

MEYERS TEGNESTUE ApS ARKITEKTFIRMA-TOTALRÅDGIVNING

Østergade 13, 1 mf

6500 Vojens

Landzonetilladelse til udstykning og etablering af nyt vandværk

Adresse: Sandvej 8, Svenstrup, 6430 Nordborg

Matrikel nr. 17a, Svenstrup Ejerlav, Svenstrup

Afgørelse

Sønderborg Kommune meddeler landzonetilladelse til udstykning af et areal på 916 m² fra ejendommen Sandvej 8, Svenstrup, 6430 Nordborg, samt til opførelse af et nyt vandværk på 200 m² på det udstykkede areal. Den nye ejendom vil få adressen Sandvej 18, Svenstrup, 6430 Nordborg.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om udstykning og opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 18. august 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 15. september 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

Det nye vandværk placeres i naturlig tilknytning til den eksisterende bebyggelse langs Sandvej og i et område uden væsentlige landskabelige udpegninger. Placeringen vurderes derfor at kunne indpasses i de eksisterende omgivelser uden væsentlig påvirkning af landskabets karakter.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

18-08-2026
26/19770
KS: aska

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

Vandværket placeres umiddelbart uden for det kommuneplanrammelagte område. Sønderborg Kommune vurderer imidlertid, at etableringen af et nyt vandværk i den konkrete sag er begrundet i et væsentligt samfundsmæssigt hensyn, idet det eksisterende vandværk er udtjent og skal erstattes for fortsat at sikre den lokale vandforsyning. Dette hensyn tillægges betydelig vægt i den planmæssige vurdering og begrundes, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Der er endvidere lagt vægt på, at udstykningen omfatter et begrænset areal på 916 m² fra en samlet landbrugsejendom på 43.775 m². Udstykningen vurderes derfor ikke at have væsentlig betydning for hverken den fortsatte landbrugsmæssige drift, ejendommens arrondering eller dens fremtidige anvendelse som landbrugsejendom.

Det nye vandværk placeres ca. 320 meter fra kirken inden for det bevaringsværdige kirkelandskab, men uden for kirkebyggelinjen. Mellem kirken og den ansøgte placering findes allerede eksisterende bebyggelse i form af blandt andet et større gårdanlæg og parcelhusbebyggelse. På baggrund af afstanden til kirken, placeringen uden for kirkebyggelinjen samt den mellemliggende bebyggelse vurderes det ansøgte ikke at påvirke kirkens visuelle fremtræden eller oplevelsen af det bevaringsværdige kirkelandskab væsentligt.

Sønderborg Kommune vurderer samlet set, at projektets placering, udformning og anvendelse er forenelig med de planlægningsmæssige hensyn, der skal varetages efter planloven. Kommunen vurderer desuden, at de samfundsmæssige hensyn knyttet til sikringen af den fremtidige vandforsyning overstiger de hensyn, der taler imod placeringen i landzone. På den baggrund meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

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

- Projektmateriale af den 11. juni 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Meyers Tegnestue ApS har på vegne af Svenstrup vandværk søgt om landzonetilladelse til udstykning af et areal på 916 m² og ny vandværksbygning på 200 m².

Svenstrup Vandværks eksisterende rammer og installationer er forældede, og er ikke længere tidssvarende. For at vandværket i fremtiden fortsat kan opretholde opgaven ved at levere rent drikkevand til områdets beboere, er det nødvendigt at opføre et nyt vandværk, med nye tidssvarende rammer, og nye tidssvarende installationer.

Vandværket ansøger derfor om udstykning af et areal på 916 m² med henblik på opførelse af et nyt vandværk på 200 m². Bygningen får et grundplan på 10 x 20 m, med en facadehøjde på 5 m ved den laveste side og 6 m ved den højeste side.

Der foretages udstykning fra en del af matr.nr. 17a, Svenstrup Ejerlav, Svenstrup, som hører under ejendommen beliggende Sandvej 8, Svenstrup, 6430 Nordborg.



