

# Lokalplan 4.12-1 Ragebøl Erhvervspark

Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013-2025.

Forslaget er i høring i perioden 8. oktober 2014 - 10. december 2014 / Vedtaget af Sønderborg Byråd den 25.03.2015



## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

## Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag. Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

### **Fremlægelse**

Lokalplanen fremlægges i perioden 8. oktober 2014 til 10. december 2014.

### **Vedtagelse**

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 25. oktober 2014.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 25. marts 2015.

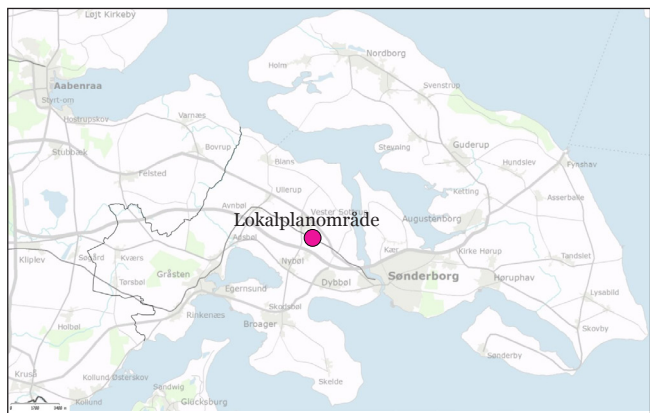
# Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Baggrund for lokalplanen	4
Formålet med lokalplanen	4
Konsekvenser for nærområde	4
Beskrivelse af det påtænkte projekt	4
Redegørelse for forhold til anden planlægning	6
Kommuneplan	6
Lokalplan	6
Teknisk forsyning	6
Miljøforhold	6
Kystnærhedszone	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Landbrugspligt	6
Fortidsminder	6
Miljøvurdering af planer og programmer	6
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplanens bestemmelser	8
§ 1 Formål	8
§ 2 Område og zonestatus	8
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Vej, sti og parkering	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer	8
§ 9 Forsyningsanlæg	8
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	8
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Servitutter	8
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	8
Vedtagelse	10
Kortbilag 1	11
Kortbilag 2	12
Resumé af miljøscreening	13
Vedtagelse	15



# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen



Lokalplanområdets placering i Sønderborg Kommune.

Med denne lokalplan ønsker Sønderborgs Byråd at styrke Sønderborg Kommunes potentiale for at være det erhvervs-mæssige omdrejningspunkt i det regionale opland. Med områdets attraktive placering i tæt relation til Sønderborg by og flere store veje, har Ragebøl et stort udviklingspotentiale som erhvervsområde for en bred vifte af nationale og internationale virksomhedstyper og størrelser.

Området ved Ragebøl er attraktivt placeret. Store dele af området har på baggrund af sin beliggenhed i nærheden af befærdede veje gode til- og frakørselsmuligheder i alle retninger for både lastbiler, personbiler og cyklister.

Der er allerede mange virksomheder i lokalplanområdet i dag. Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en lokalplan fra 1978, der har sikret, at området kan bruges til erhvervsbyggeri samtidig med at en vis boligmasse opret-holdes i det oprindelige landsbymiljø omkring Hørtoftvej.

Arbejdet med at fornye Ragebøl til Sønderborgs nye erhvervsmæssige vækstcenter, tager udgangspunkt i en fremsynet planlægning i 2009. Her opstillede et PLAN09-projekt et konkret bud på en bebyggelses- og vejstruktur i området. Flere ideer i PLAN09-projektet har dannet baggrund for denne lokalplans retningslinjer.

## Beskrivelse af lokalplanområdet

Ragebøl Erhvervsark udgør i alt et areal på ca. 1,1 km<sup>2</sup> og ligger omkring tre km nord-vest for Sønderborg bymidte. I dag fremstår Ragebøl Erhvervsark som to usammenhængende erhvervsområder i stedet for ét sammenhængende, som det oprindeligt har været intentionen, at området skulle være. Opdelingen skyldes primært, at der endnu ikke er etableret nogen sammenbindende vejforbindelse på tværs af lokalplanområdet.

