

Spiras - Aabenraa
Jens Terp-Nielsens Vej 13
6200 Aabenraa

Landzonetilladelse til etablering af minivådområde

Matrikel nr. 657, Blans, Ullerup

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til etablering af et minivådområde på ca. 2.200 m² samt til terrænregulering med fordeling af ca. 1.800 m³ overskudsjord i tilknytning til projektet.

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 3. juli 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 31. 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

Sønderborg Kommune meddeler landzonetilladelse til etablering af et minivådområde på ca. 2.200 m² med tilhørende terrænregulering og håndtering af ca. 1.800 m³ overskudsjord.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at projektet har til formål at rense drænvand for kvælstof og fosfor, inden det ledes til Als Fjord, og dermed bidrager til en forbedring af vandmiljøet. Projektet indgår som en del af indsatsen under Grøn Trepert og forventes at reducere udledningen af

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

03-07-2026
25/2737
KS: ammr

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



kvælstof til fjorden med ca. 146 kg N pr. år. Kommunen har vurderet, at projektet er af væsentlig samfundsmæssig interesse

Kommunen har endvidere lagt vægt på, at minivådområdet etableres på et område, som i dag er præget af periodiske oversvømmelser og er vanskeligt at dyrke landbrugsmæssigt. Etableringen af minivådområdet vurderes derfor kun i begrænset omfang at ændre områdets nuværende karakter og arealanvendelse. Der er desuden lagt vægt på, at vådområdet etableres i en eksisterende terrænlavning og udformes med bløde, naturlige former, der harmonerer med de eksisterende terrænforhold. Der opføres ikke bygninger eller andre landskabeligt dominerende anlæg, og vådområdet vil fremstå som et naturligt landskabelement, der understøtter områdets naturpræg og sammenhængen mellem de dyrkede arealer og den kystnære natur.

For så vidt angår terrænreguleringen, vurderes denne at være en nødvendig og integreret del af etableringen af minivådområdet. Overskudsjorden stammer fra udgravningen af anlægget og genanvendes inden for projektområdet i forbindelse med indpasning af vådområdet og som sikring mod overløb. Der er således ikke tale om deponering af tilkøbt jord eller etablering af et selvstændigt jorddepot. Kommunen vurderer samtidig, at terrænreguleringen er af begrænset omfang og kan gennemføres uden væsentlige landskabelige eller planlægningsmæssige konsekvenser.

På denne baggrund vurderer Sønderborg Kommune 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.

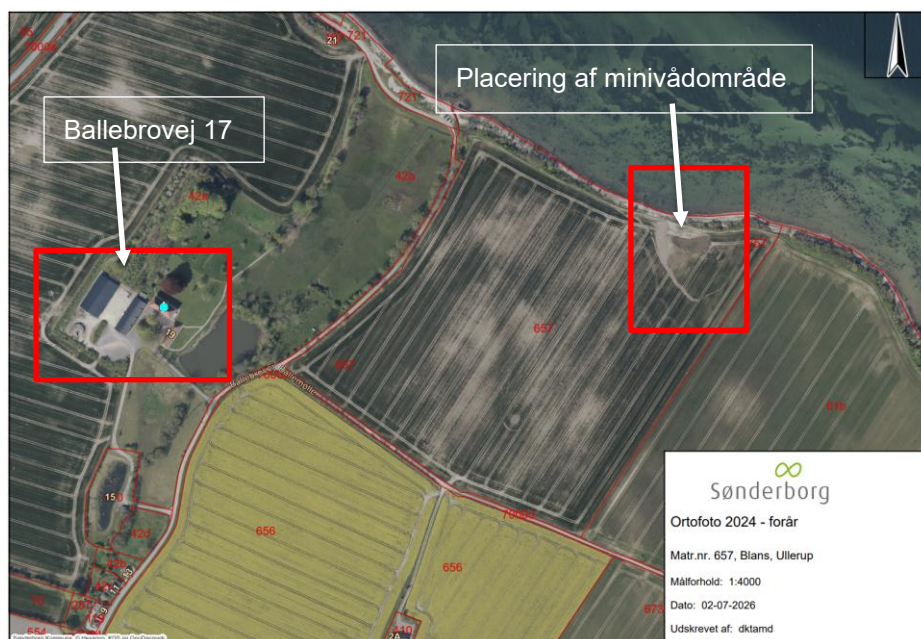
Tilladelsen er givet på betingelse af, at det ansøgte projekt udføres i overensstemmelse med:

- Projektmateriale af den 20. november 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Spiras Aabenraa har på vegne af ejeren af landbrugsejendommen Ballebrovej 17, Blans, 6400 Sønderborg, indsendt ansøgning om landzonetilladelse til etablering af et minivådområde på ca. 2.200 m² på en del af matr.nr. 657, Blans, Ullerup.

