

Arkitekterne Blaavand & Hansson A/S
B.S. Ingemanns Vej 6A
6400 Sønderborg
CVR 11448836

Landzonetilladelse til at etablere en ny badehal på 102 m² på matr.nr. 2934 Sønderborg Ejerlav, Sønderborg ved Idrætshøjskolen Sønderborg

Sønderborg Kommune har den 12. oktober 2022 modtaget en ansøgning fra Arkitekterne Blaavand & Hansson A/S om landzonetilladelse til at bygge en 102 m² badehal. Der søges på vegne af Idrætshøjskolen Sønderborg, Friheds Allé 42, 6400 Sønderborg.

Afgørelse

Sønderborg Kommune giver landzonetilladelse til, som ansøgt, at etablere en badehal på ca. 102 m² på matr.nr. 2934 Sønderborg Ejerlav, Sønderborg, til brug for Idrætshøjskolen Sønderborg, Friheds Allé 42, 6400 Sønderborg. Jævnfør § 35, stk. 1 i planloven opførelse af ny bebyggelse i landzone.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- Bygningen skal udføres i tilsvarende materialer, farve og konstruktion som den eksisterende badehal.

Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under Høringer torsdag den 27. april 2023. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 25. maj 2023 kl. 23.59. Jævnfør vedlagte klagevejledning. Hvis kommunen modtager besked om, at der er klaget inden for klagefristen på 4 uger, får du besked herom fra os. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Begrundelse

Selve området, hvor badehallen ønskes placeret, er beliggende i landzone, og bruges af Idrætshøjskolen til idrætsanlæg og park. Området ligger omkranset af byzone. Vi har vurderet at den ansøgte badehal på ca. 10 m² ikke påvirker oplevelsen af det værdifulde landskab negativt. Det skyldes, at hallen placeres lidt tilbagetrasket fra vandet og stien i et bredt beplantningsbælte, som vil virke

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

27-04-2023
22/55622
KS: gjad

afskærmende og skalaformidlende. Samtidig lægger vi vægt på hallens begrænsede størrelse samt simple udformning, hvilket bidrager til dens indpasning i området.

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

Vilkår

Den nye bygning skal udføres i samme materialer som den eksisterende bådahal, så der er en ensartethed i bygningernes samlede fremtoning.

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



Oversigtskort som viser den omtrentlige placering af den nye bådahal (rød markering). De hvide streger er matrikelskel. Flyfoto 2022.

Redegørelse

Ansøgning

Det fremgår af ansøgningen, at Idrætshøjskolen gennem de senere år har oplevet stigende elevtal, og derfor har nu brug for mere plads til deres

remedier til vandaktivitet. Idrætshøjskolen har i dag en eksisterende bådahal/surferkur på 98 m² på grunden, ned mod vandet, men har behov for en mere. Der ansøges derfor om tilladelse til opførelse af en ny bådahal, som både udseende - og konstruktionsmæssigt udføres som den eksisterende bådahal.



Placering af den nye bådahal (lys grå skravering) i forhold til den eksisterende bådahal (mørk grå skravering). Fra ansøgningsmaterialet.



Foto fra ansøgningsmaterialet af den eksisterende bådhal/surferkur

Den nye bygning får et samlet areal på 102 m² og udføres med sortmalet træbeklædning og lavt saddeltag i eternit bølgeplader. Hallens dimensioner er ca. l 15,2 m x b 6,7 m med en højde til kip på ca. 3,6 meter. Mod nord og vest isættes porte/dør. Den nye bygning placeres ca. 23,5 meter fra den eksisterende bådehal.

