

Landzonetilladelse til overdækning på 264 m²

Adresse: Nejsvej 18, 6310 Broager
Matrikel nr. 316, Broager Ejerslav, Broager

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre en overdækning på 264 m² i forlængelse af maskinlade og butikken hos 'Carstens maskinværksted v. Carsten Schmidt' – CVR: 13239274.

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. december 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 19. januar 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 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

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et samlet areal på 289.641 m². Den ansøgte overdækning på 264 m² skal anvendes til opbevaring af ejers landbrugsmaskiner samt maskiner, der er til reparation i det eksisterende maskinværksted, således at disse kan stå tørt. Projektet medfører ikke inddragelse af yderligere landbrugsjord.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

22-12-2025
25/9970
KS: mrrg

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

Overdækningen etableres på gårdspladsen som en naturlig forlængelse af den eksisterende bygningsmasse. Sønderborg Kommune vurderer, at overdækningen understøtter den landbrugsmæssige drift på ejendommen og bidrager til landbruget i lokalområdet generelt.

Da overdækningen placeres på gårdspladsen og opføres i direkte forlængelse af den eksisterende bygningsmasse, vurderes det ansøgte ikke at påvirke de landskabelige værdier væsentligt. Placeringen sikrer, at den nye konstruktion fremstår som en integreret del af den samlede bebyggelse, hvilket begrænser visuelle forstyrrelser i landskabet. Projektet medfører ingen ændringer i terræn eller inddragelse af yderligere landbrugsjord, og den samlede bygningsstruktur vil fortsat fremstå harmonisk i forhold til ejendommens funktion og omgivelser.

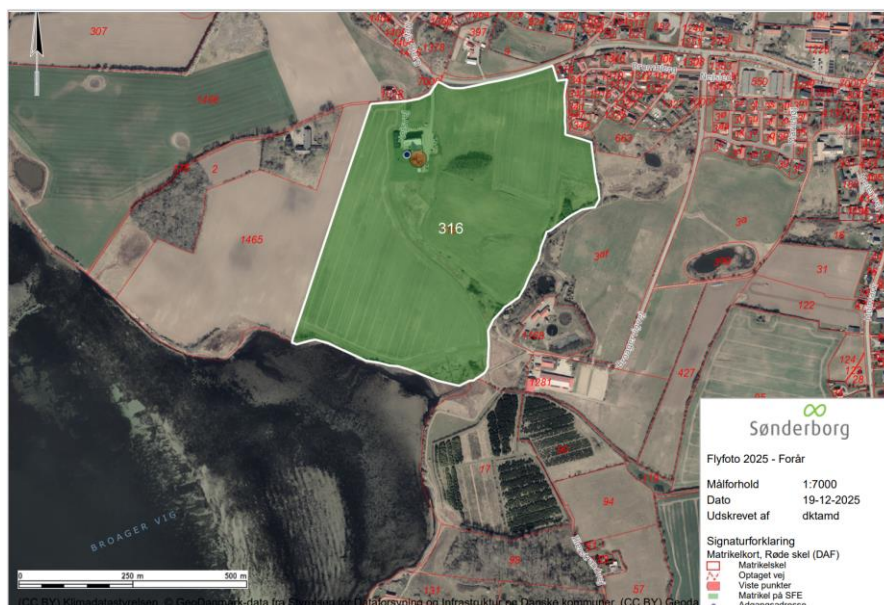
Kommunen vurderer i den konkrete sag, at det ansøgte har en udformning, placering og anvendelse, der gør, at projektet ikke er i strid med kommunens praksis og de hensyn vi som myndighed skal varetage.

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

- Projektmateriale af den 21. november 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre en overdækning på 264 m² i forlængelse af eksisterende bygningsmasse, på ejendommen som ligger på adressen Nejsvej 18, 6310 Broager.

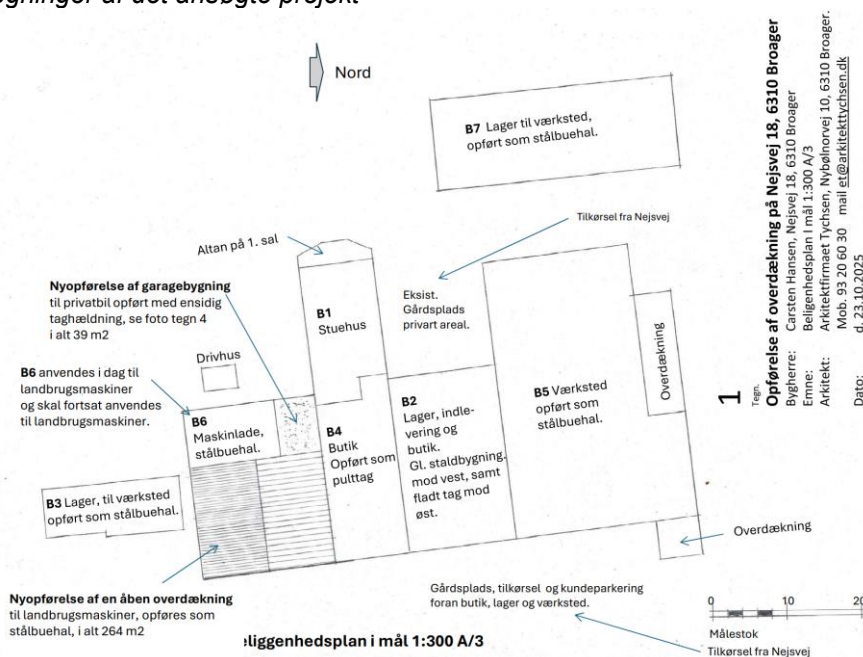


Oversigtskort som viser ejendommen – matr.nr. 316, Broager Ejerlav, Broager.