Ejendommen omfatter ni matrikler med et samlet areal på 951.962 m² og er beliggende i landzone og er omfattet af strandbeskyttelseslinje.



Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 657, Blans, Ullerup.

Projektområdet ligger i en eksisterende lavning, hvor der periodevis forekommer vandansamlinger. Vådområdet søges placeret med et vandspejl tæt på det eksisterende terræn, så anlægget i videst muligt omfang indpasses naturligt i landskabet. Brinkerne etableres med flade skråninger og tilsås med græs og/eller blomstrende urter for at begrænse erosion og fremme områdets naturindhold.



Flyfoto sommer 2023 fra ansøgningen, som viser at der står vand på arealet.

Minivådområdet etableres i tilknytning til to eksisterende dræn med udløb til Als Fjord. Formålet er at tilbageholde og omsætte kvælstof samt tilbageholde fosfor i drænvandet, inden det ledes videre til fjorden. Projektet indgår i implementeringen af Grøn Trepert og bidrager til indsatsen for at forbedre vandmiljøet i Als Fjord. Den forventede reduktion er opgjort til ca. 146 kg kvælstof pr. år.

Anlægget udformes som et vådområde med åbent vandspejl, lavvandede zoner, dybere bassiner samt sandfang ved indløbet. Vandet tilføres fra et ca. 20 ha stort drænopland, der overvejende består af om drifts jord. Arealet, hvor minivådområdet etableres, er ligeledes dyrket markjord og udtages af landbrugsdrift i forbindelse med projektets gennemførelse.



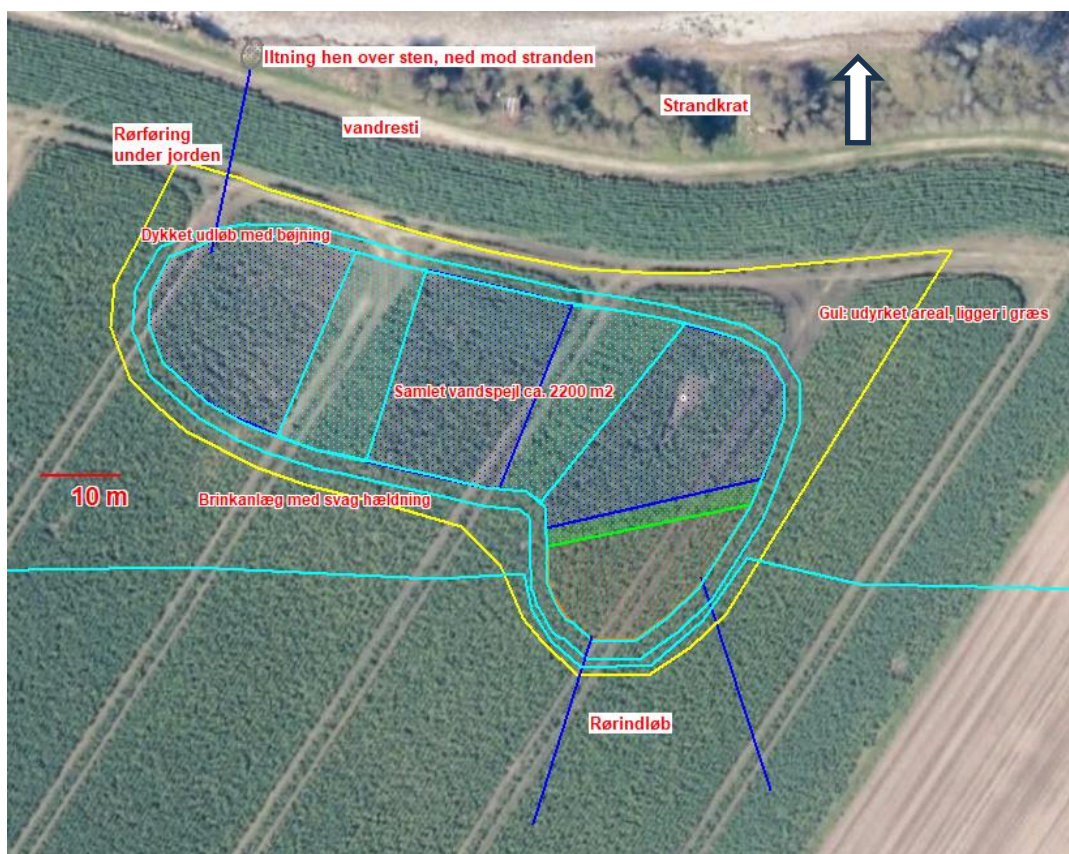
Oversigtskort som viser oplandet til det ansøgte minivådområde fra ansøgningen.

Minivådområdet etableres som en buet sø med afrundede hjørner, med et sandfang ved indløbet mod syd, der dog kun er adskilt fra det øvrige bassin ved en overrislet bræmme, så anlægget får én samlet vandflade.

