

Als-arkitekten ApS
Ertebjergvej 1
6470 Sydals

Landzonetilladelse til solfangere med teknikskur, tre midlertidige 20 fods containere og overdækning i forlængelse af udhus samt afslag til retlig lovliggørelse af shelter/udkigspost og tagterrasse på silo

Adresse: Majbølløkke 7, Majbøl, 6470 Sydals
Matrikel nr. 17, Majbøl, Hørup

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til udvidelse af solcelleanlæg med fem solfangere med teknikskur på 30 m², lovliggørelse af tre 20 fods containere og en overdækning på 98 m² i forlængelse af lade.

Derudover gives der afslag til retlig lovliggørelse af shelter/udkigspost og tagterrasse på silo.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- De tre containere skal fjernes efter 2 år fra landzonetilladelsen er givet, dog senest den med udgangen af juni 2027.
- Containerne må ikke overdækkes med tag. De skal være fritstående som vist på ansøgningsmateriale.
- Beplantning ved solfangere og containere skal bibeholdes og vedligeholdes og erstattes med andre hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, hvis de går ud – se bilag 2.
- Shelter/udkigspost og tagterrasse på silo skal fysisk lovliggøres ved at de skal fjernes senest medio december 2025.

Tilladelsen og afslaget er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 10. juni 2025. Du må ikke

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

10-06-2025
25/2178
KS: aska

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

udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 8. juli 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 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

Udvidelsen af det eksisterende solcelleanlæg med solfangere understøtter den grønne omstilling og bidrager aktivt til reduktionen af CO₂-udledning. Placeringen er nøje udvalgt med hensyn til både naboer og det omkringliggende landskab. Solfangerne afskærmes af beplantning, hvilket minimerer indsyn og visuel påvirkning. Der forventes ingen væsentlige gener i form af støj, skygge eller genskin.

De tre 20-fods containere, som er opstillet på ejendommen, males i en mørk og grøn farve for at reducere deres visuelle fremtræden. Eksisterende beplantning mod syd og vest bidrager yderligere til at skærme for indblik fra naboer. Sønderborg Kommune har valgt at tidsbegrænse placeringen af containerne, da permanent oplag i det åbne land ikke ønskes. Det vurderes dog, at der kan gives tilladelse til en midlertidig løsning, som giver ansøger mulighed for at færdiggøre igangværende byggeprojekter og rydde op på grunden.

Den planlagte overdækning opføres i forlængelse af det eksisterende udhus og udføres som en let konstruktion. Kommunen vurderer, at overdækningens størrelse er passende i forhold til ejendommens karakter og anvendelse.

På baggrund af en samlet vurdering finder Sønderborg Kommune, at det ansøgte – efter de foretagne tilretninger – har en udformning, placering og anvendelse, der er forenelig med kommunens praksis og de hensyn, kommunen som planmyndighed skal varetage.

Begrundelse for afslag

Sønderborg Kommune meddeler afslag på anmodningen om retlig lovliggørelse af shelter/udsigtspost. Afslaget begrundes med, at konstruktionen ikke er placeret i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bebyggelse – afstanden måles til ca. 122 meter – samt at placeringen på en bakketop gør den meget synlig i det omkringliggende landskab.

Der gives samtidig afslag på ansøgningen om anvendelsesændring fra silo til udkigsterrasse til personophold. Kommunen vurderer, at begge forhold

medfører en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige og visuelle værdier, særligt på grund af den markante synlighed i terrænet.

Begrundelse for vilkår

Der er tale om lovliggørelse af containere som har været opstillet på ejendommen siden 2024. Ansøger har oplyst at containerne benyttes til oplag af diverse byggematerialer, som de benytter i forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen. Sønderborg Kommune stiller vilkår om tidsbegrænset opstilling af tre 20 fods containere, da kommunen vurderer at de tre containere har karakter af oplag. Det vil danne uheldig præcedens at give permanent landzonetilladelse til at have tre containere stående på ejendommen.

Der stilles vilkår om beplantning for at minimere den visuelle påvirkning af solfangerne og containere i det omkringliggende landskab.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage i perioden fra den 26. maj 2025 til den 9. juni 2025, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har modtaget følgende bemærkninger til sagen via mail den 4. juni 2025:

'Hej Tanja

Jeg har snakket med bygherre om udkastet til partshøringen, og han har ingen bemærkninger hertil.