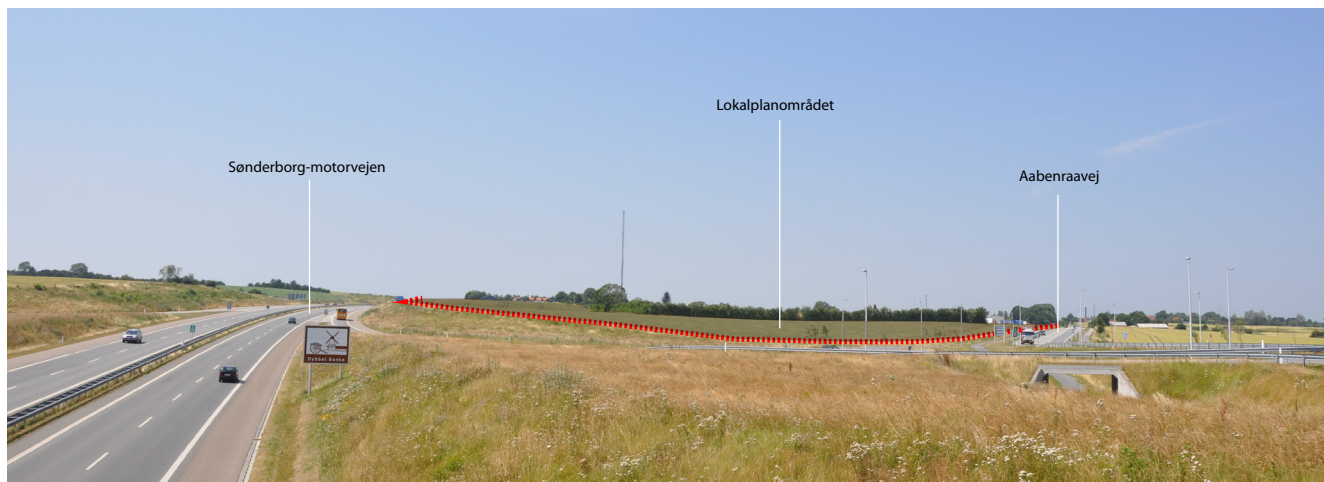
En af kvaliteterne ved Ragebølområdet er dets centrale placering med cykelafstand til Sønderborg midtby samt en trafikal placering i nærheden af motorvejen og flere hoved-veje. Dertil kommer en landskabelig beliggenhed med udsigter til de omkringliggende landbrugs-, natur- og



Lokalplanområdets afgrænsning og placering vest for Alsund og nordvest for Sønderborg bymidte.



# Redegørelse



Lokalplanområdets afgrænsning og placering mellem Aabenraavej og Sønderborgmotorvejen.

byområder.

Trafikalt ligger området mellem motorvejs til- og frakørsler, umiddelbart i hver ende af erhvervsområdet. Det betyder, at mulighederne for at få tung trafik til og fra området er ideelle.

Flere af de nuværende virksomheder i Ragebøl knytter sig til de oprindelige beboelses- og produktionsbygninger, der ligger i den oprindelige Ragebøl landsby på Hørtoftvej. Andre virksomhedstyper er flyttet til de nyere områder, hvor der på bar mark har været gode arealmæssige udfoldelsesmuligheder for forskellige virksomhedstyper, fx ved Rønsdam og Tinggårdvej.

Overordnet set har den hidtidige erhvervmæssige udvikling i Ragebøl betydet, at man i dag ikke oplever Ragebøl Erhvervspark som ét sammenhængende erhvervsområde. I stedet består det af flere usammenhængende delområder med hver sin karakter:

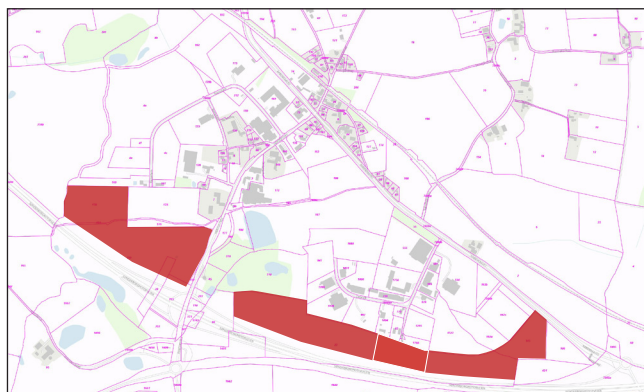
1) Det første område er selve Ragebøl landsbyen omkring Hørtoftvej. Her har ældre gårde og boligejendomme dannet ramme om etablering og udvidelser af produktionsanlæg til mindre og mellemstore virksomheder, der i nogen grad er indpasset i området, så det har en karakter af landsby, selvom der er relativt få boliger tilbage. Bepantning med store træer og hække medvirker til en behagelig atmosfære i området.

