

UNIVERSE SCIENCE PARK
Mads Patent Vej 1
6430 Nordborg

Landzonetilladelse til at opstille telthal på 105 m²

Adresse: Gammel Fabriksvej 1, Elsmark, 6430 Nordborg
Matrikel nr. 11, Lunden, Havnbjerg

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til at opføre telthal på 105 m² som skal anvendes som udhus til parkering, opladning, rengøring og lettere vedligeholdelse af tivolitog i tilknytning til driften af Universe Science Park.

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

Tilladelsen bliver offentliggjort på Sønderborg Kommunes hjemmeside www.sonderborgkommune.dk under "Høringer" den 7. august 2026. I må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet den 4. 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

Ejendommen Gammel Fabriksvej 1, Elsmark, 6430 Nordborg er beliggende i landzone og anvendes erhvervsmæssigt af virksomheden R78 Pallefabrikken. Universe Science Park (CVR-nr. 35141375) har ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af en telthal på ejendommen til parkering, opladning, rengøring og lettere vedligeholdelse af tivolitog uden for driftstid.

Byg

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

byg@sonderborg.dk
sonderborgkommune.dk

07-08-2026
26/20537
KS: aska

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

Sønderborg Kommune vurderer, at den ansøgte telthal har en naturlig driftsmæssig tilknytning til Universe Science Parks aktiviteter og kan indpasses i tilknytning til den eksisterende erhvervsbebyggelse på ejendommen. Der er lagt vægt på, at projektet ikke medfører en væsentlig ændring af områdets anvendelse eller en uhensigtsmæssig spredning af bebyggelse i det åbne land.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.2.002.G for blandet bolig- og erhvervsformål i Elsmark. Derudover ligger ejendommen inden for det kommuneplanudpegede turismeområde Nordals/Augustenburg. Da telthallen skal understøtte driften af Universe Science Park, som er en væsentlig turistattraktion i området, vurderes projektet at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og intentioner.

Ejendommen ligger i et område uden væsentlige landskabelige udpegninger, men inden for det bevaringsværdige kulturmiljø Danfoss industriby og arbejderby. Sønderborg Kommune vurderer, at den ansøgte telthal kan indpasses i kulturmiljøet, da den placeres i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse og har en funktionel tilknytning til områdets erhvervsmæssige anvendelse. Telthallen vurderes ikke at påvirke eller sløre de kulturhistoriske strukturer og karaktertræk, som ligger til grund for udpegningen af kulturmiljøet.

Kommunen vurderer på denne baggrund 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 23. juni 2026 med tilhørende beskrivelse.

Redegørelse for det ansøgte projekt

Universe Science Park (CVR-nr.: 35141375) har søgt om landzonetilladelse til at opføre en telthal til parkering, ladning, rengøring og lettere vedligeholdelse af tivolitog udenfor driftstid, ved virksomheden R78 Pallefabrikken, som ligger på adressen Gammel Fabriksvej 1, Elsmark, 6430 Nordborg.

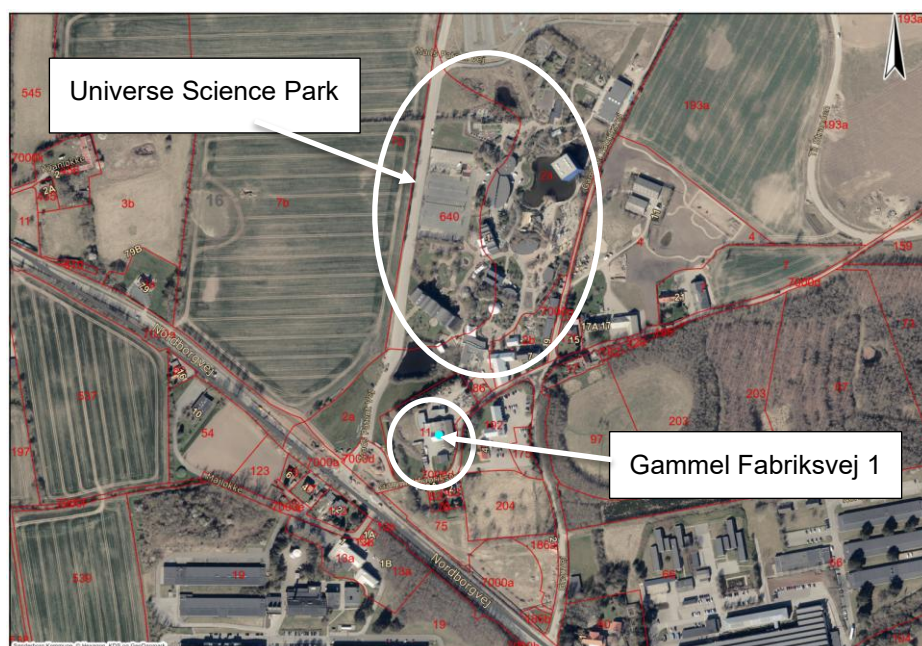
Ejendommen ejes af BMC Ejendomme A/S (CVR-nr. 26289378), og der er fremsendt fuldmagt som en del af ansøgningsmaterialet.