Der forventes et overskud af jord på ca. 1.800 m³ i forbindelse med etableringen. Overskudsjorden fordeles på det omkringliggende landbrugsareal, som minivådområdet etableres på. Der foretages desuden en mindre terrænregulering nord for vådområdet for at sikre mod overløb til det

tilstødende stiforløb. Der vil således blive terrænreguleret til max kote 1,75 mod nord, på arealet mellem nordsiden af anlægget og stien, så terrænet hæves svagt til kote 1,75 over ca. 5-6 m, og falder igen svagt ned mod stien.

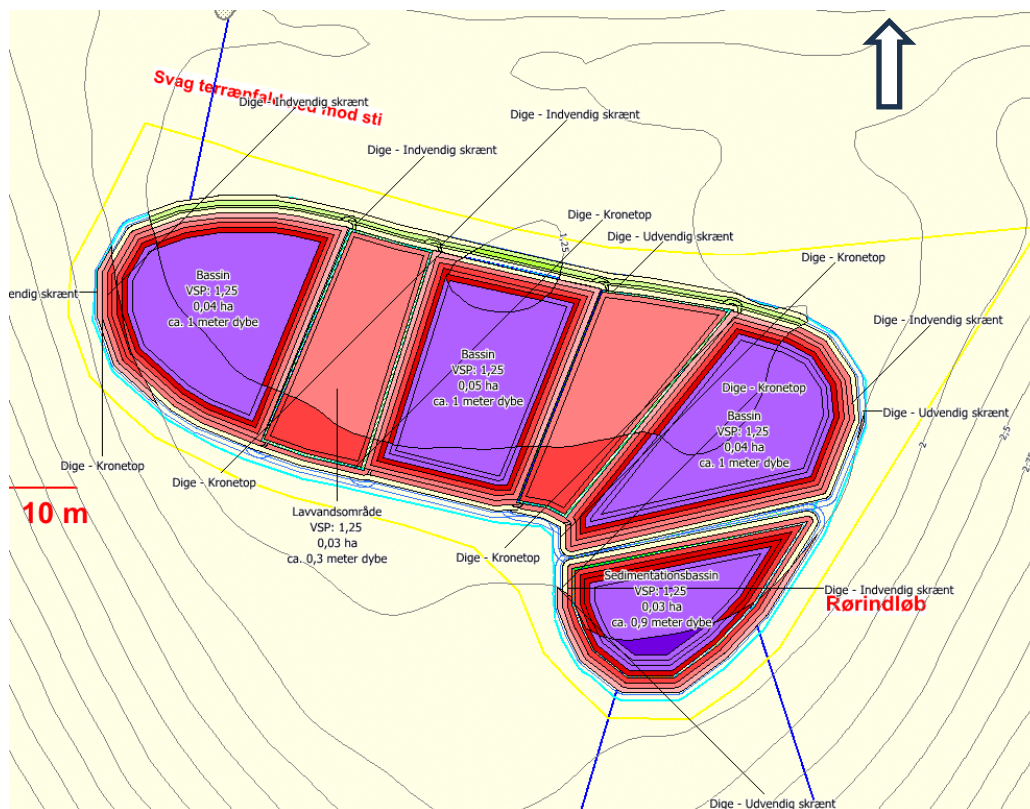
Minivådområdet placeres i nærheden af den lokale vandrerute 'Alssund stien' og vil være synligt fra stien. Fra kyst- og strandsiden vurderes anlægget derimod i vidt omfang at være afskærmet af eksisterende beplantning og terrænforhold i kraft af tjørnehegnet, strandvolden og vegetationen på strandvolden ud mod stranden. Der etableres ikke tekniske anlæg eller installationer ud over nødvendige ind- og udløbskonstruktioner til vandhåndteringen.



Kort fra ansøgningen som viser det ansøgte minivådområde med vandspejl.



Kort fra ansøgningen som viser de kommende terrænændringer.



Kort fra ansøgningen som viser brinkanlægget.

Billeder fra området



Foto fra området, hvor minivådområdet placeres, fra ansøgningsmaterialet.



Foto fra området, hvor minivådområdet placeres, fra ansøgningsmaterialet.



Foto fra området, hvor minivådområdet placeres, fra ansøgningsmaterialet.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone. Etablering af minivådområdet med tilhørende terrænregulering kræver derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da projektet medfører en ændret arealanvendelse og terrænregulering i det åbne land.