2) Det andet delområde, der ligger på Rønsdam, ligger i umiddelbar tilknytning til landsbyen Ragebøl. Karakteren af dette område er imidlertid væsentlig anderledes, da der er tale om tidligere landbrugsjord. Arealerne er udnyttet til at etablere større virksomheder, hvoraf flere er opført som elementbyggerier med flere etager og flade tage. I dette område ligger der også virksomheder med mere industrielt præg, fx. et cementværk, hvis produktionsbygninger overstiger 20 meters højde.

3) Det tredje delområde, der ligger omkring Tinggårdvej, knytter sig til Aabenraavej. I dette område er der flere typer virksomheder, som fx busselskaber, detailvirksomheder og værksteder. Desuden er der et større kontor- og produktionsbyggeri i området.

4) Imellem bebyggelsesgrupperingerne i henholdsvis Ragebøl-landsbyen og i Tingholm-området er der opdyrkede marker, et kuperet terræn, beplantningsbælter og naturlige vandhuller. Disse arealer udgør i dag en landskabelig og naturmæssig værdi, som man kan få yderligere kvaliteter ud af at forholde sig til i forbindelse med senere udvikling af området.

Med lokalplanen udvides det hidtidige erhvervsområdes afgrænsning til at omfatte en række nye attraktive arealer, der ligger direkte ud til Sønderborg-motorvejen. Dette område har hidtil været landbrugsmæssigt dyrket, men vil med enkle midler kunne omdannes til erhvervsgrunde med stor værdi for virksomheder.



Det hidtidige erhvervsområde udvides med en række områder ud mod motorvejen. Kortet viser hvilke det drejer sig om.

# Redegørelse



Billede af de blandede erhvervsjendomme, der ligger på Tinggårdvej i lokalplanområdets østlige del.



Billede af gadeforløb med boligbebyggelse på Tornholm, der ligger i lokalplanområdets vestlige del. Eksisterende matrikler med boliger må fortsat anvendes til boligformål.



Billede af vejen Rønsdam og Unicons høje betonværk i baggrunden. Det ligger i lokalplanområdets vestligste del.

I lokalplanen fastsættes afgrænsninger af delområder således, at de karaktertræk, der er karaktergivende for de forskellige delområder, viderebygges. Der opstilles således forskellige principper for bebyggelsens udformning og placering alt efter, hvor i området det drejer sig om. På denne vis er forhåbningen og forventningen, at det er muligt at gruppere virksomheder med lighedstræk i de enkelte delområder og sikre, at området udadtil og indadtil fremstår ordentligt og tilpasset til de virksomhedstyper, der er i området, og dem der søger til over tid.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Sønderborg i fremtiden kan tilbyde attraktive erhvervsarealer for nationale og internationale virksomheder som har store krav til deres beliggenhed.

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende erhvervsområde udvides helt ud til Sønderborgmotorvejen, så virksomheder kan få grunde med gode trafikale forbindelser til motorvejen, hovedvejene i området, samt nærhed til Sønderborg midtby.

Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre, at området fungerer optimalt for de eksisterende og nye virksomheder, samtidig med at nye virksomhedstyper kommer til området.

Lokalplanen skal sikre, at området fremadrettet kommer til at fremstå præsentabelt og ordentligt ved færdsel i og omkring virksomhederne. Det skal ske ved at anvise en række enkle og præcise bestemmelser for udformning af veje, bebyggelse og beplantning i området.

Lokalplanområdet skal på sigt være med til at give området en sammenhængende struktur og identitet som en samlet erhvervsarkitektur. Med opdeling i fire delområder, skal der inden for helheden samtidig sikres, at ulig karakteristika fremmes, således der opstår basis for en berigende klyngedannelse af relaterede virksomhedstyper i de enkelte delområder. Opdelingen i delområder med forskellige bestemmelser forventes, at smitte af på bebyggelsesstrukturen og -karakteren i de enkelte delområder således, at der opstår ensartede grupperinger.

Formålet med lokalplanen kan i punktform opsummeres således:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.
- at give mulighed for at opføre en markant bebyggelse, med gode trafikale forbindelser til motorvejen, hovedvejene i området, samt nærhed til Sønderborg bymidte.
- at sikre områdets arkitektoniske fremtræden især mod de omkringliggende veje gennem krav til placering og udformning af ny bebyggelse samt krav til beplantningen og udformning af friarealer.



