

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

Landzonetilladelse til ny sekundær bygning med garage, kontor- og personalefaciliteter og udendørs ridebane

Adresse: Stevningnorvej 19, Stevning, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 18, Stevning, Svenstrup

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til at opføre ny sekundær bygning (grundplan 330 m²), hvoraf 241 m² i grundplan indeholder garage og personalefaciliteter. Derudover har den sekundære bygning delvis udnyttelse af overetagen, som benyttes til kontor på 47 m². Den sekundære bygning benyttes primært til landbrugsdriften hos Christiansen Landbrug - CVR 29906777.

Derudover gives der landzonetilladelse til lovliggørelse af udendørs ridebane på 20 x 40 m.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer i byggeriet.
- Ridebanens top- og bundlag skal være af naturlige materialer.
- Der må ikke opsættes belysning som er højere end 1,3 meter over terræn. Belysningen skal afskærmes således, at det kun er ridebanen som belyses og ikke omgivelserne.

Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af ubebygget areal i landzone.

Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at hvis der ønskes uorganiske materialer på ridebanen fx granulat, flokker m.v. skal der søges en særskilt tilladelse til dette hos Sønderborg Kommune: vand-natur@sonderborg.dk

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

25-04-2025
25/4757
KS: aska

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



Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 25. april 2025. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 23. maj 2025 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

Ejendommen ligger i landsbyen Stevning, som er bestående af fungerende og nedlagte landbrug, blandet med enfamiliehuse og enkelte erhverv, hvor ejer af ejendommen driver erhverv i form af blandet landbrugsdrift.

Sekundær bygning

Den nye sekundære bygning erstatter den nedslidte saneringsmodne lade/garage på ejendommen. Garagen skal både benyttes privat og til erhverv. Kontor- og personalefaciliteterne skal udelukkende benyttes af medarbejdere i virksomheden Christiansen Landbrug. Personalefaciliteterne er nødvendige for virksomheden for at have en fleksibel drift, som kan give en effektiv og tidssvarende landbrugsvirksomhed. Da placeringen bibeholdes, vurderer Sønderborg Kommune at opførelsen af ny sekundær bygning, har lav til ingen negativ påvirkning af landsbyen eller kulturmiljøet, da sekundær bebyggelse af denne art er en almindelighed for husmandssteder og lign. landsbybyggeri.

Der lægges desuden vægt på Planlovens almene formål om at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst i hele landet, samt at styrke landbrugsmæssige formål i landzone.

Ridebane

Ridebanen ligger i et landskab uden væsentlige landskabelige udpegninger. Ridebanen er afskærmet bag høj og bred beplantning mod syd og vest og afskærmes af bygninger mod nord og øst. Sønderborg Kommune vurderer på denne baggrund, at lovliggørelsen af ridebanen ikke påvirker det omkringliggende landskab i en visuelt negativ retning.

Samlet projekt

Kommunen vurderer i den konkrete sag, at det samlede ansøgte projekt, 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.

Begrundelse for vilkår

Sønderborg Kommune stiller alment vilkår om, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer i byggeriet for at minimere den visuelle indvirkning på det omkringliggende landskab, og for at undgå mulige nabogener i nærområdet.

Vilkåret om banens opbygning af naturlige materialer, stilles i henhold til det oplyste materiale i ansøgningen.

Vilkåret om belysning skal sikre, at der ikke sker lyspåvirkning af landskabet og det åbne land, hvis der opsættes lys på ridebanen på et senere tidspunkt.

Vilkårene i denne tilladelse har ikke været sendt i partshøring i 14 dage, jævnfør forvaltningslovens § 19², da der er tale om fastholdelsesvilkår i henhold til ansøgningsmaterialet.

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

- Projektmateriale af den 5. marts 2025 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre en sekundær bygning, som indeholder garage, kontor- og personalefaciliteter og om lovliggørelse af udendørs ridebane på 20 x 40 m, på adressen Stevningnorvej 19, Stevning, 6430 Nordborg.

På Stevningnorvej 19 er der i øjeblikket 3 landbrugsbygninger:

- En staldbygning hvor alle kvadratmeter er udnyttet.
- En lade/hestestald hvor alle kvadratmeter er udnyttet.
- En saneringsmoden lade/garage.

Den sekundære bygning skal benyttes som et samlingssted for det blandede landbrugsmæssige erhverv, som i øjeblikket består af 10 ansatte.

