

Idrætshøjskolen Sønderborg
Friheds Alle 42, 2
6400 Sønderborg
Cvr.nr 35902619

Landzonetilladelse til opførelse af et multihus og en ny volleyballhal på Idrætshøjskolen Sønderborg

Adresse: Friheds Alle 42 2, 6400 Sønderborg
Matrikel nr. 2934, Sønderborg

Afgørelse

Der gives landzonetilladelse til et multihus med grundareal på ca. 230 m² og en ny volleyball- hal med et grundareal på ca. 1183 m², samt en mellemgang med et grundareal på ca. 45 m². Tilladelsen er givet i henhold til § 35 stk. 1 i planloven¹ om opførelse af ny bebyggelse i landzone.



Oversigtskort som viser placeringen af det nye multihus og volleyball-hal (rød markering). Flyfoto 2024.

Byg og Bolig

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

byg-bolig@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

20-06-2025
24/15133
KS: aska

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

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- I anlægsfasen skal der benyttes et nærmere afgrænset arbejdsbælte (se kort s 8) omkring nybyggerierne, for at sikre, at så mange af de eksisterende træer bevares og træernes rodzoner beskyttes.

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 20. juni 2025. Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. juli 2025 kl. 23.59 (se klagevejledning på side 12).

Hvis kommunen modtager klager over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Tilladelsen er gyldig i 5 år fra dags dato. Du skal være opmærksom på, at denne afgørelse kun er givet i forhold til planloven.

Begrundelse for landzonetilladelse

Multihuset og volleyballhallen ønskes placeret så tæt som muligt på den eksisterende idrætshal og undervisningsfløj, så der opnås synergi mellem faciliteterne. Idrætshøjskolens eksisterende bygningskompleks ligger i byzone, og er omgivet af boligkvarterer mod nord og øst. Friarealet, som de nye bygninger placeres i, opleves som et bynært grønt areal, som er præget af den visuelle kontakt til den omkringliggende by og de eksisterende store bygninger på Sønderborg Idrætshøjskole.

De nye bygninger placeres i direkte tilknytning til de eksisterende bygninger, så bygningskomplekset opleves som en helhed. Den eksisterende parkbeplantning omkring idrætshøjskolen vil virke skalaformidlende og sløre byggeriet fra kysten og det øvrige bylandskab. Kommunen har derfor vurderet, at de nye bygninger ikke væsentligt vil påvirke oplevelsen af de landskabelige bevaringsværdier i området.

Der stilles vilkår om et arbejdsområde i anlægsfasen, så det sikres, at så mange træer som muligt bevares ud mod naboejendommene nordvest for Idrætshøjskolen.

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 med landzonebestemmelserne.

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

- Landzoneansøgning af den 29. august 2024 med tilhørende beskrivelse samt supplerende materiale frem til 10. april 2025.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Der er søgt om landzonetilladelse til at opførelse af et multihus og en ny volleyballhal samt en mellemgang på Idrætshøjskolen Sønderborg (IHS), som ligger på adressen Friheds Alle 42 2, 6400 Sønderborg.

Idrætshøjskolen skriver i ansøgningen, at formålet med de nye bygninger er at fastholde Idrætshøjskolens førende position indenfor idræt og mere specifikt beachvolley. IHS har en meget stor efterspørgsel for sand-aktiviteter. IHS vil desuden gerne tiltrække eksterne arrangementer, til gavn for IHS og eksponering af Sønderborg. Større beach-stævner vil kunne afholdes, blandt andet vil landskampe i beach-håndbold og beachvolley kunne afvikles i hallen. Op af hallen bygges et multihus med loungeområde, toiletter og lokaler til forskellige aktiviteter fordelt på flere etager.



Udsnit fra situationsplanen.

Terrænet er i dag skrånende mod vest og det er derfor nødvendigt med afgravning/jordpåfyld med op til ca. +/- 1,5 meter. Volleyballhallen og multihuset kommer til at ligge ca. 1 meter lavere i terrænet end den

nuværende idrætshal og klassefløj. Enkelte træer fjernes for at give plads til Volleyballhallen og multihuset. Ansøger har angivet om et nærmere afgrænset arbejdsbælte i anlæggelsesfasen, så det sikres, at så mange som muligt af de eksisterende træer kan bevares og beskyttes.



Visualisering fra syd-vest.