## Redegørelse



Billede af søen, der ligger i et kuperet terræn umiddelbart op mod lokalplanområdet ved Hørtoftvej.

hittidige lokalplangrænse, vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer. Det pågældende område udvides kun i et begrænset omfang. Desuden er udvidelsen kun således, at der er tale om arealer, der ligger som naturlig fortsættelse af det hittidige erhvervsområde.

Konsekvensen af den trafikale forøgelse, der følger af udvidelsen, er begrænset, da området ligger direkte ud til veje med stor kapacitet. Ligeledes vil de visuelle konsekvenser af områdeudvidelsen være begrænsede, da den største del af udvidelsen ligger uden umiddelbar visuel kontakt til nabo- områderne på grund af terrænforskelle.

## Konsekvenser for nærområde

Størstedelen af området er i dag udlagt til erhvervsbyggeri. Denne anvendelse ændres ikke med nærværende lokalplan. For den del af området, der ligger inden for den hittidige lokalplanafgrænsning, medfører lokalplanen skærpelser af bygge- og anvendelsesmulighederne, da en del af området er kategoriseret som indvindingsopland for vandforsyning.

Udvidelsen af lokalplanområdet, der omfatter de motorvejsnære områder, der ligger umiddelbart uden for den

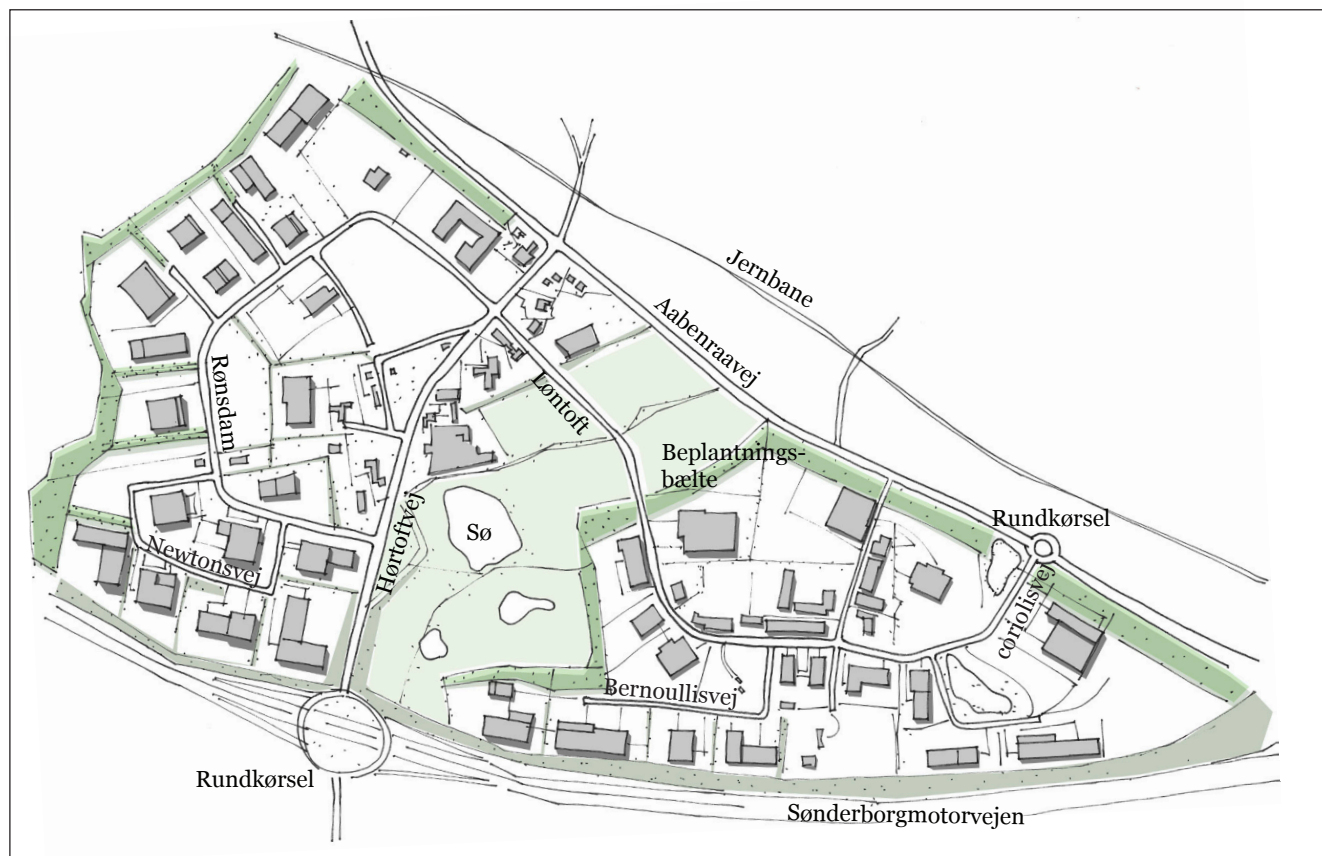


Illustration af hvordan Ragebøl Erhvervspark kan se ud ved fuldstændig udbygning.