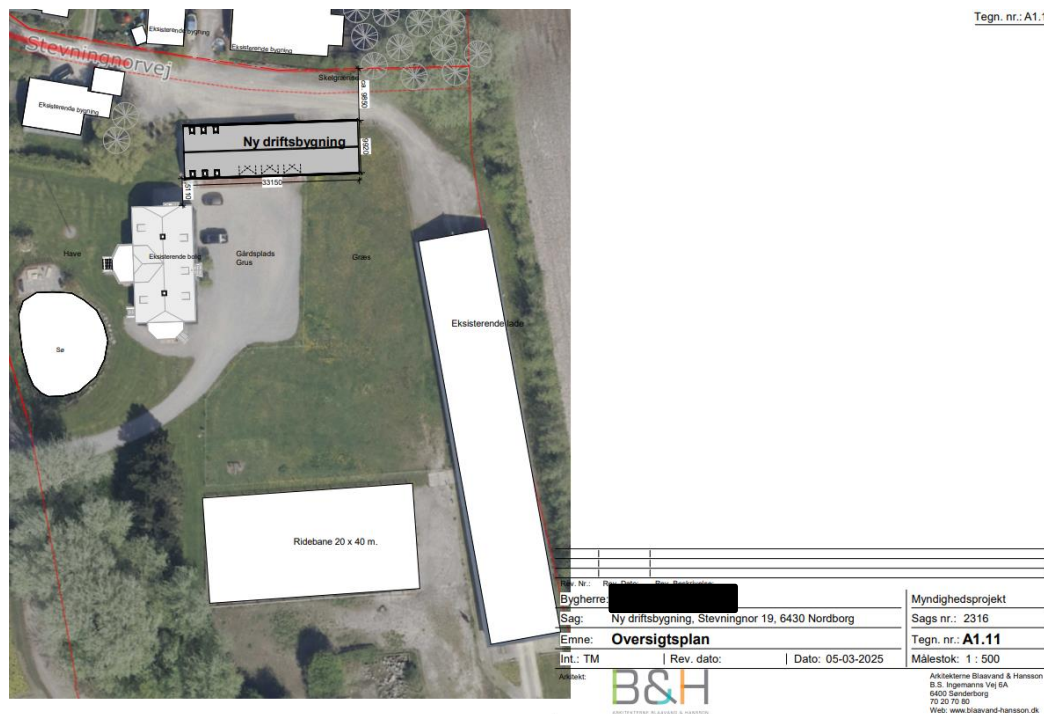
² LBK nr. 433 af 22/04/2014 - Forvaltningsloven



Oversigtskort som viser ejendommen markeret med rød cirkel på matr.nr. 18, Stevning, Svenstrup.

Det blandede landbrug består af følgende ejendomme:

- **Stevningnorvej 19, 6430 Nordborg** (Hovedejendom) Planteavl, smågrise og slagtegriseproduktion.
- **Stevningnorvej 8, 6430 Nordborg** Planteavl og karantænestald.
- **Stolbro Nørregade 10, 6430 Nordborg** Planteavl og slagtegriseproduktion.
- **Stolbrogade 33-35, 6430 Nordborg** Planteavl og slagtegriseproduktion.
- **Skovvej 36, 6430 Nordborg** Planteavl, smågriseproduktion og slagtegriseproduktion.
- **Brandsbølvej 2, 6430 Nordborg** Planteavl og soanlæg.



Situationsplan med bygninger, sø og ridebane på Stevningnorvej 19.

Sekundær bygning

Den nye sekundære bygning er på 330 m² i grundplan og erstatter tidligere lade på 199 m² (BBR-bygning 4), som der er givet nedrivningstilladelse til den 28. marts 2025 (journal nr.: 25/3835).

Den sekundære bygning beklædes med træ med klikfals stål på taget og måler (H x L x B): 8,70 m x 33,15 m x 9,95 m.

