

ARKITEKTERNE BLAAVAND & HANSSON A/S
B.S. Ingemanns Vej 6A
6400 Sønderborg

**Landzonetilladelse til anvendelsesændring af en del af BBR-bygning 6
fra svinestald til ridehal**

Adresse: Stenderup 39, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 8 Stenderup, Nybøl

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til lovliggørelse af anvendelsesændring af en del af BBR-bygning 6. Bygningen er på 2.727 m² hvoraf 866 m² ændres fra svinestald til ridehal.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 8. december 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 5. 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 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 ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med gældende retningslinjer, idet der ikke opføres ny bygningsmasse til formålet. Projektet medfører ikke inddragelse af nye landbrugsarealer, påvirker ikke de bevaringsværdige landskaber negativt og berører ikke de geologiske profiler, da der ikke graves i undergrunden. Ændringen sker i en eksisterende bygning, som ikke længere anvendes til landbrugsformål, og bidrager til en funktionel

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

08-12-2025
23/20025
KS: aska

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

anvendelse af eksisterende værdier, så overflødiggjort bygningsmasse ikke står ubenyttet hen og forfalder.

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 24. november 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

På vegne af ejer, har I søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af anvendelsesændring af en del af svinestald til ridehal på 866 m², på ejendommen som ligger på adressen Stenderup 39, 6400 Sønderborg.

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom på 582.491 m², som er fordelt på 9 jordstykker.



Oversigtskort som viser matr.nr. 8 Stenderup, Nybøl.

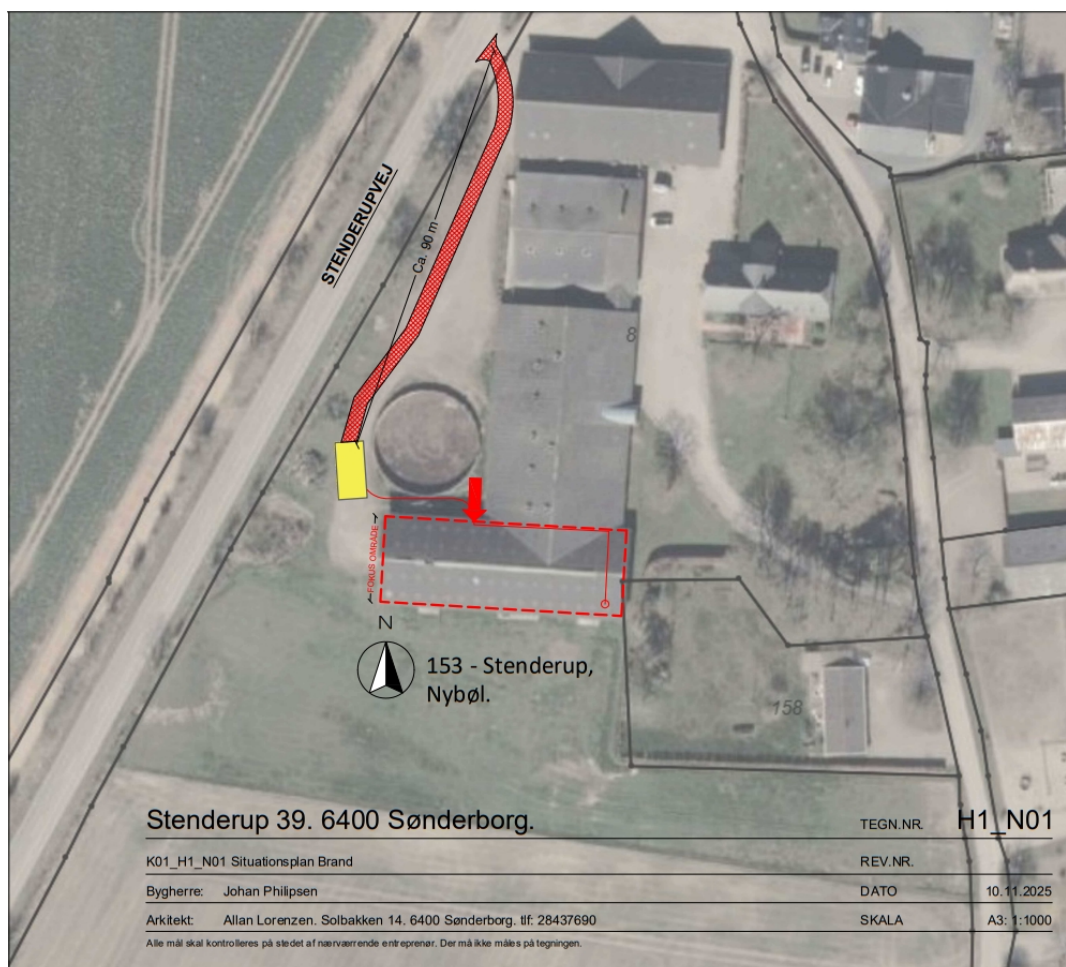
Sagsforløb

Den 17. november 2020 modtager Sønderborg Kommune en ansøgning om at ændre tiloversbleven driftsbygning fra svinestald til ridehal. Ansøger oplyses den gang om at anvendelsesændringen både kræver landzone- og byggetilladelse.