Spørgsmålet er bare, om der er sat en frist til nedrivning af udkigsskuret samt til nedlægning af tagterrassen på siloen. Bygherre har været i gang med at åbne siloen op, og har konstateret at der er råd i denne jfr. utætheder, som derfor kræver en større indsats for Nedbrydning'.

Sønderborg Kommunes bemærkninger

Der fastsættes en tidsfrist på 6 måneder til fysisk lovliggørelse af de to ovennævnte forhold, som omhandler fjernelse af udkigsskur/shelter og nedlægning af tagterrasse på silo.

Der skal indsendes dokumentation for fysisk lovliggørelse.

Dokumentationen skal være modtaget af Sønderborg Kommune senest medio december 2025.

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

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

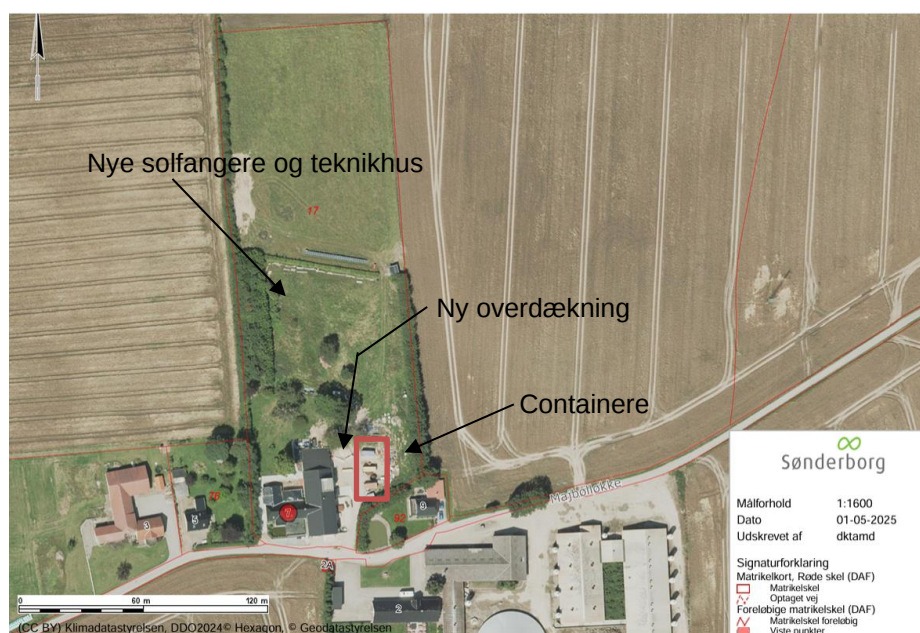
- Projektmateriale af den 27. marts 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

På vegne af ejere har du søgt om landzonetilladelse til udvidelse af solcelleanlæg med fem solfangere med dertilhørende teknikhus, tre 20 fods containere, shelter/udkigspost og en overdækning på 130 m², på ejendommen som ligger på adressen Majbølløkke 7, Majbøl, 6470 Sydals.

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, som nu er registreret som et fritliggende enfamiliehus. Matriklen er på 19.921 m² og ligger i et meget kuperet terræn, som går fra kote 33, som er det laveste punkt på ejendommen ud mod Majbølløkke og er stigende mod nord til kote 43, som er det højeste punkt på ejendommen.

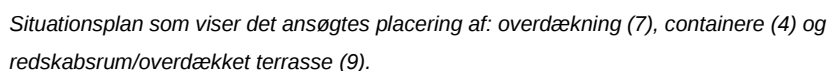
Der er registeret udhusbygninger på i alt 581 m² i Bygning og boligregisteret BBR.



Oversigtskort som viser ejendommen og de ansøgte placeringer.

Sagsforløb

I forbindelse med ansøgningen har der været besigtigelse på ejendommen den 25. februar 2025, samt dialog om tilretning af det ansøgte. Billeder fra besigtigelse og ændringerne i projektet er angivet under hvert punkt.



Shelteret ligger ikke i tilknytning til den øvrige bygningsmasse på ejendommen. Shelteret er opført på det højeste punkt på ejendommen (kote 43) og er meget synligt i landskabet, når man kører rundt på de omkringliggende veje i området. Det er aftalt med ansøger at dette fjernes, da vi ikke kan give landzonetilladelse til dette på grund af afstanden og den landskabelige påvirkning og synligheden af placeringen i denne højde.