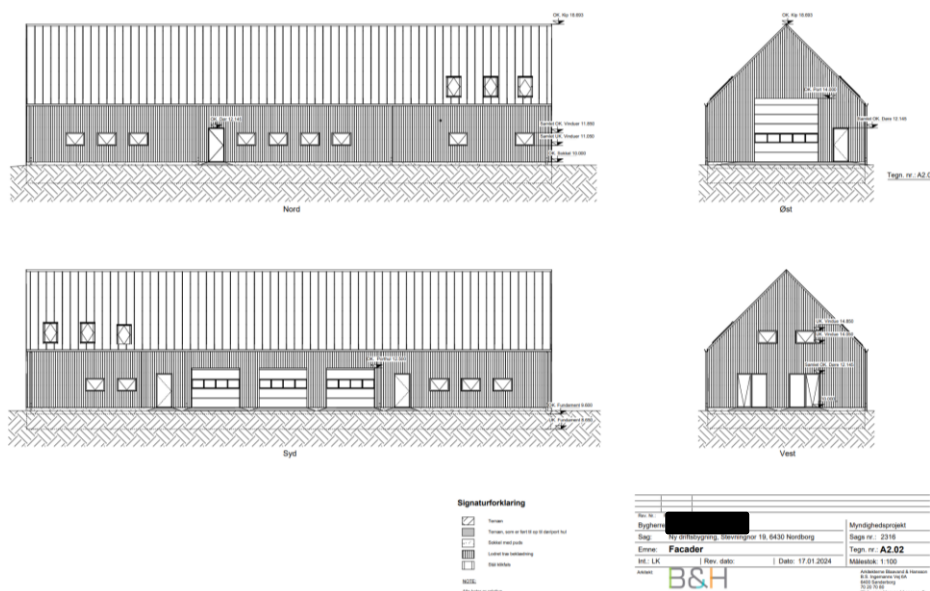
241 m² i grundplan kommer til at indeholde garage og personalefaciliteter i form af frokostrum, badeværelse og garderobe/bryggers. Overetagen udnyttes delvist, hvor der etableres storrums kontor.

I grundplan er der yderligere 89 m² lade, som er godkendt gennem husdyrsgodkendelsesordningens § 11.

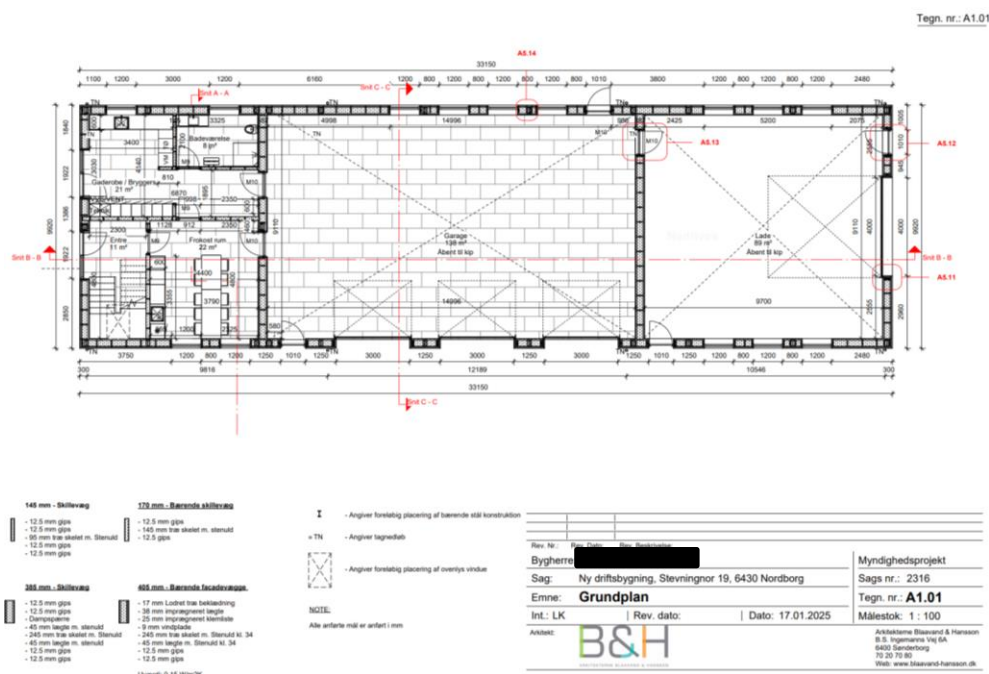
Personalefaciliteterne skal benyttes til blandt andet personalemøder i forbindelse med det blandede landbrugsmæssige erhverv. Da grisene i de forskellige stalde ikke har samme sundhedsstatus, er der behov for et neutralt mødested, for at reducere risikoen for smitte på tværs af staldene. Derudover vil de nye forbedrede personalefaciliteter kunne hjælpe med at fastholde nuværende medarbejdere og gøre virksomheden mere attraktiv for potentielle nye medarbejdere.



Det primære tidsrum for mødeaktiviteter forventes mellem klokken 06.00 – 16.00.