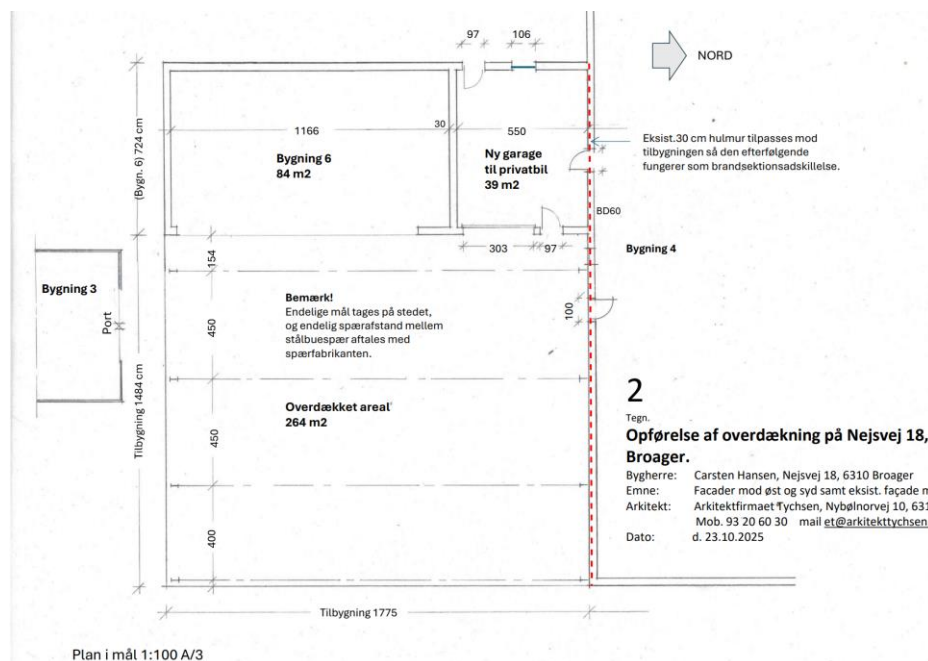
Som det fremgår af det fremsendte projektmateriale, er der påtænkt at opføre en 264 m² overdækning som er åben mod syd og øst, 2 verdenshjørner hvorfra risiko for slagregn er begrænset. I det oprindelige projekt på 185 m² som blev fremlagt hos Sønderborg Kommunes Erhvervsservice d. 24. juni 2025 var der påtænkt et åbent areal mellem butik og den nye overdækning/hal. Men efter nærmere eftertanke med følgende ulemper:

- Slagregn fra nordvest vil kunne trænge ind under overdækning.
- De nordlige stålbue-ben ville fremstå som generende og unødige forhindringer under håndtering af maskinparken under overdækningen.
- Slippet mellem butik og den oprindelige overdækning har hele tiden været påtænkt som et befæstet areal til henstilling af landbrugsmaskiner; men under åben himmel fordi der med denne løsning mangler et tag. Det var derfor oplagt at flytte de nordlige stålbue-ben over til butikken og forlænge taget tilsvarende hvorved ovennævnte ulemper ville blive løst.