Den 27. januar 2023 modtager Sønderborg Kommune en anmeldelse om anvendelsesændring af en del BBR-bygning 6 i henhold til planlovens § 38, stk. 1 jf. § 37, stk. 1 og 2. Det oplyses i ansøgningen at ridehallen både er til eget og andres brug. Ejer oplyses endnu engang om at lovliggørelse af anvendelsesændringen kræver landzone- og byggetilladelse. Afgørelsen om at anvendelsesændringen kræver byggetilladelse påklages af ansøger. Den 9. oktober 2025 stadfæster Byggeklageenheden (24/02962) Sønderborg Kommunes afgørelse.

Den 24. november 2025 modtager Sønderborg Kommune ny byggesansøgning, hvor der oplyses følgende:

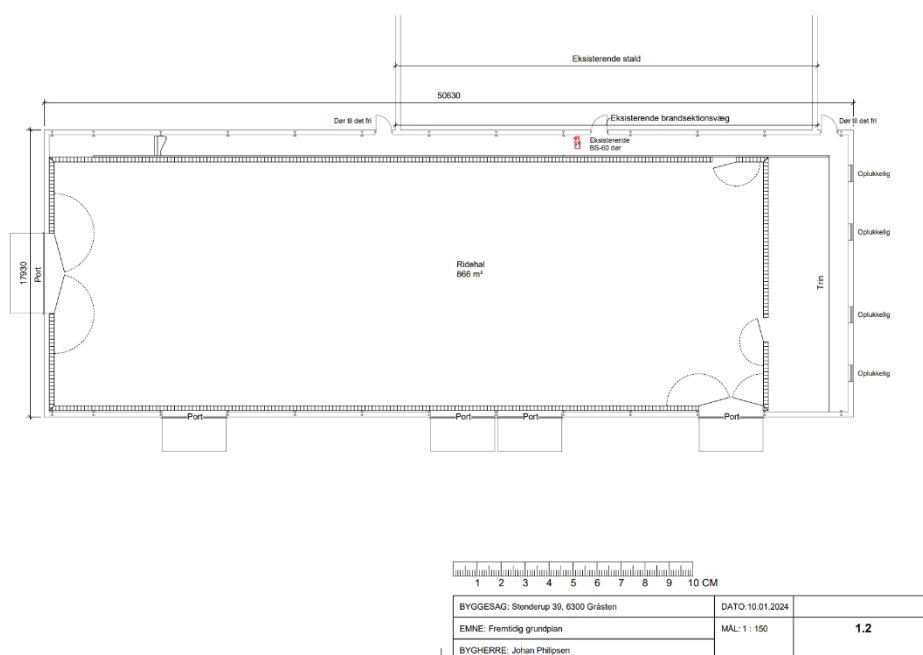
Den eksisterende, tiloversblevne landbrugsbygning, med et samlet areal på 2.727 m², er blevet delvist ombygget. En del af bygningen, som er opført som en tilbygning i 1998, er blevet ændret og indrettet som ridehal på 866 m². Inventar fra svinestalden er fjernet og der er etableret ridesandbund oven på cementgulvet. Derudover er der opsat bander rundt om ridebanen i hallen.



Situationsplan fra ansøgningen som viser den del af BBR-bygning 6 som ændres til ridehal.



Skråfoto fra Klimadatastyrelsen 2023.



Tegning over fremtidig grundplan fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om lovliggørelse af anvendelsesændring af del af bygning fra svinestald til ridehal kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse til orientering hos naboerne jævnfør planlovens § 35, stk. 5. Vi vurderer, at det ansøgte

projekt er af underordnet betydning for naboerne i området, fordi det ansøgte, ikke vil få væsentlig indvirkning på de omkringliggende ejendomme idet der er tale om en eksisterende bygning, der oprindeligt har været anvendt til svinestald.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stenderup.

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
- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.5](#) Geologiske interesser

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 1,8 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstanden til natura-2000 områderne 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	
Bugt	
Rev	
	Arter
	Edderfugl
	Hvinand

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 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.

Øvrige tilladelser

Når klagefristen er udløbet, kan byggetilladelse udstedes, hvis I har sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan I 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 I at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen **senest den 5. januar 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.	Ejendommen er registreret som landbrugsejendom. Det ansøgte projekt inddrager ikke ny landbrugsjord, men omfatter udelukkende en ændring af eksisterende forhold i form af anvendelsesændring af en overflødiggjort landbrugsbygning.
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 det bevaringsværdige landskab for 'Stenderup fortelandsby'. Da der udelukkende er tale om en ændring af eksisterende forhold, i form af anvendelsesændring af en overflødiggjort landbrugsbygning, vurderer Sønderborg Kommune at anvendelsesændringen har lav til ingen negativ påvirkning, på det bevaringsværdige landskab.
2.1.5 Geologiske interesser Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige. Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt 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.	Sønderborg Kommune vurderer, at de geologiske profiler i området ikke påvirkes af projektet, da der ikke foretages terrænændringer eller indgreb i undergrunden. Projektet omfatter alene en ændring af eksisterende forhold, konkret en anvendelsesændring af en landbrugsbygning, der ikke længere anvendes til landbrugsformål.

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-](mailto:erhverv-byggesager@sonderborg.dk)
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.