

J.A. Jord & Anlæg ApS
Flædbækvej 6, Elstrup
6430 Nordborg

Landzonetilladelse til maskinstation og entreprenørvirksomhed med mindre oplagsplads

Adresse: Lysholmvej 10, Elstrup, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 2, Elstrup, Egen

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til lovliggørelse af maskinstation og entreprenørvirksomhed samt et mindre tilhørende oplagsareal for J.A. Jord & Anlæg ApS (CVR-nr. 41494840). Virksomheden drives af ejendommens ejer og har funktionel tilknytning til den landbrugsmæssige drift på ejendommen.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke foretages nedknusning, sortering eller anden forarbejdning af materialer på ejendommen.
- Ejendommen må ikke anvendes til oplag eller opbevaring af råmaterialer til bygge- og anlægsarbejder, herunder eksempelvis jord, grus, sand, sten, asfalt, beton, fliser og lignende materialer.
- Oplag tilknyttet virksomheden må kun placeres inden for de arealer, der er markeret på den godkendte situationsplan.
- Enhver udvidelse af oplagsarealerne eller virksomhedens aktiviteter ud over det ansøgte og godkendte, kræver forudgående landzonetilladelse fra Sønderborg Kommune.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 14. oktober 2026. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 11. november 2026 kl. 23.59 (se klagevejledning på sidste side).

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

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 meddeler landzonetilladelse til lovliggørelse af maskinstation og entreprenørvirksomheden, samt et mindre tilhørende oplagsareal for J.A. Jord & Anlæg ApS (CVR-nr. 41494840). Virksomheden drives af ejendommens ejer og har en driftsmæssig sammenhæng med den eksisterende landbrugsejendom.

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom og er beliggende i det åbne land, omgivet af dyrkede marker. Ejer driver ca. 170 ha landbrugsjord, hvor der anvendes et betydeligt antal landbrugsmaskiner og driftsmateriel. Herudover drives maskinstations- og entreprenørvirksomheden som en mindre erhvervsaktivitet med tilknytning til ejendommen. De samme maskiner og redskaber anvendes i flere tilfælde både til landbrugsdriften og til maskinstationsopgaver, hvilket understøtter den funktionelle sammenhæng mellem aktiviteterne.

Det ansøgte oplagsareal anvendes til opbevaring af maskiner, materiel, containere og udstyr, der knytter sig til den løbende drift af både landbruget og virksomheden. Oplaget er placeret i direkte tilknytning til ejendommens eksisterende driftsbygninger og fremstår som en naturlig del af det samlede driftsanlæg på ejendommen.

Kommunen har lagt vægt på, at der ikke er tale om opførelse af ny bebyggelse eller etablering af tekniske anlæg, men alene lovliggørelse af et mindre oplagsareal i tilknytning til den eksisterende landbrugsejendom. Oplaget medfører ikke en væsentlig ændring af områdets karakter eller af ejendommens fremtræden i landskabet.

Der er endvidere lagt vægt på, at ejendommen ikke fungerer som et større erhvervsmæssigt driftscenter for entreprenørvirksomheden, men primært som base for opbevaring af maskiner og materiel. Hovedparten af virksomhedens maskiner opbevares desuden i en lejet maskinhal i nærområdet. Der foretages ikke nedknusning, sortering eller anden forarbejdning af materialer på ejendommen, ligesom der ikke opbevares råvarer, kemikalier eller andre miljøbelastende stoffer.

Kommunen vurderer samlet set, at det ansøgte oplag er af begrænset omfang og har en klar funktionel og driftsmæssig tilknytning til den eksisterende

landbrugsejendom og de aktiviteter, der drives herfra. Oplaget kan indpasses i de eksisterende forhold uden væsentlig påvirkning af landskabelige, nabomæssige eller planlægningsmæssige interesser. På den baggrund vurderes projektet at være foreneligt med de hensyn, der skal varetages efter planlovens landzonebestemmelser.

Begrundelse for vilkår

Der stilles vilkår om, at der ikke må foretages nedknusning, sortering eller anden forarbejdning af materialer på ejendommen, da landzonetilladelsen alene omfatter opbevaring af maskiner, materiel og materialer i form af oplag til brug for landbruget og virksomheden.

Nedknusning, sortering og lignende aktiviteter har karakter af produktions- eller behandlingsprocesser, som kan medføre øget støj, støv, trafik og visuelle påvirkninger af omgivelserne. Sådanne aktiviteter vil desuden ændre virksomhedens karakter og omfang i forhold til det ansøgte og det, der er lagt til grund for kommunens vurdering. Vilkåret skal derfor sikre, at arealet alene anvendes til oplag.

