

Geopartner Landinspektører A/S  
Kongevej 58  
6400 Sønderborg

### **Landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 98 og 1098 Skovby, Lysabild**

Adresse: Rubæk 3, Skovbyballe, 6470 Sydals  
Matrikel nr. 98 + 1098 Skovby, Lysabild

#### **Afgørelse**

Der gives landzonetilladelse til udstykning af matr.nr. 98 og 1098 Skovby, Lysabild, så ejendommen Rubæk 3, Skovbyballe, 6470 Sydals, samles i én samlet selvstændig ejendom.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven<sup>1</sup> om udstykning i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside [www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk) under "Høringer" den 17. juni 2024. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 15. juli 2024 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**

Udstykningen vil ikke give fysiske ændringer, da der udelukkende ændres på ejendomsforhold. Der bygges ikke nyt eller ændres anvendelse af arealet.

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 planmyndighed skal varetage.

#### **Byg og Bolig**

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

byg-bolig@sonderborg.dk  
sonderborgkommune.dk

17-06-2024  
24/10351  
KS: ammr

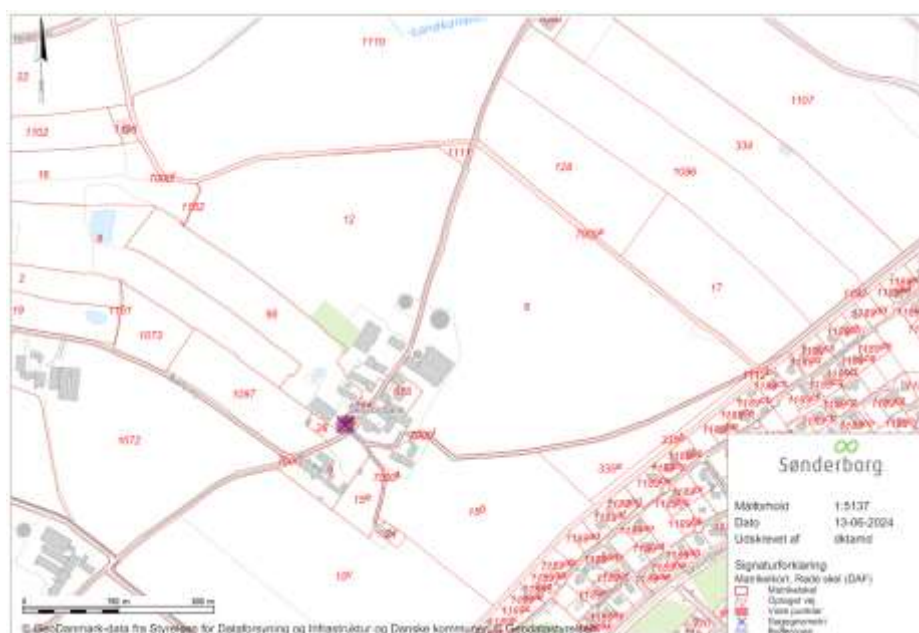
<sup>1</sup> LBK nr. 1157 af 01/07/2020 – Bekendtgørelse af lov om planlægning

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

- Projektmateriale af den 13. maj 2024 + revideret materiale af den 14. juni 2024 med tilhørende beskrivelse.

### Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om tilladelse til udstykning af matr.nr. 98 og 1098 Skovby, Lysabild, som ligger på adressen Rubæk 3, Skovbyballe, 6470 Sydals.



Oversigtskort som viser ejendommens placering i Skovbyballe markeret med rød cirkel.

Ansøgningen sendes i forbindelse med igangværende matrikulær berigtigelse, hvor landbrugsejendommen med stuehus, og overskydende bygninger, der ikke kan anvendes til landbrugsdrift, adskilles. Overskydende bygninger består af et fritliggende enfamilieshus på matr.nr. 98 Skovby, Lysabild, og et værksted på matr.nr. 1098 Skovby, Lysabild.

Bygningerne er placeret ud mod den offentlige vej Rubæk, og ligger på den modsatte side af vejen i forhold til resten af landbrugsejendommens bebyggelse. De to bygninger er placeret på hvert sit selvstændige matrikelnummer, og er i dag en del af den samlede faste landbrugsejendom.

Imellem de to matrikelnumre ligger et stykke af matr.nr. 95 Skovby, Lysabild, som tilhører en anden ejendom. Denne del af matriklen har tidligere fungeret som adgangsvej for resten af matr.nr. 95 Skovby, Lysabild. Af trafikikkerhedsmæssige årsager, indgik ejerne for flere år tilbage en aftale om at indstille færdslen, for i stedet at anlægge en vej bagom værkstedet. I dag henligger den tidligere adgangsvej som parkeringsplads for brugerne af værksted og enfamilieshus, mens adgangsvejen bag værkstedet har samme bredde som den tidligere matrikulære adgang.

I den konkrete sag vil udstykningen ikke medføre fysiske ændringer, men udelukkende ændre på de administrative ejendomsskel. Derudover åbnes muligheden for at der potentielt kan ændres på ejerforholdet af ejendommen. Det er ikke hensigten med ansøgningen, at der skal åbnes for nybyggeri eller ændret anvendelse i forhold til, hvordan det er i dag.



Situationsplan som viser matrikler som udstykes.



### *Lovgrundlag*

Ejendommen ligger i landzone og din ansøgning om udstykning kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos dine naboer. Vi vurderer, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi det udelukkende drejer sig om administrative ændringer, som berigtiger de faktiske fysiske forhold på ejendommen, jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

### *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 kommuneplanens retningslinjer, som er relevante for det ansøgte projekt:

- [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: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 1,30 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, da der blot er tale om administrative ændringer.

### *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, da der blot er tale om administrative ændringer.

### *Øvrige forhold*

- 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.



Hvis I har spørgsmål til landzonetilladelsen, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

**Tanja Hald Madsen**

Telefon 23 69 11 67

[tamd@sonderborg.dk](mailto:tamd@sonderborg.dk)

**Bilag 1***Landskab*

<b>Retningslinje</b>	<b>Kommunens vurdering</b>
<p><a href="#">2.1.2</a> 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>Ejendommen ligger i udkanten af denne udpegning. Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke har indflydelse på de større landskabssammenhænge, da der ikke bygges nyt eller ændres anvendelse, men kun drejer sig om administrative ændringer i matriklen.</p>
<p><a href="#">2.1.3</a> Bevaringsværdige landskaber</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>Det pågældende landskab ligger indenfor landskabskarakteranalysens område 18 – Sydals Landbrugslandskab.</p> <p>Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke har indflydelse på landskabets karakter, da der er tale om eksisterende forhold. Der bygges ikke nyt eller ændres anvendelse. Det drejer sig kun om administrative ændringer i matriklen.</p>
<p><a href="#">2.1.4</a> Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab</p> <p>Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i nødvendigt omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.</p> <p>Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigter over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller</p>	<p>Sønderborg Kommune vurderer at udstykningen ikke har indflydelse på kystnærhedszonen eller det kystorienterede landskab, da der er tale om eksisterende forhold. Der bygges ikke nyt eller ændres anvendelse. Det drejer sig kun om administrative ændringer i matriklen.</p>



forhindres og oplevelses værdierne må ikke forringes.	
--	--

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



**Kopi til:**

Danmarks Naturfredningsforening: [dnsoenderborg-sager@dn.dk](mailto:dnsoenderborg-sager@dn.dk)

Museum Sønderjylland: [planer@msj.dk](mailto: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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.

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.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.