A modern, elevated observation tower with a dark, gabled roof and large glass windows, situated in a grassy field under a blue sky with wispy clouds. The tower is supported by white legs and has a small white sign on its side. The surrounding landscape is a mix of green grass and brown, dry vegetation, with a distant horizon line.

Billede fra besigtigelse den 25. februar 2025.



Billede fra besigtigelse den 28. februar 2025 i diset vejr.



Billede fra besigtigelse den 28. februar 2025 i diset vejr.

Solceller

Der søges om opsætning af fem solfangere med en højde af 3,5 m, som følger solens bevægelse. Der er tale om 13 KW anlæg med dertilhørende teknikhus til solcellebatterier på 30 m².

Ansøger har i første omgang søgt om at placere solfangerne nord for det eksisterende solcelleanlæg. Da den ønskede placering var i kote 42,5 og derved meget højt og synligt i landskabet, er placeringen flyttet om på den sydlige side af det eksisterende anlæg ned i kote 41,5, hvor der samtidig er eksisterende beplantning som afskærmer solfangerne. Ansøger bibeholder det eksisterende solcelleanlæg og supplerer med de nye solfanger for at øge anlæggets kapacitet.



Billede fra besigtigelse den 25. februar 2025 – Eksisterende solceller set fra nord mod syd.



Situationsplan som viser placering af eksisterende solceller og placeringen af nye solfanger (5) og teknikhus (6).

Overdækning

Overdækningen som opsættes, er på 98 m². Den skal benyttes til bilpark og diverse havemaskiner. Overdækningen opføres med ensidig taghældning og stålskelet med ståltrapettagplader (7).

Containere

Der er placeret tre 20 fods containere på ejendommen, som benyttes til byggematerialer. Containerne males grønne og er placeret ca. 3 m fra skel (4).



Billede fra besigtigelse den 25. februar 2025.

Ansøger har forespurgt om muligheden for at grave de tre containere ind i skrænten, så det kun er lågerne som er synlige. Dette har kommunen afvist, da det vil kræve en voldsom terrænregulering af arealet, som vi vurderer at vi ikke kan give landzonetilladelse til.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om udvidelse af solcelleanlæg med fem solfangere med teknikskur på 30 m², lovliggørelse af tre 20 fods containere og en overdækning på 98 m² i forlængelse af lade, kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Der er søgt om redskabsrum på 36 m² (9) som er undtaget for landzonetilladelse i henhold til landzonebestemmelsernes § 36, stk. 1, nr. 8, da der ikke kræves landzonetilladelse til: Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse. Markering 1 er ligeledes undtaget for landzonetilladelse da der er tale om en overdækket terrasse på 49 m² i forbindelse med boligen.

Markering 8, 10 og 11 håndteres i forbindelsen med byggesagen via bygningsreglementets BR18.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 2. maj 2025 til den 16. maj 2025. 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

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: fuglebeskyttelsesområde F64: Flensborg Fjord og Nybøl Nor, der ligger i en afstand af 3 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:

F64

Arter
Edderfugl
Hvinand

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 dig 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 Vand & Natur underrettes på 88 72 40 84 eller 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 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 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 8. juli 2025.

Hvis du har spørgsmål til afgørelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

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 en tidligere landbrugsejendom. Der inddrages ikke ny landbrugsjord til det ansøgte. Sønderborg Kommune vurderer derfor at landbrugserhvervets muligheder ikke påvirkes negativt af det ansøgte projekt.

Den fulde beskrivelse kan tilgås på linket, som angiver nummeret, på retningslinjen.

**Bilag 2**

Liste med hjemmehørende arter til beplantning:

<i>Latinsk betegnelse</i>	<i>Dansk betegnelse</i>
Corylus avellana	Hassel
Sambucus nigra	Almindelig hyld
Prunus spinosa	Slåen
Prynus avium	Fuglekirsebær
Cornus sanguinea	Rød kornel
Alnus glutinosa	Rød el
Rosa canina	Hunderose
Crataegus monogyna	Hvidtjørn
Malus floribunda	Paradisæble
Malus sylvestris	Vild æble
Sorbus aucuparia	Almindelig røn
Lonicera periclymemum	Almindelig gedeblad
Humulus lupulus	Humle



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsoenderborg-sager@dn.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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.