

NIRAS Sønderborg
Nørre Havnegade 43
6400 Sønderborg

Landzonetilladelse til midlertidigt arbejdsareal

Matrikel nr. 1440 Broager Ejerlav, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at etablere et midlertidigt arbejdsareal, som skal benyttes til materiale- og ressourceplads af SONFOR Spildevand A/S i forbindelse med kloakseparering i Broager.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Arbejdsarealet er tidsbegrænset til 2 år, med start januar 2026.
- Kørsel til/fra arbejdsarealet skal ske mandag-fredag i tidsrummet kl. 07.00-18.00.
- Pladsen må kun belyses i nødvendigt omfang i de mørke timer i tidsrummet kl. 07.00-18.00 og skal reguleres f.eks. ved bevægelsessensor. Belysningen skal være nedadrettet.
- Der er beskyttet dige i beplantningen mod nord og vest. Der skal holdes en afstand på min. 5 meter til diget.
- Arealet skal reableres senest 1 måned efter ophør af aktiviteterne på pladsen, dog senest ultimo januar 2028.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 20. november 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. december 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

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

20-11-2025
25/16584
KS: aska

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

med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er tidsbegrænset til 2 år, med start fra januar 2026.

I skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Arbejdsarealet vurderes som nødvendigt for at muliggøre de midlertidige anlægsaktiviteter der er i forbindelse med kloakseparering i Broager. Arealet anvendes i en begrænset periode på 2 år og vil efter endt brug blive reableret til sin oprindelige funktion som landbrugsareal.

Landskabets helhedsindtryk, herunder udsigtsforhold, rumlige sammenhænge og visuelle kontinuitet, forventes at kunne opretholdes både under og efter anlægsfasen.

På baggrund af arealets midlertidige karakter, dets placering i forhold til eksisterende landskabselementer samt den planlagte reablering, vurderer Sønderborg Kommune, at arbejdsarealet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de oplevelsesmæssige kvaliteter eller påvirke de landskabelige værdier generelt.

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

Tidsbegrænsningen sættes som vilkår på baggrund af oplysningerne i ansøgningen.

Vilkåret om åbningstider fastsættes kun for perioden mandag-fredag i tidsrummet kl. 07.00-18.00, da virksomheden kun er i drift i dagperioden på hverdage. På baggrund af resultaterne fra ansøgers beregning af ekstern støj er det vurderet, at virksomheden vil kunne drives uden at det giver anledning til væsentlig påvirkning med støj i omgivelserne og at de fastsatte støjgrænser vil kunne overholdes.

For at undgå lysgener i nærområdet, stiller kommunen vilkår om, at pladsen kun belyses i nødvendigt omfang, hvilket f.eks. kan reguleres ved brug af en bevægelses-sensor. Samtidig må belysningen udelukkende være nedadrettet for at undgå lysgener mod naboer og i landskabet generelt. Almindelig arbejdsbelysning er tilladt.

Vilkår om afstand fra pladsen til beskyttet dige og vilkår om reetablering, stilles som fastholdelsesvilkår i henhold til ansøgningsmaterialet.

Vilkårene i denne tilladelse har været sendt i partshøring i 14 dage i perioden fra den 5. november 2025 til den 19. november 2025, jævnfør forvaltningslovens § 19².

Kommunen har modtaget bemærkninger til sagen fra Niras:

- Teksten bør rettes til Spildevandsplan 2025 – 2030 på side 3.
- Vi ser gerne at aktiviteterne ophører og arealet er ryddet for materialer den 31.12.2027, og at vi har 1 måned (januar 2028) til at retablere.

Sønderborg Kommunes bemærkninger

Landzonetilladelse er blevet tilpasset, så den følger ovenstående bemærkninger.

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

- Projektmateriale af den 11. september 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at etablere et midlertidigt arbejdsareal, som skal benyttes til materiale- og ressourceplads af SONFOR Spildevand A/S i forbindelse med kloakseparering i Broager.



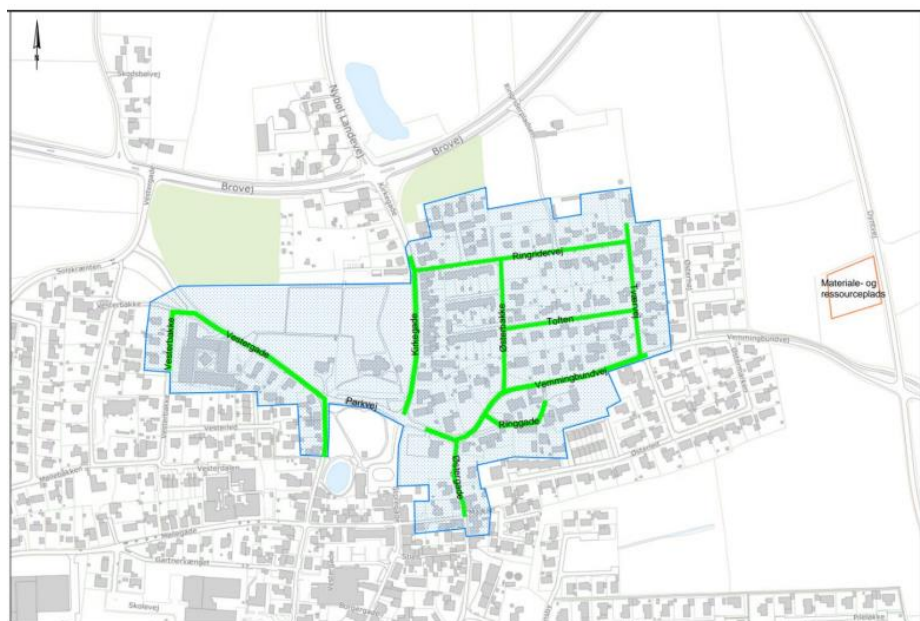
Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 1440 Broager Ejerlav, Broager.