Telthallen ønskes etableret som en permanent driftsbygning til intern erhvervsmæssig anvendelse. Hallen skal anvendes til parkering, opladning, rengøring samt lettere vedligeholdelse af virksomhedens tivolitog uden for driftstid. Formålet med projektet er at beskytte materiellet mod vejrpåvirkninger og samtidig forbedre virksomhedens daglige drifts- og serviceforhold.

R78 Pallefabrikken indgår i driften af Universe Science Park og anvendes til opbevaring, vedligeholdelse og servicering af parkens materiel. Den ansøgte telthal vil udelukkende blive anvendt til interne driftsformål og vil ikke medføre publikumsadgang, ændringer i virksomhedens aktiviteter eller udvidelse af kapaciteten.



Oversigtskort som viser matr.nr. 11, Lunden, Havnbjerg – Gammel Fabriksvej 1, Elsmark, 6430 Nordborg.



Oversigtskort over placeringen af Universe Science Park og Gammel Fabriksvej 1 samt deres indbyrdes beliggenhed.

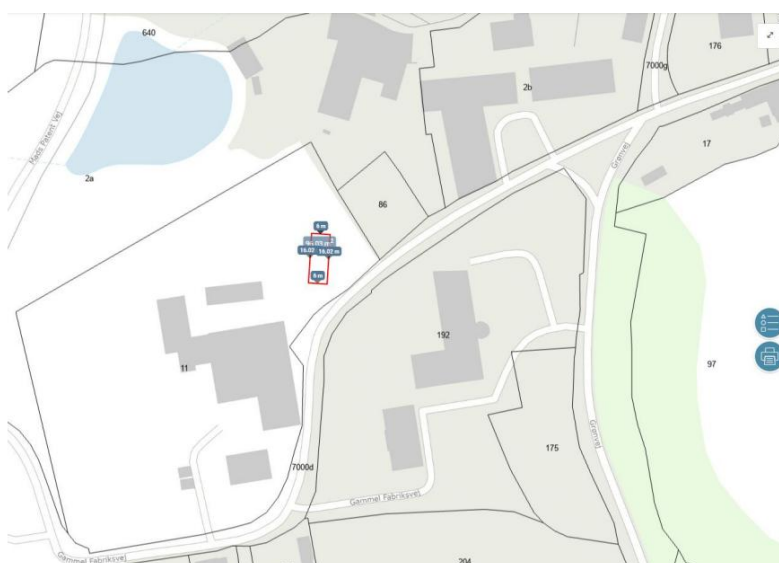
Telthallen placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende driftsbygninger på et allerede befæstet asfalteret areal. Projektet medfører derfor ingen ændring af områdets eksisterende anvendelse eller karakter.

Telthallen udføres som en let stålkonstruktion beklædt med dug. Hallen har et areal på 105 m² og en højde på 4,5 meter.