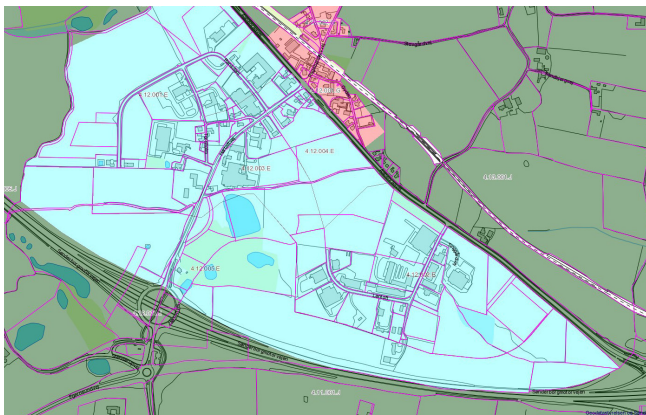
# Redegørelse

## Redegørelse for forhold til anden planlægning

### Kommuneplan

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområderne 4.12.001.E, 4.12.002E, 4.12.003E, 4.12.004E samt 4.12.005.E, og er udlagt til erhverv i miljøklasser fra 2 - 7.

Der udarbejdes tillæg til kommuneplanen i forbindelse med lokalplanen.



Kort over eksisterende kommuneplanrammer i området.

### Lokalplan

Der er to gældende lokalplaner i området, henholdsvis H 78 12 06 og 12-0405. Planerne aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Teknisk forsyning

#### Varmeforsyning

Jævnfør Varmeplan Sønderborg er området udlagt til kollektiv varmforsyning.

#### Spildevand

I området stilles der krav om, at ejendomme maksimalt må have en befæstelsesgrad på 60 % af de enkelte matriklers grundareal.

Der skal i forbindelse med anlæg af over 20 p-pladser redegøres og godkendes for håndtering af overfladevand.

Spildevand fra matr.nr. 145 Ragebøl, Dybbøl kan ikke umiddelbart tilsluttes kloakken, da grunden er lavtliggende.

#### Vandforsyning og spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning. I følge Sønderborg Kommunes gældende spildevandsplan er området omfattet af tilslutningspligt til spildevandsystemet.

Området skal separatkloakeres. Der skal forsinkelsesbassiner i området.

#### Affald

##### Erhverv:

Affaldsbekendtgørelsen har krav om sortering af affald i genanvendeligt og ikke-genanvendeligt. Der skal derfor tænkes løsninger til håndtering af flere affaldsfraktioner.

#### Miljøforhold

##### Jord

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering jævnfør jordforureningslovens § 50a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet, efter aftale med Sønderborg Kommune. Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

*"Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre."*

##### Støj

For ny bebyggelse skal det sikres, at det konstante udenørs støjniveau, som fx. trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier for støj.

##### Grundvand

En del af området er udpeget til at have særlige drikkevandsinteresser. I områder med særlige drikkevandsinteresser må der ikke etableres virksomheder, hvis aktivitet kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet, jævnfør den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande.

Det skal derfor fra gang til gang vurderes, om virksomheden kan etableres, hvis det ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

##### Veje og energianlæg

Omkring lokalplanområdet er der flere store infrastrukturelle anlæg, som Sønderborgmotorvejen og Aabenraavej. Der er krav for hvor tæt bebyggelse må placeres på disse veje.

I forbindelse med udvikling af området forventes det en øget belastning på Hørtoftvej. For at bedre trafikforholdene for de bløde trafikanter bliver det lagt op til muligheden for at etablere fortove og eller cykelsti langs Hørtoftvej.

Lokalplanområdet krydses af en større højspændingsledning, der forsyner dele af Als. Højspændingsledningen begrænser bygge- og anvendelsesmulighederne på flere ejendomme i området. Gældende respektafstande til denne ledning skal overholdes i områderne omkring ledningerne.