Der stilles endvidere vilkår om, at oplag tilknyttet virksomheden kun må placeres inden for de arealer, der er markeret på den godkendte situationsplan. Vilkåret skal sikre, at oplaget begrænses til de arealer, der er vurderet og godkendt i forbindelse med landzonesagen. Herved begrænses de visuelle og fysiske påvirkninger af det omgivende landskab, og det sikres, at aktiviteterne ikke spredes til andre dele af ejendommen uden forudgående myndighedsvurdering.

Endelig stilles vilkår om, at enhver udvidelse af oplagsarealerne eller virksomhedens aktiviteter ud over det ansøgte og godkendte kræver forudgående landzonetilladelse. Vilkåret skal sikre, at tilladelsen alene omfatter det konkrete projekt, som kommunen har vurderet. En udvidelse af oplag eller aktiviteter vil kunne medføre en ændret påvirkning af landskabet, naboerne og de planlægningsmæssige interesser i det åbne land. Kommunen skal derfor have mulighed for at foretage en fornyet vurdering, inden sådanne ændringer gennemføres.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage i perioden fra den 29. september 2026 til den 13. oktober 2026, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sagen.

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

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

- Projektmateriale af den 27. august 2026 og den 28. juli 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har ansøgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af maskinstation og entreprenørvirksomhed samt et mindre tilhørende oplagsareal for J.A. Jord & Anlæg ApS (CVR-nr. 41494840, P-nr. 1026002776), som drives fra ejendommen i tilknytning til den landbrugsmæssige drift på Lysholmvej 10, Elstrup, 6430 Nordborg.

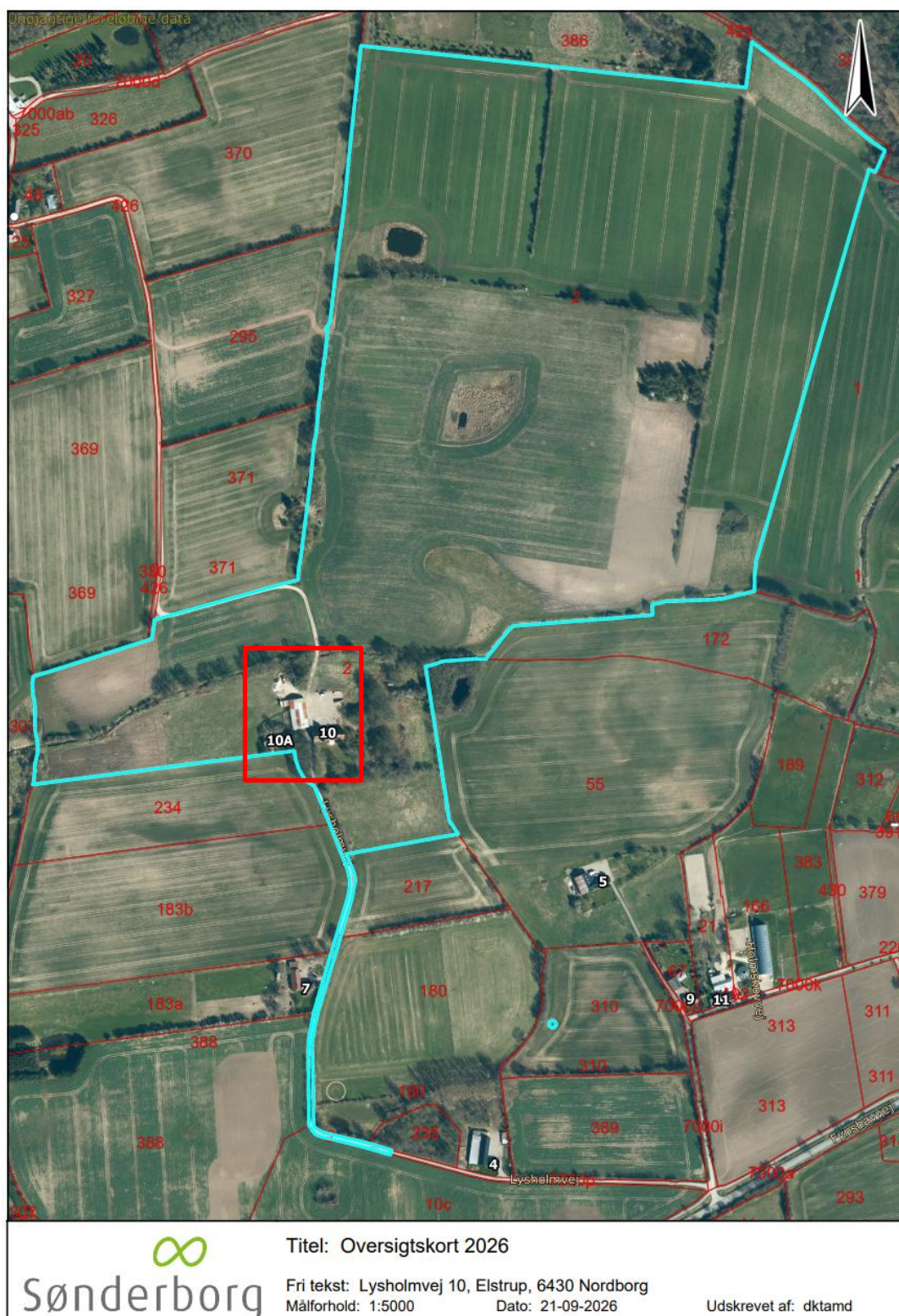
Det fremgår af ansøgningen, at ejendommens ejer driver ca. 170 ha landbrugsjord. Herudover drives maskinstation og entreprenørvirksomheden J.A. Jord & Anlæg ApS fra ejendommen. Virksomheden beskæftiger fire medarbejdere og har en funktionel sammenhæng med den landbrugsmæssige drift. De ansøgte oplagsarealer anvendes til opbevaring af maskiner, materiel og materialer til brug for både landbruget og virksomhedens aktiviteter. Dette omfatter blandt andet landbrugsmaskiner, entreprenørmaterielt samt tilhørende udstyr og materialer.