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

I Sønderborg Kommunes spildevandsplan 2025 - 2030 er der for planperioden stillet krav om kloakseparering af et opland ved Broager. SONFOR har derfor igangsat planlægningen, og i den forbindelse udpeget et areal til etablering af en ressourceplads, umiddelbart i tæt tilknytning til det opland der skal kloaksepareres.

Pladsen skal bruges og drives af den graveentreprenør, der skal stå for kloaksepareringsopgaven.

Der er tale om separatkloakering af følgende offentlige veje; Vesterbakke, Vestergade, Kirkegade, Østergade, Ringgade, Vemmingbundvej, Østerbakken, Ringridervej, Toften og Tværvæg.



Situationsplan fra ansøgningen som viser området der skal kloaksepareres.

Den midlertidige plads skal bruges til oplagring af materialer, i form af rør, sand, stabilgrus og containere. Derudover skal pladsen bruges til oplagring af opgravet jord fra kloakprojektet, inden det bliver indbygget igen. Opgravet jord der ikke er egnet til genindbygning, bortkøres til godkendt jordmodtager.

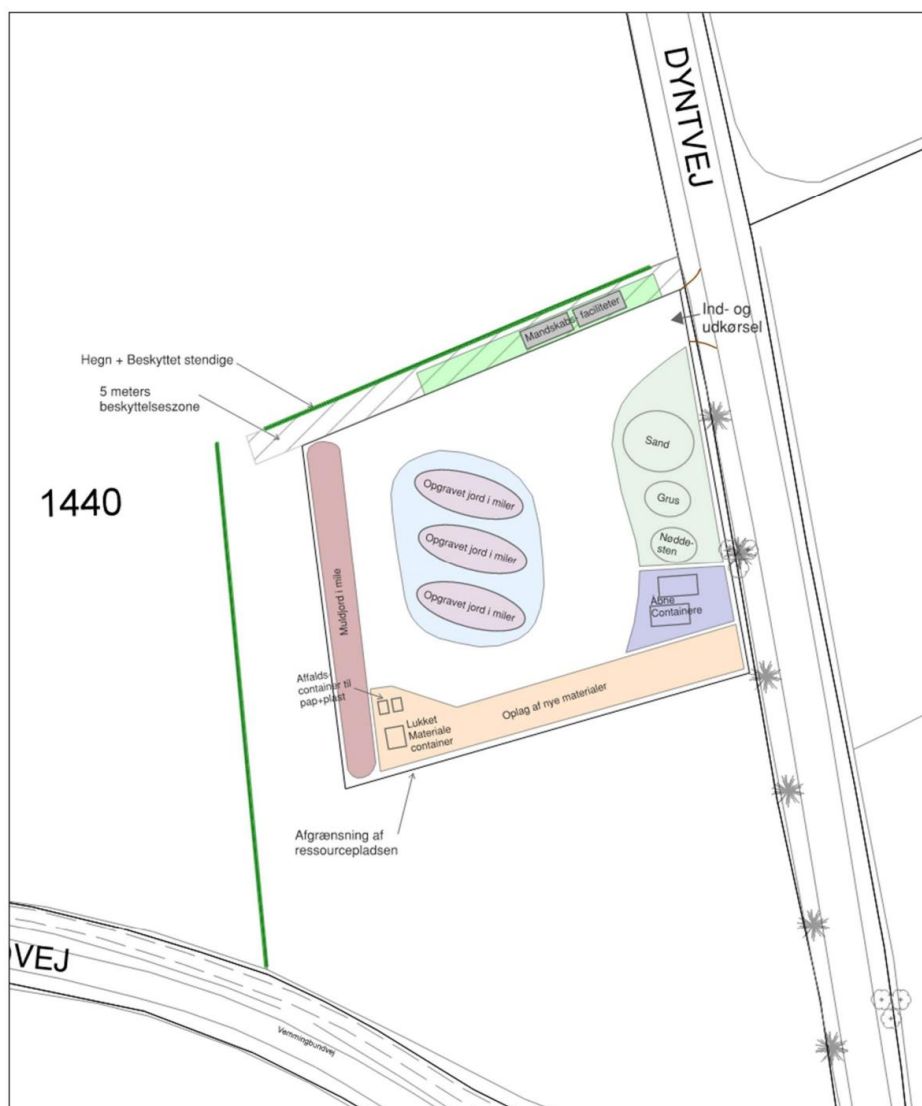
Skur- og materialepladsen vil udgøre et areal på ca. 4.000 m², og indkørsel etableres fra Dyntvej. Ressourcepladsen vurderes løbende at indeholde en jordmængde på op til ca. 400 m³.