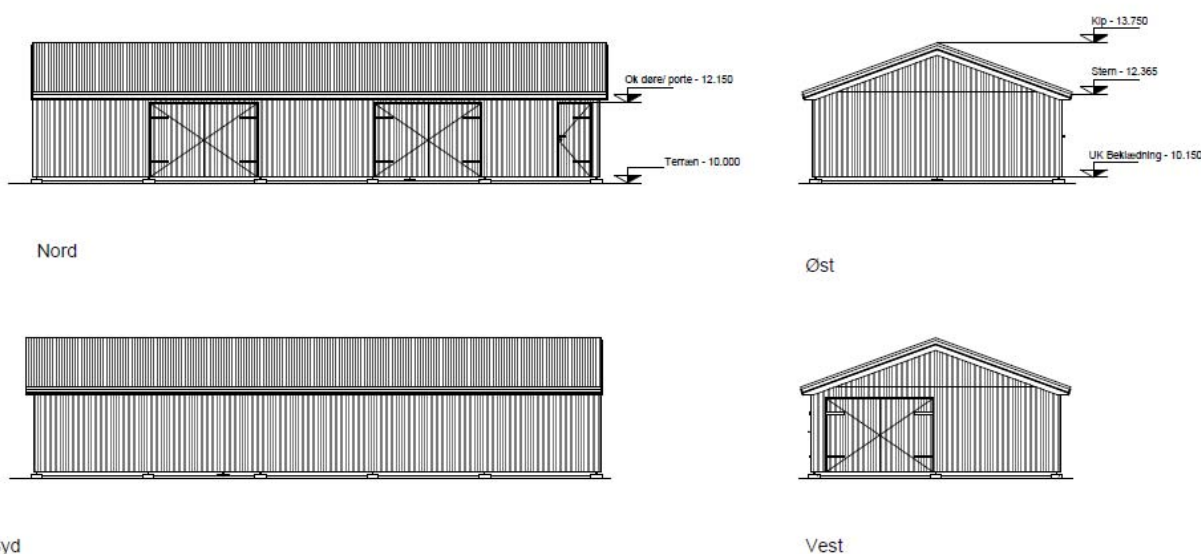
Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone, og din ansøgning om en bådehal kræver tilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1. Kommunen har ikke sendt ansøgningen til orientering hos naboer, da der ikke er beboelsesejendomme, som grænser op til bådehallen. Jævnfør planlovens § 35, stk. 5.

Ildrætshøjskolen Sønderborg ligger i kommuneplanramme 4.3.004.D Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder. Selve området, hvor bådehallen ønskes placeret, er beliggende i landzone, og bruges af Ildrætshøjskolen til idrætsanlæg og park. Området ligger omkranset af byzone.

Natura 2000

Der er ca. 300 m fra det ansøgte til nærmeste Natura 2000-område "Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Det er kommunens vurdering, at en bådehal på Ildrætshøjskolens sports- og parkareal ikke vil beskadige eller påvirke beskyttede Natura 2000-områder væsentligt. Det ansøgte vil heller ikke ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, som er nævnt i habitatdirektivets bilag IV.



Facader på den nye bådehal. Fra ansøgningen.

Overordnede og almene samfundsmæssige hensyn

Landzonebestemmelserne skal virke for gennemførelsen af Kommuneplan 2019-2031. I denne landzonetilladelse er der taget højde for følgende hensyn:

- Landskab
Ejendommen ligger inden for følgende udpegning i kommuneplanen.

Værdifulde landskaber. Retningslinje 2.1.3. I de værdifulde landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt. De værdifulde landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier. Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes så der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Større nødvendige bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabsanalysens under det enkelte karakterområde

Kystlandskab og Kystnærhedszonen. Retningslinje 2.1.4 I kystnærhedszonen skal inddragelse af og planlægning for nye arealer til bebyggelse og anlæg skal have en særligt planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang. Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering af nyt byggeri uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang. Offentlighedens adgang og oplevelsesmuligheder i kystlandskabet skal sikres og udbygges. Udsigten over kystlandskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres, når der placeres nyt byggeri, anlæg eller større beplantninger. Det gælder også indsigten til kystlandskabet set fra modstående kyster. Nyt nødvendigt byggeri eller anlæg i kystlandskabet skal videst muligt placeres bag ved og i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nyt nødvendigt byggeri og anlæg skal indpasses i kystlandskabets karakter, og må ikke forringe oplevelsesværdierne.