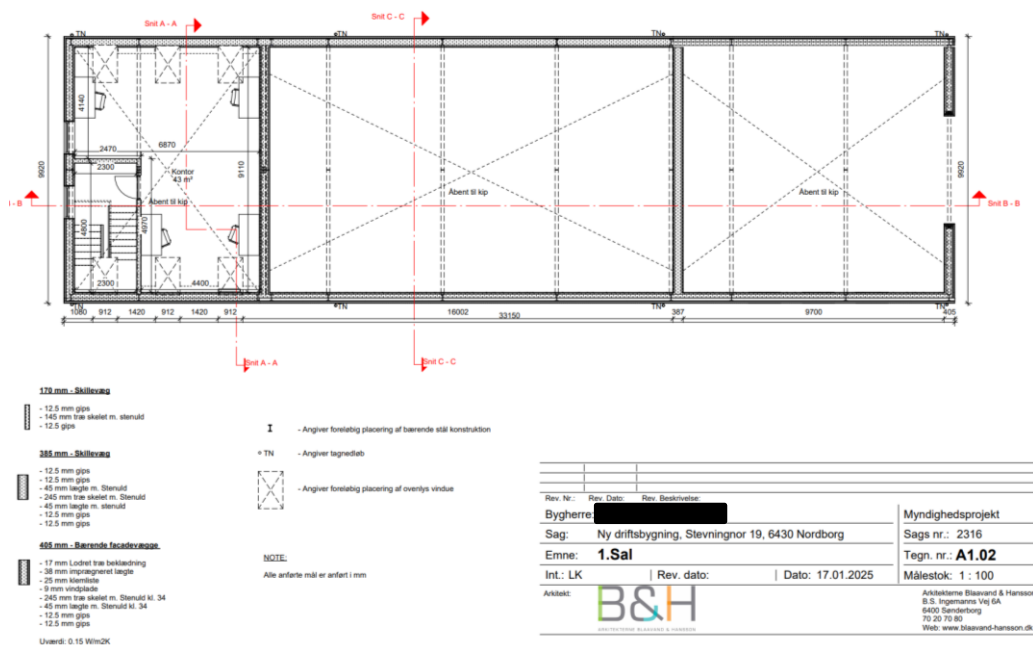
Facadetegninger af nyt udhus til opbevaring af maskiner, privat garage og personalefaciliteter.



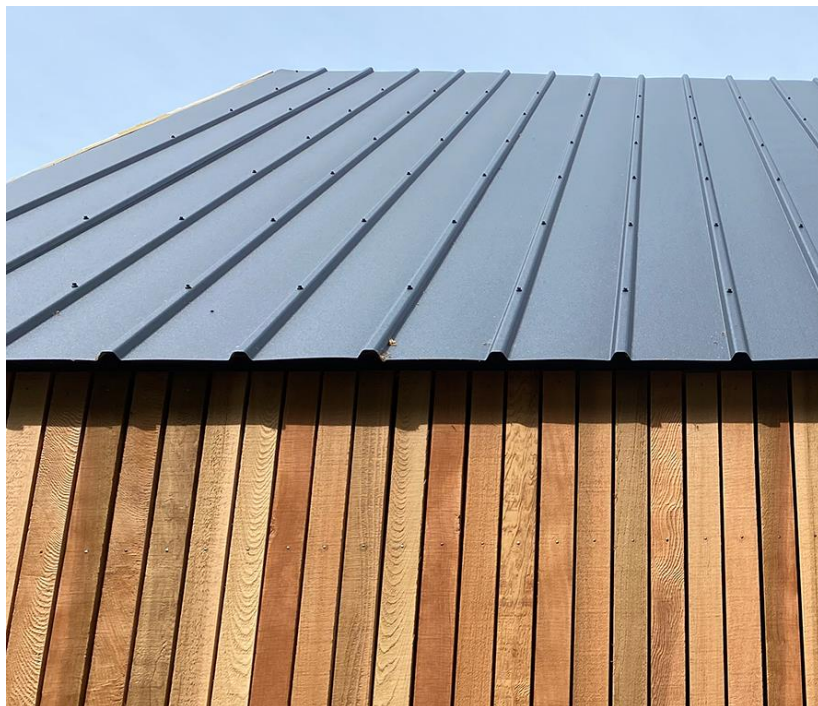
Grundplan – tegn.nr. A1.02.