Ejendommen anvendes alene til opbevaring af virksomhedens maskiner, materiel og udstyr og fungerer ikke som virksomhedens primære driftssted. De maskiner, der opbevares på ejendommen, henstår alene på adressen, når de ikke er i anvendelse på arbejdsopgaver eller projekter. Virksomheden råder over ca. 15 landbrugs- og entreprenørmaskiner. Hovedparten af disse forventes fremadrettet opbevaret i en maskinhal, som virksomheden har lejet uden for ejendommen.

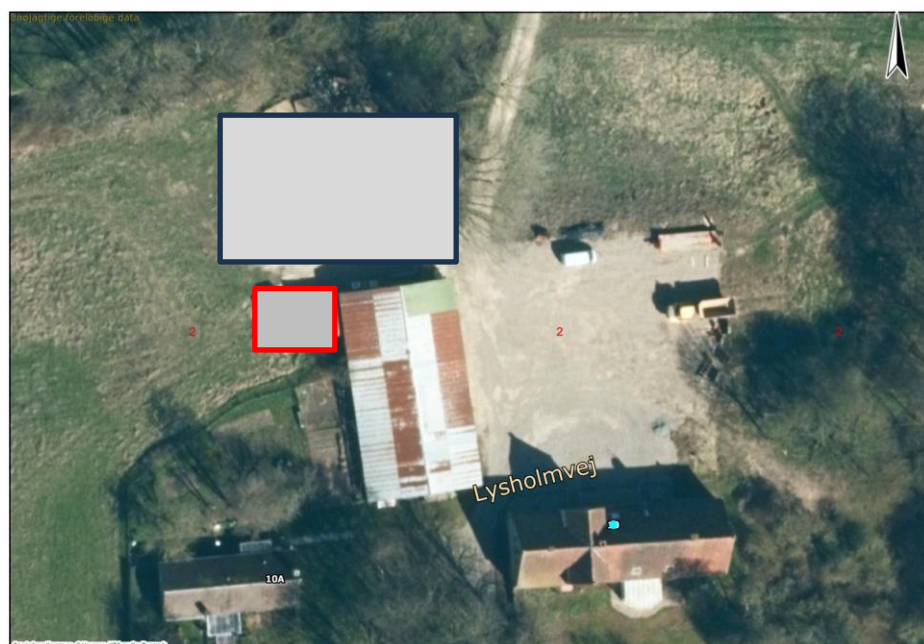
På ejendommen er der opstillet to containere og en skurvogn på hjul, som er markeret på det fremsendte kortmateriale. Containerne anvendes til opbevaring af værktøj, reservedele og mindre materialer, herunder rør og øvrigt entreprenørudstyr. Virksomheden har tidligere opbevaret to mobile brændstoftanke på ejendommen, men disse er fjernet og opbevares ikke længere på adressen som følge af leje af den eksterne maskinhal. Det er oplyst, at der ikke foretages nedknusning, sortering eller anden bearbejdning af materialer på ejendommen. Det eksisterende oplag af knust materiale stammer fra nedrivningen af tidligere driftsbygninger på ejendommen.