## Redegørelse

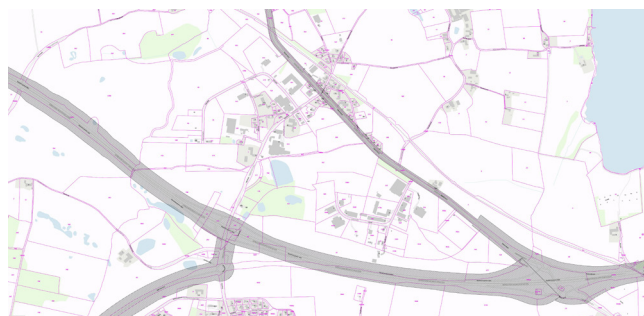


Kort over områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplände.

### Risikovirksomhed

Der er en risikovirksomhed beliggende i lokalplanområdet. Det fremgår af cirkulære om planlægning af arealanvendelsen, at der inden for en afstand af 500 meter fra en risiko Virksomhed, skal inddrages risikovurderinger i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

Virksomheden har fået udarbejdet et sikkerhedsdokument og der er ikke nogen konsekvenszone omkring risikovirksomheden.



Kort over vejbyggelinjer omkring Aabenraaavej og Sønderborgmotorvejen. Indgår som en del af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen gør det udelukkende muligt at etablere virksomheder i miljøklasser 2-7 i området, som er omfattet af lokalplanen. Dermed er det ikke muligt at anvende området til følsomme anvendelsestyper, der ikke er forenelig med naboskabet til risikovirksomheden.

Ved placering af nye virksomheder i området skal man vurdere risikoforholdene og udvise særlig opmærksomhed ved indretning af arealerne. Blandt andet skal det sikres at nye virksomheder i området ikke vil bidrage til en dominoeffekt i området udvides

### Kystnærhedszone

Ifølge Planlovens §5a, stk. 1 skal landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Efter Planlovens §5b, stk. 1, nr. 1 gælder, at der for planlægning i kystnærhedszonen kun må inddrages nye arealer i byzone samt planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er særlig planlægningsmæssig eller



Billede fra den alske kyst ved Alssundbroen, hvor lokalplanområdet ligger i baggrunden. Man ser svagt den eksisterende antenne på ca 43 meter, der er placeret på Løntoft 3 i lokalplanområdet.

# Redegørelse

funktionel begrundelse for kystnær placering.

Efter planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne.

## Planmæssig og funktionel begrundelse

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet har de optimale tilkørselsforhold til Sønderborgmotorvejen, og området er yderligere placeret ved eksisterende erhvervsbebyggelse og tæt ved Sønderborg by. Udbygningen af arealet vil give Ragebølområdet en anden afslutning mod Allsundbroen/Sønderborgmotorvejen, idet området udvides helt ud til motorvejen.

Erhvervsområdet vil med placeringen få optimale tilkørselsforhold til Sønderborgmotorvejen og den størst mulige kontakt til Sønderborg by, samt Alsion med de tilknyttede erhvervs- og forskningsfaciliteter.

Da det meste af Sønderborg kommune er omfattet af kystnærhedszonen, vil der ikke være andre placeringer til erhvervsområdet, med samme kontakt til Sønderborg by og Sønderborg motorvejen, som dette areal har.

De arealer, der i Sønderborg kommune ikke ligger inden for kystnærhedszonen, er to arealer på Als. Det ene areal ligger på Nordals ved Nordborg. Dette areal har ingen større infrastrukturelle anlæg, og vil derfor være en meget uhensigtsmæssig placering for et erhvervsområde. Det andet areal på Als er placeret uden tilknytning til bymæssig bebyggelse eller større infrastrukturelle anlæg. Yderligere er der et areal på jyllandsiden, som ikke er omfattet af kystnærhedszonen, dette areal har ingen bymæssig bebyggelse eller mulighed for tilkobling til større veje.

## Den visuelle påvirkning af omgivelserne

Det tillades med lokalplanen at bygge op til 11 meter i højden i området

Der er taget foto fra kysten af Als, der viser, at udnyttelsen har en meget begrænset visuel påvirkning af omgivelserne. Udbygningen af arealet, med en maksimum højde på 11 meter for størstparten af området, er tilpasset terrænet og højden af det eksisterende erhvervsområde.