Oversigtskort som viser – matr.nr. 17a, Svenstrup Ejerlav, Svenstrup – vandværk placeres i det område som er vist på kortet.

Bygningen opføres som en rektangulær bygning med ensidig taghældning. Den bærende konstruktion består af stålrammer på betonfundamenter. Facader udføres med stålpladebeklædning, og taget beklædes med stålpladeplader. Der monteres aluminiumsporte samt døre og vinduer i træ/aluminium. Facaderne udføres i mørkegrå stålplader, taget i sorte eller mørkegrå tagplader, og porte, døre samt vinduer udføres i grå nuancer.

Indkørsels-, parkerings- og gangstier etableres med grusbelægninger, på fast bund.

Mod Sandvej bevares en stor del af det levende hegn, hegnet fjernes ved indkørslen, og de eksisterende træer beskæres og "tyndes ud", således der tilvejebringes indkig til bygningen, fra vejen.

Friarealer omkring bygningen udlægges i græs, og i græs med "blomsterblanding".



Nyt vandværk
Svenstrup Vandværk
Sandvej 18, 6430 Nordborg
Matr. nr. 17a

Grundareal: 916 m²
Ny bebygning: 200 m²

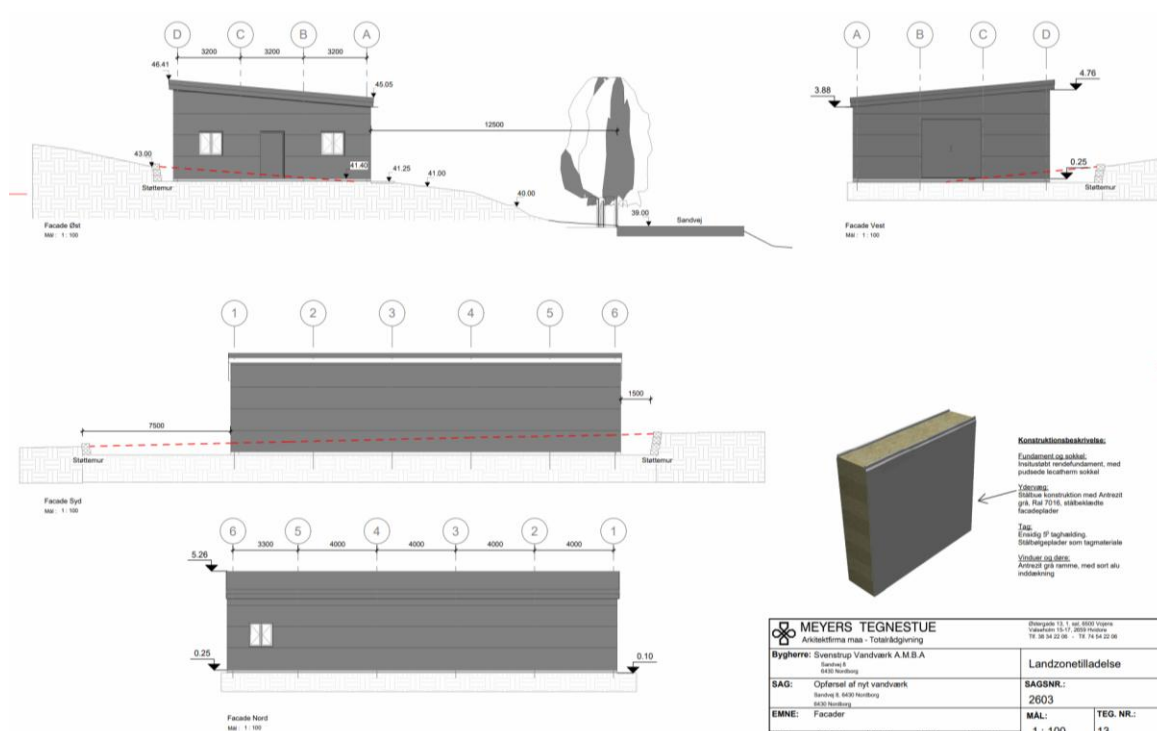
Bebyggelsesprocent:
 $200 \times 100 = 21,83 = 22\%$
916