De nye bygningers udseende tager udgangspunkt i skolens eksisterende historiske arkitektur og den oprindelige arkitekt CF Møllers designprincipper. Idrætshøjskolen ønsker at skabes en harmonisk integration af de nye bygninger, samtidig med at tilbygningerne skal tilbyde moderne og fleksible faciliteter til både idrætsaktiviteter og undervisning. Facader og tag på multihuset og volleyballhallen beklædes med mursten og vingetegl med samme udseende og farve, som på de øvrige murstensbygninger på Idrætshøjskolen.



Visualisering fra nord-vest.

Multihuset

Multihuset bygges i to etager med multilokalerne til brug for højskoleundervisning og kurser, herunder yoga, dans, sportsmassage, teambuilding, møder, oplæg og almen undervisning. Multirummene vil udover skolens eget brug også kunne bookes af eksterne til samme formål som nævnt ovenfor.

Multihuset får et grundareal på ca. 230 m² med en længde på 23 meter og en bredde på 10. meter. Bygningens samlede højde bliver ca. 8,8 meter (til tagryg) og beklædes med gule tagsten på facader og gule vingetegl på taget.

Volleyballhallen

Ildrætshøjskolen skal bruge hallen til undervisning i dagtimerne på hverdage og enkelte weekender. Højskoleeleverne kan selv vælge at bruge hallen om aftenen og weekender.

IHS har et ønske om at afholde 1-2 stævner i vinterhalvåret, som afvikles på weekenddage. Hallen vil kunne bookes af eksterne grupper både hverdage og i weekender. IHS forventer 1-2 ugentlige træningsaftner fra lokale foreninger på hverdage. Foreninger, virksomheder og uddannelsesinstitutioner, der besøger højskolen vil også kunne leje hallen.



Visualisering fra nord-øst.

Volleyballhallen får et grundareal på ca. 1183,4 m² med en længde på ca. 47,8 meter og en bredde på ca. 24,8 meter. Bygningens samlede højde bliver ca. 11 meter (til tagryg) og beklædes med gule tagsten på facader og gule vingetegl på taget. Langs østsiden af volleyballhallen laves 15 nye p-pladser, hvoraf to er handicap-parkering. Der placeres solceller plant med taget i samme stil, som på den eksisterende hal.

Mellemgang

Multihuset og den eksisterende klassefløj forbindes med en mellemgang, som er ca. 14 meter lang. Mellemgangen udføres i glas og mursten på facaderne.

Lovgrundlag

Ejendommen ligger i landzone og de nye bygninger kræver landzonetilladelse efter bestemmelserne i planlovens § 35, stk. 1.

Naboorientering

Naboer er orienteret i henhold til planlovens § 35, stk. 4., i perioden fra den 13. maj 2025 til den 28. maj 2025. Der er ikke kommet bemærkninger til ansøgningen inden for høringsfristen.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 4.3.004.D Offentlig formål og institutioner. Der er ikke lokalplan for området. De nuværende bygninger på Idrætshøjskolen Sønderborg ligger i byzone, hvor grænsen følger de eksisterende bygninger. Idrætshøjskolens øvrige faciliteter (sportsarealer og friarealer ligger i landzone, som er omkranset af byzone.

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:

- [2.1.3](#) Bevaringsværdige landskaber
- [2.1.4](#) Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Se den fulde vurdering på bilag 1.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er: habitatområde H173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, der ligger i en afstand af 400 meter 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:

H173	Bredgrund
Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

Bilag IV-arter

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil ødelægge eller beskadige de plantearter eller yngle- eller rastesteder for de dyrearter, som er nævnt i EU-habitatdirektivets bilag IV.

Flagermus

Gamle haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Hvis der opdages flagermus i forbindelse med renovering, nedrivning eller fældning af træer, skal sikre beskyttelse af flagermusene



sikres ved f.eks. ikke at blokere det sted hvor flagermusene flyver ind og ud, og man kan henvende sig 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.

Såvel undersøgelse som udslusningsplan skal udarbejdes af en professionel. Der henvises til Danmarks Naturfredningsforening, som kan henvise videre. Ansøger foranlediger - og betaler for undersøgelsen. Hvis undersøgelsen viser, at der er flagermus, skal ansøger udarbejde en plan for udslusning af flagermus for at undgå individdrab.

