt bygningsværk opføres med flg. materialer:

Tagværk:

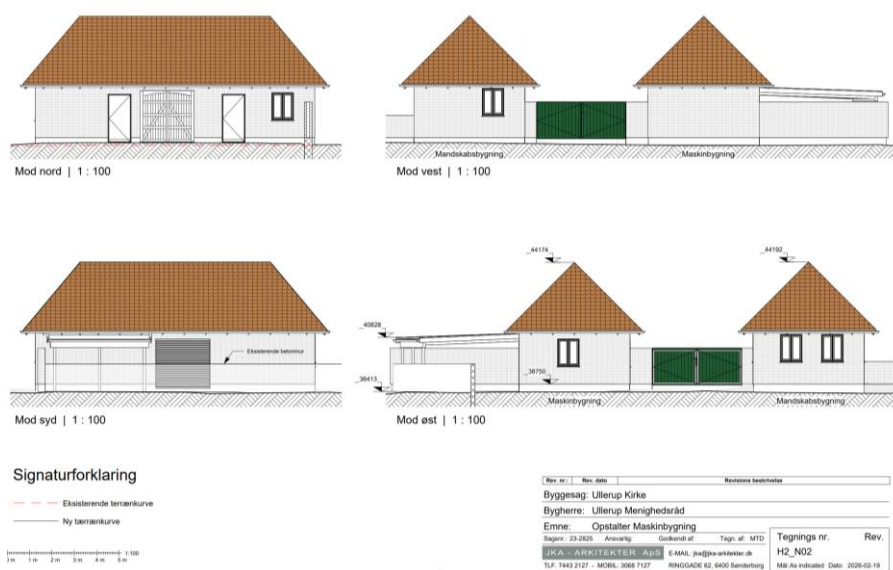
- Maskinbygning:
 1. Tagdækning med røde tagsten, som på blivende mandskabsbygning.
 2. Inddækninger samt tagrender i zink.
- Overdækning:
 1. Tagpap.
 2. Inddækninger samt tagrender i zink.

Facader:

1. Facader opmures i teglsten og hvidmales.
2. Facadepartier udføres som træ/alu med grå farve udvendig.



Opstalter fra ansøgningen.



Opstalter fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om at opføre en maskinbygning på 62 m² med overdækning på 22 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 5. juni 2026 til den 19. juni 2026.

Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.3.003.D – Område til offentlige formål hvor anvendelsen er fastlagt til kirke og kirkegård med tilhørende faciliteter.

Sønderborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

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:

- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

Se den fulde vurdering i bilag 1.

Det ansøgte projekt er godkendt af Haderslev Stift den 31. marts 2025 – sagsnr.: 2025-8108 – akt nr.: 3407071.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als og fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor der ligger i en afstand af ca. 4 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 udpegningsgrundlagene:

H173

Udpegningsgrundlag			
Marsvin	F64		
Sandbanke			
Bugt			
Rev			
		Arter	
		Edderfugl	
		Hvinand	

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 udpegningsgrundlagene.

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.

Øvrige forhold

- Forurenede 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, deklARATIONER og kendelser, der påhviler ejendommen.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på erhverv-byggesager@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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 20. juli 2026**.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen, er I 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>4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber</p> <p>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.</p>	<p>Det nye maskinhus er nødvendigt for driften af kirken og den tilhørende kirkegård. Tilbygningen er tilpasset den eksisterende mandskabsbygning, som er beliggende umiddelbart ved siden af. Den nye bygning placeres bag den eksisterende bebyggelse og vil derfor ikke påvirke indblikket til kirken i negativ grad eller virke skæmmende for kirkens omgivelser. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at det ansøgte vil have en lav til ingen påvirkning af det bevaringsværdige kirkelandskab.</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: erhvervsservice@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.