Gærdelt:
Følgende ydelse er under ekstern entrepris -
PC Brøndboring:
Eks. råledning
Ny råvandsledning
Ny rentvandsledning

Situationsplan m. belægninger 1:200

Situationsplan fra ansøgningen.

MEYERS TEGNESTUE Arkitektfirma mba - Totalrådgivning		Skovvej 13, 1. sal, 6500 Viborg Tlf: 36 54 22 00 - Tlf: 36 54 22 06	
Bygherre: Svenstrup Vandværk A.M.B.A. Sandvej 18, Nordborg		Landzonetiladelser	
SAG: Opførelse af nyt vandværk Sandvej 18, Nordborg		SAGNR.: 2603	
EMNE: Situationsplan m. belægninger		MAL: 1:200	
TEG. NR.: 11		Teg. nr.: 11	



Facader 1:100

Facadetegning fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og ansøgningen om udstykning af et areal på 916 m² og etablering af en ny vandværksbygning på 200 m² kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 31. juli 2026 til den 14. august 2026.

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
- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H189: Lilleskov og Troldsmose, der ligger i en afstand af ca. 1,8 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:

Kode	Udpegningsgrundlag
1014	Skæv vindelsnegl
1166	Stor vandsalamander
1210	Strandvold med enårige planter
1220	Strandvold med flerårige planter
1330	Strandeng
3150	Næringsrig sø
7230	Rigkær
9110	Bøg på mor
9120	Bøg på mor med kristtorn
9130	Bøg på muld
9160	Ege-blandskov
91E0	Elle- og askeskov*

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 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 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.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Byg. Hvis I har spørgsmål til byggetilladelsen, kan I ringe til os på telefon 88 72 40 82 eller kontakte os via mail på erhverv-byggesager@sonderborg.dk.

Hvis I endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan I gøre dette via Sønderborg Kommunes hjemmeside: <https://sonderborgkommune.dk/miljo-byggetilladelse>

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 15. september 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
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.	Udstykningen sker fra ejendommen Sandvej 8, Svenstrup, 6430 Nordborg, som er registreret som landbrugsejendom. Det ansøgte omfatter udstykning af et areal på 916 m² til etablering af et nyt vandværk. Etableringen af et nyt vandværk vurderes at være af væsentlig samfundsmæssig interesse, idet det eksisterende vandværk er udtjent og skal erstattes for at sikre den fremtidige vandforsyning. Det areal, der udstykkes, udgør en mindre del af den samlede ejendom, som før udstykningen har et areal på 43.775 m². På baggrund af arealets begrænsede størrelse vurderer Sønderborg Kommune, at udstykningen ikke vil have væsentlig betydning for den fortsatte landbrugsmæssige drift eller for ejendommens anvendelse som landbrugsejendom.
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 virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	Det nye vandværk placeres ca. 320 meter fra kirken inden for det bevaringsværdige kirkelandskab, men uden for kirkebyggelinjen. Mellem kirken og den ansøgte placering findes der allerede eksisterende bebyggelse, herunder et større gårdanlæg samt parcelhusbebyggelse. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund, at vandværket, som følge af afstanden til kirken, placeringen uden for kirkebyggelinjen og den mellemliggende bebyggelse, ikke vil påvirke kirkens visuelle fremtræden eller oplevelsen af det bevaringsværdige kirkelandskab



	væsentligt. Det ansøgte vurderes derfor at kunne indpasses i området uden væsentlige landskabelige eller kulturhistoriske konsekvenser.
--	---

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

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

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.