Naboorientering

Kommunen har ikke foretaget naboorientering i forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 5. Det er kommunens vurdering, at projektet er af underordnet betydning for de omkringliggende naboer, da der ikke er beboelsesejendomme i umiddelbar nærhed til anlægget. Desuden er der ved vurderingen lagt vægt på, at der er tale om etablering af et minivådområde på et eksisterende landbrugsareal, at anlægget indpasses naturligt i terrænet, og at der ikke opføres bygninger eller andre væsentlige tekniske anlæg. Endvidere vurderes projektet ikke at medføre væsentlige ændringer af områdets anvendelse, udsigtsforhold eller øvrige forhold, som kan have betydning for naboerne. På denne baggrund har kommunen vurderet, at en naboorientering kan undlades.

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

Se den fulde vurdering på bilag 1.

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. 7 km syd for det ansøgte område. 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	F64
Marsvin	Arter
Sandbanke	Edderfugl
Bugt	Hvinand
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. 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 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 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.



Anden lovgivning

Ejendommen ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Kystdirektoratet har den 2. juni 2026 givet dispensation til etablering af minivådområdet (J.nr. 2025 – 13848). Klagefristen er udløbet den 30. juni 2026 uden indkommende klager.

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.

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 31. 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>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>Det areal, der anvendes til etablering af minivådområdet, er i dag et lavtliggende og vandlidende areal, som periodevist står under vand og derfor er mindre velegnet til intensiv landbrugsmæssig dyrkning. Etableringen af minivådområdet vurderes derfor kun i begrænset omfang at medføre en ændring af den nuværende arealanvendelse. Projektet indgår som en del af indsatsen under Grøn Trepert og forventes at reducere udledningen af kvælstof til Als Fjord med ca. 146 kg N pr. år. På baggrund af arealets eksisterende karakter og projektets miljømæssige formål vurderer kommunen, at etableringen af minivådområdet ikke vil få væsentlige negative konsekvenser for den omkringliggende landbrugsdrift, men derimod vil bidrage positivt til vandmiljøet i Als Fjord og naturindholdet i området.</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>Projektet omfatter alene etablering af et minivådområde med tilhørende mindre terrænregulering og nødvendige ind- og udløbskonstruktioner. Der opføres ikke bygninger eller tekniske anlæg, som fremstår dominerende i landskabet. Da vådområdet etableres i en eksisterende lavning og indpasses naturligt i terrænet, vurderer kommunen, at projektet ikke påvirker de større sammenhængende landskaber.</p>
<p>2.1.3 Bevaringsværdige landskaber</p>	<p>Projektet omfatter etablering af et minivådområde med tilhørende mindre terrænregulering samt</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>nødvendige ind- og udløbskonstruktioner. Minivådområdet anlægges i en eksisterende lavning og udformes med bløde, afrundede kanter, så det fremstår som et naturligt landskabelement og indpasses harmonisk i de eksisterende terrænforhold. Selvom projektet ligger inden for et bevaringsværdigt landskab, vurderer kommunen, at det ikke vil forringe de landskabelige værdier eller oplevelsen af landskabet. Der er lagt vægt på, at anlægget ikke omfatter bygninger eller andre dominerende tekniske anlæg, og at vådområdet etableres med et naturpræget udtryk, som understøtter områdets eksisterende karakter og fremstår som et naturligt element i landskabet.</p>
<p>2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</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>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i</p>	<p>Minivådområdet etableres i umiddelbar tilknytning til kysten med henblik på at rense drænvand for kvælstof og fosfor, inden vandet ledes videre til Als Fjord. Projektets funktion er således direkte afhængig af en placering nær recipienten, hvor drænvandet udledes. Kommunen vurderer derfor, at der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for placeringen inden for kystnærhedszonen, idet anlægget er knyttet til de eksisterende drænforhold og har til formål at forbedre vandmiljøet i den kystnære del af Als Fjord. Placeringen vurderes derfor at være nødvendig og velbegrundet i forhold til projektets formål.</p> <p>Der er tale om etablering af et minivådområde på en privat</p>



<p>kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigt over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.</p>	<p>ejendom inden for et kystorienteret landskab. Anlægget placeres i en eksisterende lavning og omfatter ikke opførelse af bygninger eller andre væsentlige tekniske anlæg. Minivådområdet vil fremstå som et naturligt landskabselement, der tilpasses de eksisterende terrænforhold og områdets karakter. Kommunen vurderer derfor, at projektet ikke vil påvirke de karaktergivende landskabstræk eller oplevelsen af det kystorienterede landskab væsentligt. Endvidere vurderes projektet ikke at påvirke offentlighedens adgang til området eller medføre væsentlige ændringer af ud- og indsigtsforholdene. Tværtimod vil etableringen af vådområdet understøtte områdets naturpræg og bidrage positivt til sammenhængen mellem det dyrkede land og det kystnære landskab.</p>
--	---

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



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderborg@friluftstraadet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Grøn Trepert, Sønderborg Kommune: grontrepart@sonderborg.dk

Ejer af Ballebrovej 17, Blans, 6400 Sønderborg



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.