På ejendommen er der endvidere placeret en container til restaffald, som tømmes af renovatør.

Der opbevares ikke råvarer, kemikalier, hjælpestoffer, brændstoffer eller andre miljøbelastende stoffer på ejendommen. Virksomhedens aktiviteter på adressen er således begrænset til opbevaring af maskiner, materiel og materialer i tilknytning til den landbrugsmæssige drift og virksomhedens maskinstation og entreprenøraktiviteter.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 2, Elstrup, Egen.



Situationsplan som viser placering af containere og skurvogn markeret med rød/grå og plads til maskiner markeret med blå/grå.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, og det ansøgte kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Ansøgningen omfatter lovliggørelse af oplag og aktiviteter tilknyttet entreprenør-, maskinstations- og udlejningsvirksomheden, der drives af ejeren i tilknytning til et landbrug på ca. 170 ha.

Naboorientering

Naboorientering er undladt i medfør af planlovens § 35, stk. 5, da det ansøgte efter Sønderborg Kommunes vurdering er af underordnet betydning for naboerne. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at der ikke findes beboelse på de tilgrænsende matrikler. Desuden er ejendommen beliggende i et landbrugsområde og drives som landbrugsejendom, hvor trafik fra landbrugsmæssig drift, entreprenørvirksomhed og maskiner er en forventelig del af områdets anvendelse. Det ansøgte vurderes derfor ikke at medføre væsentlige gener eller ændringer for de omkringliggende ejendomme.

Planmæssige forhold

Ejendommen er beliggende i landzone og registreret som landbrugsejendom. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller en kommuneplanramme.

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
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde H189 Lilleskov og Troldsmose, som ligger ca. 680 m fra ejendommen. Der er lagt vægt på, at projektet alene omfatter et eksisterende oplagsareal i tilknytning til den eksisterende drift på ejendommen, og at der ikke sker ændringer, som medfører arealinddragelse, udledning eller andre påvirkninger af naturinteresser. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune, at projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter vil kunne påvirke Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

H189 Lilleskov og Troldsmose

Kode	Udpegningsgrundlag
1014	Skæv vindelsnegl
1166	Stor vandsalamander
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
7230	Rigkær
9110	Bøg på mor
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91E0	Elle- og askeskov*

Natura 2000 udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rastekområder 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 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 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 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.

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 erhverv-byggesager@sonderborg.dk.

Hvis du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan du gøre dette via Sønderborg Kommunes hjemmeside: <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 11. november 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 er registreret som en landbrugsejendom. Det ansøgte vedrører et mindre oplagsareal i umiddelbar tilknytning til BBR-bygning 5, der er registreret som lade til opbevaring af foder, afgrøder m.v. Oplagsarealet fremstår dermed som en naturlig del af ejendommens eksisterende bebyggelses- og driftsmæssige sammenhæng. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at det ansøgte, ikke vil medføre væsentlige ændringer af ejendommens anvendelse eller have en væsentlig påvirkning af det eksisterende landbrugserhverv.
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 landskabssammenhængene.	Der er i forbindelse med det ansøgte ikke tale om opførelse af ny bebyggelse eller etablering af tekniske anlæg. Der er alene tale om udlæg af et areal på ejendommen til oplag i tilknytning til den eksisterende virksomhed og landbrugsdrift. Oplagsarealet placeres i direkte forlængelse af BBR-bygning 5 og fremstår som en naturlig del af ejendommens eksisterende driftsanlæg. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at det ansøgte indpasses i den eksisterende bebyggelses- og driftsmæssige struktur og ikke vil påvirke oplevelsen af de større sammenhængende landskaber væsentligt.
2.1.4 Kystnærhedszonen Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for	Sønderborg Kommune har vurderet, at der ikke er grundlag for at afsøge alternative placeringer uden for kystnærhedszonen. Der er lagt vægt på, at det ansøgte



placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang.	vedrører lovgiggørelse af et eksisterende oplagsareal med direkte tilknytning til den på ejendommen drevne entreprenør-, maskinstation og landbrugsvirksomhed. Oplaget er delvist funktionelt afhængigt af den eksisterende drift og de tilhørende bygninger og arealer, hvorfor en alternativ placering uden for kystnærhedszonen ikke vurderes at være driftsmæssigt eller planlægningsmæssigt relevant.
---	--

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.