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 der er sendt et fyldestgørende projekt til afdeling Erhverv & Affald. Spørgsmål til byggetilladelsen kan du 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. Ønskes der at klage, skal klagen være indgivet til klageinstansen senest den 18. juli 2025. Hvis du/l har spørgsmål til afgørelsen, er du/l velkommen til at kontakte mig.

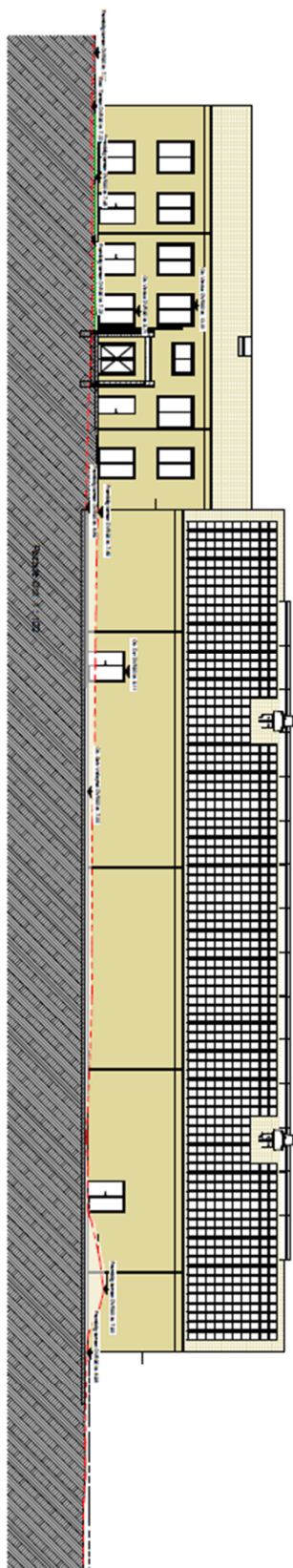
Venlig hilsen

Ann Merete Albæk, landskabsarkitekt
T 27905445
E Ammr@sonderborg.dk

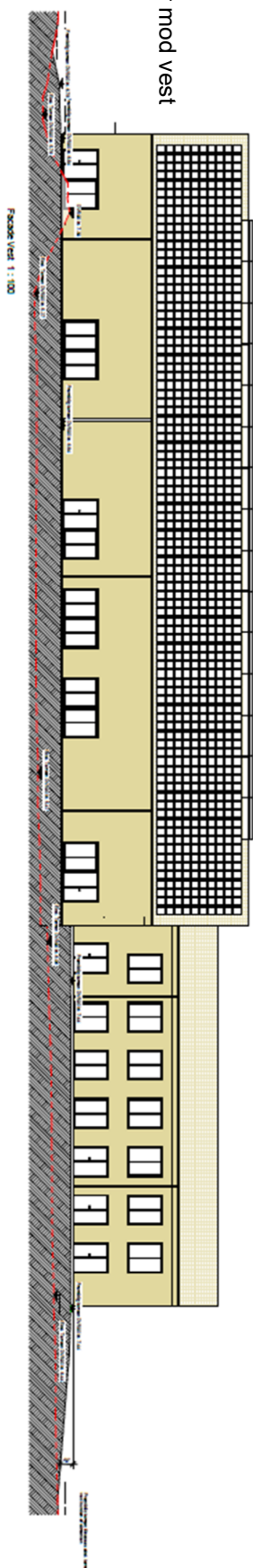


Situationsplan fra ansøgningen. De sorte streger er terrænkurver og den grønne streg omkring de nye bygninger er arbejdsbælte.