Inden arealet tages i brug, ryddes der for muldjord, hvorefter der indbygges kørefast grusbelægning. I en respektafstand på 5 meter fra det beskyttede sten- og jorddige, ryddes der ikke muldjord.

Der skal ikke foretages nogen terrænregulering på matriklen.

Pladsen forventes at indeholde:

- Område for oplag af nye materialer, herunder plastrør, brønde, betonvarer, sand- og grus materialer, samt maskinel
- Midlertidigt oplag af opgravet jord fra vejmatrikel, både råjord og fyldjord
- Parkering for entreprenørens mandskab
- Mandskabsfaciliteter
- Opbevaring af containere



Situationsplan fra ansøgningen som viser det indretningen af arbejdsarealet.

Når gravearbejdet for kloakseparering er afsluttet, og ressourcepladsen ikke skal bruges mere, fjernes den indbyggede grusbelægning fra pladsen. Arealet grubes og muldjorden udlægges, således arealet igen er klar til at indgå i normal landbrugsdrift.

Overfladevand håndteres indenfor pladsen.

Pladsen forventes anvendt i perioden for forventet gravearbejde, det vil sige fra januar 2026 til december 2027, hvorefter den nedlægges.

Der vil være aktivitet på pladsen i dagtimerne, defineret som tidsrummet fra kl. 07:00 - 18:00.

De væsentligste aktiviteter vil dog foregå i tidsrummet kl. 07:00 – 16:00. I vinterperioden vil der blive opsat orienteringsbelysning på pladsen. Dette bliver planlagt, således der ikke opstår gener for naboer og trafik.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om midlertidig materiale- og ressourceplads kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer, jævnfør planlovens § 35, stk. 5. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området grundet afstanden til nærliggende naboer.

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 og det kystorienterede landskab
- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

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. 1.100 m 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. bundsløbende fiskeri. Marsvin kan ende som bifangst i garnfiskeriet, og er følsomt over for ændringer i naturtyperne. Projektet 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 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, 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.

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 18. december 2025**.

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
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.	Arbejdsarealet vurderes som nødvendigt for den tekniske og logistiske gennemførelse af projektet, herunder adgangsforhold, materialehåndtering og sikkerhedsmæssige hensyn. Arealet etableres som en midlertidig foranstaltning og vil efter afslutning af arbejdet blive retableret til sin oprindelige anvendelse som landbrugsjord. På baggrund af arealets midlertidige karakter og den planlagte retablering vurderes det, at projektet ikke vil medføre en væsentlig eller varig påvirkning af landbrugserhvervets drifts- og produktionsvilkår.
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.	Arbejdsarealet vurderes som nødvendigt for projektets gennemførelse. Det er midlertidigt og vil blive retableret til landbrugsareal efter endt anvendelse. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at arbejdsarealet ikke vil have en væsentlig indvirkning på landskabets visuelle udtryk eller de landskabelige sammenhænge. Landskabets helhedsindtryk og oplevelsesmæssige kvaliteter forventes således at kunne opretholdes både under og efter projektets gennemførelse.
2.1.3 Bevaringsværdige landskaber I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder	Arbejdsarealet vurderes som nødvendigt for at muliggøre de midlertidige anlægsaktiviteter, der er forudsætningen for projektets gennemførelse. Arealet anvendes i en begrænset periode og vil efter endt brug blive retableret til sin oprindelige funktion som

og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	landbrugsareal. På baggrund af arealets midlertidige karakter, dets placering i forhold til eksisterende landskabselementer samt den planlagte retablering, vurderer Sønderborg Kommune, at arbejdsarealet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de oplevelsesmæssige kvaliteter i det bevaringsværdige landskab. Landskabets helhedsindtryk, herunder udsigtsforhold, rumlige sammenhænge og visuelle kontinuitet, forventes at kunne opretholdes både under og efter anlægsfasen.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab 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. Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigts over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Arbejdsarealet ligger i kystnærhedszonen. Placeringen er valgt for at være tæt på det område, som kloakeringen foregår i, så omkringliggende veje i området belastes mindst muligt i perioden. Alternative placeringer er derfor ikke afsøgt. Arbejdsarealet vurderes som nødvendigt for den praktiske gennemførelse af projektet. Arealet er midlertidigt og vil efter endt anvendelse blive retableret til landbrugsformål. På baggrund af en landskabsvurdering finder Sønderborg Kommune, at arbejdsarealet ikke vil medføre en væsentlig forringelse af udsigts- og indsigtsmulighederne over kystlandskabet.
4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber 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	Den ansøgte ligger i udkanten af udpegningen og er af midlertidig karakter. Skurvognene har en begrænset højde og det vurderes derfor, at det ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller kirkens nære omgivelser.



virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	
---	--

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

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-affald@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: 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 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.