Der ligger to skanser syd for motorvejen, skanse V og skanse IX. I luftlinje er der minimum 1,3 km fra Skanse V til delområde 4 i lokalplanen. Fra skanse IX er der minimum 500 meter til den østlige del af delområde 4 i lokalplanforslaget. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet vil være synligt fra skanserne, noget motorvejen med rundkørsel og de fleste udviklingsprojekter i Sønderborg centrum også vil være. Højden på bebyggelse i lokalområde fastsættes til 11 meter.

Der tillades ikke signalfarver på bygningerne og der stilles restriktioner i forbindelse med skiltning og lyssætning. Fuldt udviklet Ragebøl Erhvervspark, med ovennævnte restriktioner, er vurderet til at det ikke får synlige negative konse-

kvenser for hvordan skanseområdet opleves eller fremstår i dag. Skanserne ligger højere end Ragebøl Erhvervspark og med afstanden vil udviklet Ragebøl ikke fremstå særskilt, set fra skanserne.

Med de pladskrav moderne erhverv stiller i dag, er det ofte nødvendigt at bygge i to etager og 11 meter. For at sikre erhvervsgrunde til forskellig type erhverv er det mulighed for at bygge i en højde på maksimum 11 meter i området.

Områdeudvidelsen ud mod motorvejen medfører ikke øget synlighed fra kysten eller negative konsekvenser for skanse V og IX. Udvidelsen medfører således kun en fortsættelse af den eksisterende lokalplans påvirkning af kystlandskabet - ikke en væsentlig forøgelse.

## **Naturbeskyttelsesloven**

Inden for lokalplanområdet er der mose, eng, vandløb og vandhuller. Samlet set ligger der 7,6 ha beskyttet natur inden for området. Der er ca. 1200 meter beskyttet vandløb.

En del af områderne bør bevares, som de er i dag. Ændringer vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Hegn i området bør bevares, da de har betydning for dyrelivet i området.

Der skal foretages en vurdering af, om planen kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt jævnfør gældende bekendtgørelse. Ved denne lokalplan er der ca. 2,2 km til nærmeste Natura 2000-område. Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-området.

Under forudsætning af, at eksisterende naturområder bevares og at øvrige grønne kiler holdes som naturområder og ikke som parkområder, vurderes lokalplanen at kunne realiseres uden at konflikte med naturen og den biologiske mangfoldighed.

## **Bilag 4 arter:**

I området findes flagermus og løvfrø. Hegn i området bør bevares, da disse har funktion som ledelinjer for flagermus og som leve- og foruageringslokaliteter for løvfrø med flere. Disse to arter vurderes således ikke at blive påvirket væsentligt, hvis lokalplanens eksisterende naturområder bevares, og øvrige grønne kiler holdes som naturområde.

## **Landbrugspligt**

En del af lokalplanområdet er i dag udlagt som landbrugsjord. Det drejer sig primært om det område, der ligger ud mod motorvejen. Med lokalplanen bliver det udlagt til erhvervsareal. Landbrugspligten ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplanen, og arealet overføres til byzone.

## **Fortidsminder**

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet, der er på ca. 130 ha, omfatter bebyggelser. Landskabet i området er karakteristisk højtliggende, bølget mod vandhuller, mose- og engdrag.

Både i og omkring området er der registreret flere væsent-



## Redegørelse

lige fortidsminder. I området vest for Ragebøl er der således påvist flere områder med bebyggelsesspor fra jernalder og vikingetid. (sb. 325 Dybbøl sogn, Solvang II og Solvang VII, HAM 5234) Et af disse bebyggelsesområder er endnu ikke udgravet.

I områdets sydøstlige ende er der registreret en gravhøj, hvori der blandt andet er fundet en flintdolke, og boplads-spor fra bronzealderen (sb. 50 og 37, Dybbøl sogn). Ved udgravningerne på motorvejstracéet umiddelbart syd for planområdet er der påvist flere bopladsområder fra jernalder og middelalder samt en gravhøj (sb. 211, 126, 36, 154 Dybbøl sogn). Disse bopladser kan meget vel strække sig ind på planområdet. Jernalderbopladsen Solvang (HAM 4725) strækker sig således efter al sandsynlighed på planområdet.

På den baggrund vurderer Museet, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af området, inden anlægsarbejde går i gang. Områder, hvor der allerede er påvist fortidsminder, skal udgraves, før der kan ske anlægsarbejde.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på området, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da arealet overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, skal udgifterne hertil - jævnfør Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes væsentlige fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved jordarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udarbejder gerne ved henvendelse fra bygherre et budget for en forundersøgelse af området.

### Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering af planens sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelig gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK nr. 934 af 3. juli 2013, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes,

ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2. Se nærmere i vedlagte bilag 'Resume af miljøscreeningen'.