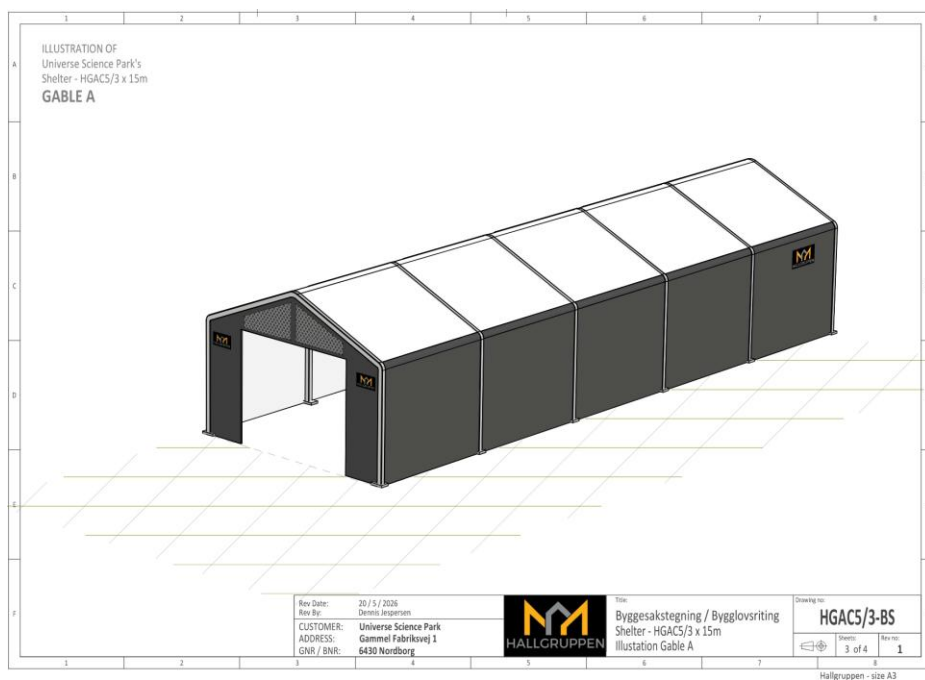
Telthallen udføres i neutrale og afdæmpede farver, eksempelvis grå, grøn eller hvid, så bygningen fremstår diskret og harmonerer med de eksisterende bygninger og det omkringliggende erhvervsområde.

Den ansøgte placering er valgt ud fra driftsmæssige hensyn og ønsket om at samle virksomhedens aktiviteter i direkte tilknytning til de eksisterende driftsbygninger. Placeringen på et allerede befæstet areal sikrer, at projektet kan gennemføres uden yderligere arealinddragelse eller ændringer af terrænet. Samtidig vurderes placeringen at medføre den mindst mulige påvirkning af omgivelserne, da telthallen etableres som en naturlig del af det eksisterende driftsanlæg. Der er desuden taget hensyn til den registrerede V2-kortlagte jordforurening på ejendommen, idet hallen placeres uden for det kortlagte område.

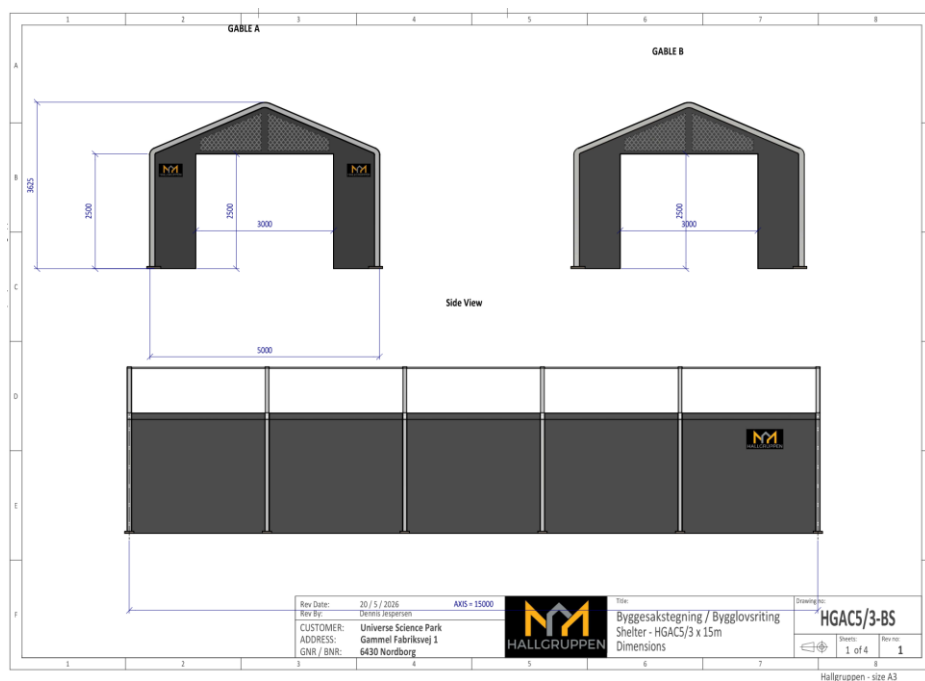
Regnvand fra hallen håndteres via ejendommens eksisterende afvandingssystem og vil ikke ændre de nuværende afstrømningsforhold.