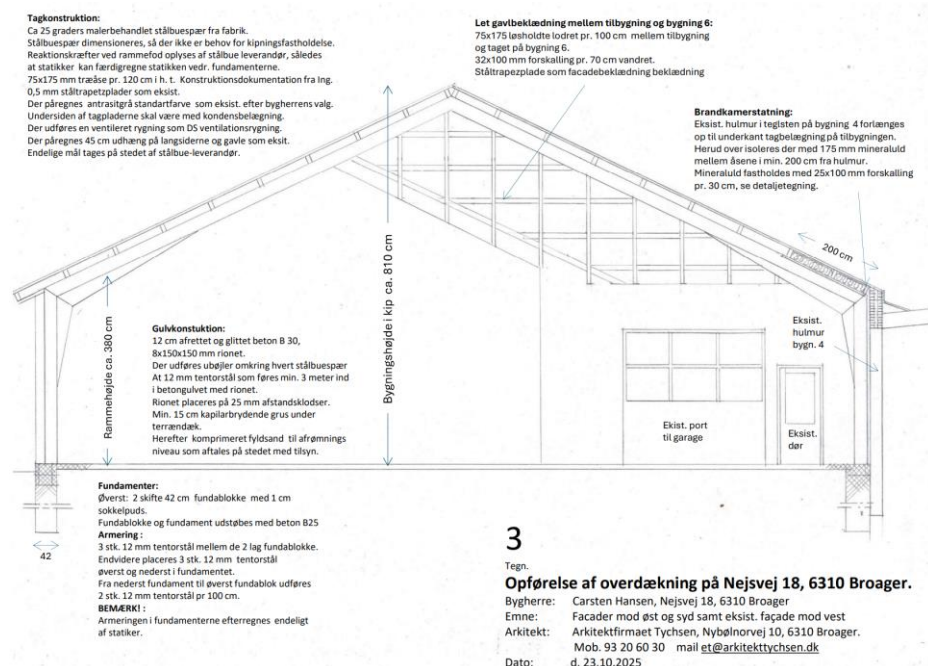
Tegninger af det ansøgte projekt



Situationsplan fra ansøgningen som viser det ansøgte projekt.



Situationsplan fra ansøgningen som viser det ansøgte projekt.



Snittegning fra ansøgningen.



Facadetegning fra ansøgningen.

Billede fra tilsyn den 12. december 2025, hvor den ansøgte overdækning ønskes opført i forlængelse af eksisterende bebyggelse.



Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om at opføre en overdækning på 264 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området jævnfør planlovens § 35, stk. 5 på grund af afstanden til nærmeste matrikelnabo (ca. 340 m) og fordi bygningsmassen udvides inde imellem andre eksisterende bygninger på gårdspladsen.

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
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder 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. 460 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 udpegningsgrundlagene:

H173

Udpegningsgrundlag	
Marsvin	F64
Sandbanke	Arter
Bugt	Edderfugl
Rev	Hvinand

De udpegede naturtyper i Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er særlig følsomme overfor bl.a. bundslæbende 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 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 udsleses og nedrivning kan kun ske de første 2 uger i maj eller perioden 15. august til 15. september.

Øvrige forhold

- Forurennet 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 afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du rette til afdeling Erhverv & Affald 88 72 40 83 eller erhverv-affald@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

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 19. januar 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 med et areal på 289.641 m². Den ansøgte overdækning skal anvendes til opbevaring af ejers landbrugsmaskiner samt maskiner, der er til reparation i maskinværkstedet, så de kan stå tørt. Der inddrages ikke yderligere landbrugsjord til det ansøgte projekt. Overdækningen etableres på gårdspladsen i forlængelse af den eksisterende bygningsmasse. Sønderborg Kommune vurderer, at det ansøgte understøtter den landbrugsmæssige drift på ejendommen og bidrager til landbruget i lokalområdet generelt.
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.	Overdækningen etableres på gårdspladsen som en naturlig forlængelse af den eksisterende bygningsmasse. Da der er tale om en udvidelse mellem eksisterende bygninger, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet vil have minimal til ingen negativ indvirkning på de større sammenhængende landskaber.
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 og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.	Ejendommen ligger indenfor landskabskarakteranalysen område 3 for Dybbøl og Broager Bakkelandskab. Det kulturprægede landskab omkring Vemmingbund; Broager og Dynt Bjerge er kendetegnet ved et meget bakket terræn, der langt overvejende er orienteret mod kysten - Vemmingbund, Sønderborg Bugt og Als Sund mod øst, Flensborg Fjord mod sydvest og Nybøl Nor mod nordvest. Landskabet er et

	landbrugslandskab, hvor bevoksede diger og hegn afgrænser ofte små marker. Middelstore gårde ligger langs vejene, men ellers er bebyggelsen i høj grad samlet i Sønderborg, Dybbøl, Broager, mindre landsbyer og sommerhusområdet ved Vemmingbund. Særligt terrænet og den tætte struktur af bevoksede diger og hegn giver en varieret landskabsoplevelse, hvor landskabet skiftevis lukker sig og åbner sig op med vide udsigter over land og vand. Der er tale om udvidelse af bygningsmasse imellem anden eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Det ansøgte vurderes derfor ikke at påvirke det bevaringsværdige landskab væsentligt.
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 indsigter over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	Overdækningen etableres i sammenhæng med eksisterende bebyggelse på den landbrugsejendom, hvor ejer også driver sit maskinværksted. Alternative placeringer er derfor ikke afsøgt. Der er tale om udvidelse af bygningsmasse imellem anden eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Det ansøgte vurderes derfor at have lav til ingen negativ påvirkning på det kystorienterede landskab eller oplevelsesværdierne generelt.
2.1.5 Geologiske interesser Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt	Landskabet er i høj grad formet af Den Ungbaltiske Gletscher, som for omkring 18.000 år siden havde sin hovedopholdslinje i landsdelen, men som periodisk smeltede tilbage og rykkede frem igen. Bagsiden af



viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse. Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes.	randmorænen er betydeligt mindre stejl, og i området omkring Broager og Dybbøl har terrænet derfor en svag hældning væk fra bakkekammen mod blandt andet Flensborg Fjord og Nybøl Nor. Generelt fremstår terrænet let kuperet. Det ansøgte placeres på en eksisterende gårdsplads mellem allerede opført bygningsmasse og vurderes derfor ikke at have væsentlig indvirkning på områdets geologiske profiler.
--	--

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

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: erhverv-

byggesager@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.