Landskabelig vurdering:

Sønderborg Kommunes afdeling By&Landskab har den 5. januar 2023 besigtiget stedet. Den ansøgte placering ligger ud til den offentlige badestrand med badebro, toiletfaciliteter og motionsanlæg. Langs vandet går en bred offentlig sti, som forløber hele vejen ind til Sønderborg havn. Mod vest ligger Sønderborg Lystbådehavn og mod øst et større boligområde. Idrætshøjskolens øvrige bygninger ligger samlet øst på grunden.

Til trods for områdets grønne karakter opleves det i en bymæssig kontekst, hvilket bl.a. skyldes at der er delvis visuel kontakt til den omkringliggende by,

men også stiernes beskaffenhed og de offentlige småbygninger og anlæg i nærområdet. Til sammen giver det en oplevelse af at bevæge sig i et bynært grønt område. Idrætshøjskolens øvrige bygninger ligger tilbagetrukket fra vandet omgivet af et parklignende anlæg, der er afgrænset med et bredt træbælte med fuldkronede træer og krat ud til stien og vandet. Den eksisterende bådahal ligger lidt tilbagetrukket fra stien i noget bevoksning, men anes fra stien og vandet.

Den ansøgte bådahal vender med langsiden ud mod vandet lidt nærmere stien end den eksisterende bådahal. Hallen placeres lidt lavere i terrænet end stien og er omgivet af fuldkronede træer og krat. Den ansøgte placering vil kunne ses fra stranden og stien.

Det er By & Landskabs vurdering, at den ansøgte bådahal på ca. 102 m² ikke påvirker oplevelsen af det værdifulde landskab negativt. Det skyldes, at hallen placeres lidt tilbagetrukket fra vandet og stien i et bredt beplantringsbælte, som vil virke afskærmende og skalaformidlende. Samtidig lægger vi vægt på hallens begrænsede størrelse samt simple udformning, hvilket bidrager til dens indpasning i området.

Øvrige forhold

- Forurenet jord
Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal Sønderborg Kommunes afdeling Vand & Natur underrettes på T 8872 4084 eller E vand-natur@sonderborg.dk, jævnfør § 70 i LBK nr. 282 af 27. marts 2017.
- Støder man på arkæologiske levn under anlægsarbejdet, skal Museum Sønderjylland –Arkæologi Haderslev Dalgade 7, 6100 Haderslev på T 65370801 eller E planer@msj.dk straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet. Jævnfør museumslovens § 27.

Klagemulighed

Der er mulighed for at klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside. Jævnfør klagevejledningen sidst i dette brev.

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 T 8872 4083 eller E erhverv-affald@sonderborg.dk. Afdelingen får kopi af dette brev.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før høringsperioden er udløbet.



Har du spørgsmål til landzonetilladelsen, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Ann Merete Albæk
Telefon 27905445
ammr@sonderborg.dk

Klagevejledning

Der er mulighed for at klage over kommunens afgørelse i en 4 ugers periode, efter tilladelsen er offentliggjort på kommunes hjemmeside.

Afgørelser efter § 35, stk. 1, i planloven kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 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

1. at foreningen eller organisationen har vedtægter og love, som dokumenterer dens formål, og
2. at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

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 NEM-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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En klage skal være indtastet i Klageportalen senest 4 uger efter du har modtaget afgørelsen og senest kl. 23.59 den dag klagefristen udløber.

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 efterkommelse af afgørelse, 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.

Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: E dnsoenderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: E b.joensson@stofanet.dk

Museum Sønderjylland: E planer@msj.dk

Afdeling Erhverv & Affald, Sønderborg Kommune: E erhverv-affald@sonderborg.dk og erhverv-byggesager@sonderborg.dk

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: E erhvervsservice@sonderborg.dk

Idrætshøjskolen Sønderborg, Friheds Alle 42, 6400 Sønderborg: CVR 35902619

Arkitekterne Blaavand & Hansson A/S att. Frederik Wolff: E fw@blaavand-hansssoen.dk