Tegn. nr.: A1.1



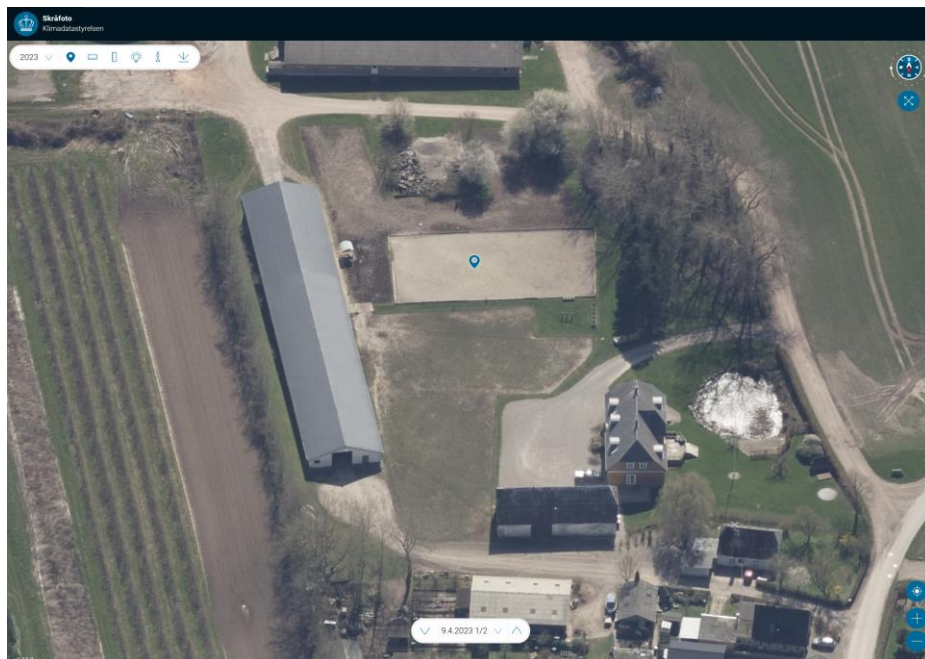
1. sal – tegn.nr. A1.02.



Modelfoto som viser farverne på den ansøgte driftsbygning.

Ridebane

Ridebanen er ifølge luftfoto etableret imellem år 2017 og 2018. Ridebanen måler 20 x 40 m, hvor toplaget består af rent sand.



Skråfoto fra Klimadatastyrelsen som viser ridebanen på ejendommen.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og jeres ansøgning om at opføre en sekundær bygning, som indeholder garage, kontor- og personalefaciliteter og lovliggørelse af ridebane på 20 x 40 m kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Laden på 89 m² som ligger i grundplan i forlængelse af garagen på den sekundære bygning, er godkendt gennem husdyrsgodkendelsesordningens § 11.

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 3. april 2025 til den 17. april 2025. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.7.001.G – Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stevning, som foreskriver i retningslinjen:

- Max antal etager 2: Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Sønderborg Kommunes bemærkninger

Kommunen vurderer at det nye byggeri er tilpasset således at byggeriet har lav til ingen negativ påvirkning af landsbyen eller kulturmiljøet, da sekundær

bebyggelse af denne art er en almindelighed for husmandssteder og lign. landsbybyggeri. Vurderingen er foretaget ud fra at der på den valgte placering er tale om erstatningsbyggeri for nedslidt lade/garage og det neutrale materialevalg på driftsbygningen.

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:

- [2.1.2](#) Større sammenhængende landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen

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 3,75 km fra ejendommen. På baggrund af projektets karakter og afstand til natura 2000 området 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:

Udpegningsgrundlag
Skæv vindelsnegl
Stor vandsalamander
Strandvold med enårige planter
Strandvold med flerårige planter
Strandeng
Næringsrig sø
Rigkær
Bøg på mor
Bøg på mor med kristtorn
Bøg på muld
Ege-blandskov
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 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 23. maj 2025.

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

Venlig hilsen

Tanja H. Madsen

Tanja Hald Madsen
Telefon 23 69 11 67
tamd@sonderborg.dk

Bilag 1

Landskab

Retningslinje	Kommunens vurdering
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.	Den sekundære bygning placeres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, med bebyggelse omkring sig. Der er tale om en placering indenfor landsbyafgræsningen, som i denne del af landsbyen, i forvejen er forholdsvis tæt bebygget. Sønderborg Kommune vurderer at opførelsen af nyt byggeri i større dimension end den tidligere ladebygning, ikke vil påvirke eller sløre landskabssammenhængene væsentligt, grundet placeringen mellem omkringliggende byggeri, som skærmer for ny visuel påvirkning af landskabet.
2.1.4 Kystnærhedszonen 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.	Den sekundære bygning placeres på ejers beboelsesejendom, da der er et behov for at kunne have et neutralt samlingspunkt, for at nedbringe smitterisiko besætningerne imellem. Sønderborg Kommune har derfor ikke afsøgt muligheder for placeringen af bygningen andre steder udenfor kystnærhedszonen.

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

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.