Situationsplan fra ansøgningen som viser placeringen af telthallen – vist med rød firkant.



Snittegning fra ansøgningen.



Snittegning fra ansøgningen.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone, og opførelse af den ansøgte telthal, der skal anvendes som udhus til parkering, opladning, rengøring og lettere vedligeholdelse af tivolitog i tilknytning til driften af Universe Science Park,

kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, da der er tale om ny bebyggelse til erhvervsmæssig brug i landzone.

Naboorientering

Kommunen har ikke sendt ansøgningen om landzonetilladelse i naboorientering, da det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5. Der er ved vurderingen lagt vægt på, at de omkringliggende ejendomme har samme ejerkreds, og at projektet placeres inde på grunden.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.2.002.G for blandet bolig- og erhvervsformål i Elsmark. Den ansøgte telthal skal anvendes til parkering, opladning, rengøring og lettere vedligeholdelse af tivolitog for Universe Science Park og vurderes at have en naturlig tilknytning til områdets erhvervsmæssige anvendelse.

Ejendommen ligger desuden inden for det kommuneplanudpegede turismeområde Nordals/Augustenburg. Da telthallen understøtter driften af Universe Science Park som en væsentlig turistattraktion, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og intentioner for området.

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:

- [2.4.1](#) Turismeområde
- [4.1.4](#) Værdifulde kulturmiljøer
- [4.1.6](#) Bevaringsværdige kirkelandskaber

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 ca. 2,29 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:

H173 Bredgrund

Kode	Udpegningsgrundlag
1351	Marsvin
1110	Sandbanke
1160	Bugt
1170	Rev

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 udpegningsgrundlaget.

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 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 du endnu ikke har søgt om byggetilladelse, kan du 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 4. 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
2.4.1 Turismeområde Nye ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser der sidestilles med nyanlæg, skal lokaliseres på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområder.	Området, hvor ejendommen er beliggende, er i kommuneplanen udpeget som turismeområde Nordals/Augustenburg. Universe Science Park er en væsentlig turistattraktion i området, og den ansøgte telthal skal understøtte parkens daglige drift og besøgsaktiviteter. Projektet bidrager dermed indirekte til udviklingen og fastholdelsen af områdets turistmæssige funktioner. Der er lagt vægt på, at bygningen understøtter en eksisterende erhvervs- og turistrelateret aktivitet, uden at medføre en ændring af områdets overordnede anvendelse eller karakter. Projektet vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for området.
4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted. Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.	Ejendommen ligger inden for det bevaringsværdige kulturmiljø for Danfoss industriby og arbejderby. Da den ansøgte telthal placeres i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse og ikke berører kulturmiljøets væsentlige kulturhistoriske værdier, vurderer Sønderborg Kommune, at projektet kan indpasses uden at tilsidesætte hensynet til kulturmiljøet.
4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber	Ejendommen ligger inden for udpegningen af bevaringsværdigt kirkelandskab, men i den yderste



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. Bepantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.	del af udpegningen og ca. 680 meter fra Havnbjerg Kirke. Sønderborg Kommune vurderer, at den ansøgte telthal kan indpasses i området, da den placeres i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse og ikke vil påvirke oplevelsen af kirken eller de væsentlige ind- og udsigter til og fra kirken. På grund af afstanden til kirken, den eksisterende bebyggelsesstruktur og telthallens placering vurderes projektet ikke at svække de landskabelige eller kulturhistoriske værdier, som udpegningen skal beskytte.
--	---

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.