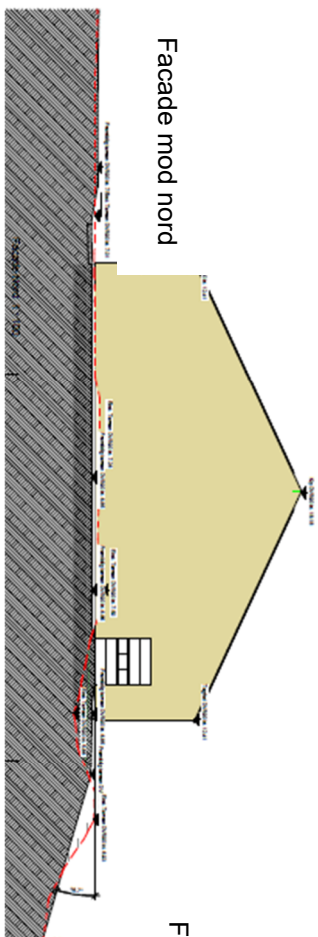
Facader mod øst



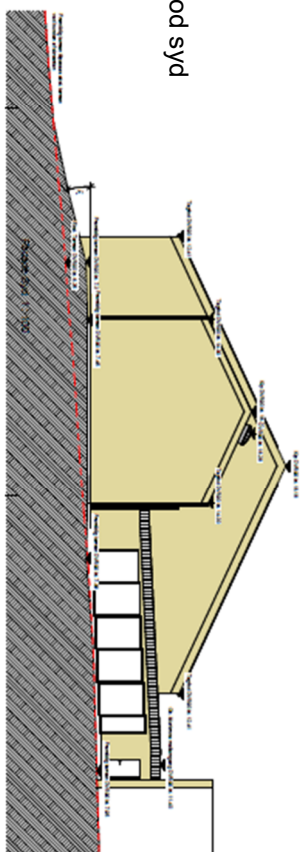
Facader mod vest



Facade mod nord



Facade mod syd



Bilag 1

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

Retningslinje	Kommunens vurdering
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.	Området, som Idrætshøjskolen Sønderborg ligger i, er beskrevet i Sønderborg Kommunes Landskabsanalyse som "Sønderborg Bylandskab" (karakterområde 11). Kendetegnen for området er, at landskabet fremstår sammensat og kontrastfuldt. Området er præget af Sønderborgs byvækst, der har udviklet sig med udgangspunkt i Slottet og bredt sig ud i landbrugslandskabet til Sønderkov og i et bånd nordøst for skoven i retning mod Hørup / Høruphav, der har vokset sig til en lille "forstad" til Sønderborg. Det kystorienterede landskab er relativt smalt, men da kystlinjen er lang og stort set tilgængelig, er de visuelle karaktertræk også i høj grad bestemt af relationen til vandet. Idrætshøjskolens eksisterende bygningskompleks ligger i byzone, og er omgivet af boligkvarterer mod nord og øst. Mod syd afskærmes bygningskomplekset fra stranden af et bredt beplantningsbælte med gamle træer. Et større grønt friareal med idrætshøjskolens udendørs sportsfaciliteter ligger vest for idrætshøjskolen. Friarealet, som de nye bygninger placeres i, opleves som et bynært grønt areal, som er præget af den visuelle kontakt til den omkringliggende by og de eksisterende store bygninger på Sønderborg Idrætshøjskole. De nye bygninger placeres i direkte tilknytning til de eksisterende bygninger, så bygningskomplekset opleves som en helhed. Den eksisterende parkbeplantning omkring idrætshøjskolen vil virke skalaformidlende og sløre byggeriet fra omgivelserne. Kommunen har derfor vurderet, at de nye bygninger ikke væsentligt vil påvirke oplevelsen af de landskabelige bevaringsværdier i området.
2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten. Mulighederne for placering uden for kystnærheds-zonen skal belyses i nødvendigt omfang. Offentlighedens adgang og oplevelsesmulighederne i kyst-landskabet skal sikres og udbygges. Udsigt- og indsigts over kyst-landskabet må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres og oplevelsesværdierne må ikke forringes.	Placeringen af de nye bygninger inden for kystnærhedszonen skyldes, at de skal bruges i sammenhæng med idrætshøjskolens eksisterende faciliteter. Idrætshøjskolens bygningskompleks ligger tilbagetrukket fra vandet og er omgivet af et parklignende anlæg, der er afgrænset med et bredt træbælte med fuldkronede træer og krat ud mod kysten. Det er kommunens vurdering, at de nye bygninger vil opleves som en helhed med idrætshøjskolens øvrige bygninger og at nybygningerne ikke vil være væsentlig synlige fra kysten pga. den eksisterende beplantning.



Kopi til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsønderborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet: soenderborg@friluftsradet.dk

Museum Sønderjylland: planer@msj.dk

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

Erhvervsservice, Sønderborg Kommune: erhvervsservice@sonderborg.dk

Dansk Halbyggeri A/S, Rho 1, 8382 Hinnerup, cvr.nr 41086394

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.