### Tilladelser fra andre myndigheder

Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje, skal Sønderborg Kommunes afdeling for Veje og Trafik godkende et detailprojekt for vejanlæggene.

Statens Luftfartsvæsen skal vurdere bygningshøjder på mere end 25 meter over terrænet af hensyn til indflyvningen til Sønderborg Lufthavn, så det sikres at nødvendige tilladelser gives.

Tilladelser efter byggeloven skal søges i Afdeling Byg, Sønderborg Kommune.

Ved byggeri på kortlagte arealer skal afdeling Vand og jord kontaktes.

Der skal søges en udledningstilladelse hos Sønderborg Kommune, afdeling Vand og Jord til afledning af overfladevand.

Dispensationer fra tinglyste byggelinjebestemmelser i forhold til Sønderborgmotorvejen skal søges hos Vejdirektoratet.

# Bestemmelser

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, BEK. nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.
- at give mulighed for at opføre bebyggelse, der er synlig fra motorvejsnettet og fra Aabenraa landevej.
- at sikre områdets arkitektoniske fremtræden gennem krav til placering og udformning af ny bebyggelse, samt krav til beplantning og udformning af friarealer.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

- 431, 109, 145, 182c, 1523, 124, 182b, 182a, 7000k, 1766, 1205, 828, 595, 581, 83, 1094, 770, 7000au, 798, 1756, 555, 55, 7000h, 997, 1026, 1000, 1031, 1880, 187, 947, 1098, tilhørende Dybbøl ejerlav, Dybbøl.
- 185, 172, 188, 96, 3, 148, 140, 136, 101, 69, 86, 70, 90, 103, 104, 183, 73, 97, 161, 175, 162, 139b, 7000i, 212, 159, 130, 213, 122, 123, 9, 10, 88, 164, 7, 60, 128, 11, 37, 126, 141, 178, 4c, 135, 4a, 4f, 4e, 169, 176, tilhørende Ragebøl, Dybbøl.
- Del af 23, 187, tilhørende Dybbøl ejerlav, Dybbøl
- Del af 20, 113, 180, 179, 151, 7000c, tilhørende Ragebøl, Dybbøl.
- Alle matrikler, som udstykkes efter endelig vedtagelse af lokalplanen.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i by- og landzone. Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i byzone, forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone til byzone.

2.3 Lokalplanområdet indeles i fire delområder der afgrænses som vist på kortbilag 2.

### § 3 Områdets anvendelse

For hele området gælder:

- 3.1 Der må ikke være dagligvare- og anden detailhandelsvirksomhed.
- 3.2 For arealer reserveret til veje gælder, at der ikke må opføres permanente bygningsanlæg eller lignende, samt ske anvendelse som areal til oplagring eller udstilling.
- 3.3 I områder med særlige drikkevandsinteresser må der ikke etableres virksomheder, hvis aktivitet kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet, jævnfør den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande
- 3.4 Inden for 500 meter af risikovirksomheden på matr. nr. 555 Dybbøl ejerlav, Dybbøl må virksomheden ikke etablere sig, hvis anvendelsen er følsom anvendelse, der er uforeneligt med risikovirksomheden eller har en dominoeffekt.
- 3.5 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, se kortbilag 2.

#### Delområde 1

3.6 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 2-4.

#### Delområde 2

3.7 Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 4-7.

#### Delområde 3

3.8 Delområde 3 skal friholdes for bebyggelse, parkering og oplag. Der må etableres en vejforbindelse, se kortbilag 3

#### Delområde 4

3.9 Delområde 4 må kun anvendes til transporttunge erhvervsformål inden for miljøklasserne 4-7.

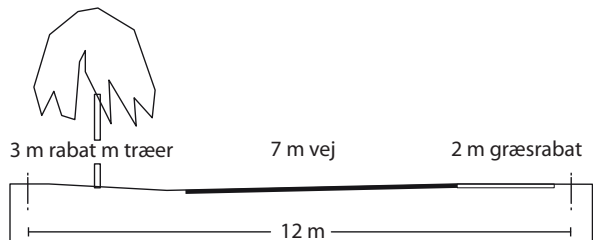
### § 4 Udstykninger

- 4.1 Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med kortbilag 2.
- 4.2 Grunde inden for lokalplanens delområde 4, må ikke udstykkes i mindre enheder end 5.000 m<sup>2</sup>, og kun således at grunde går helt fra forbindelsesvejen til lokalplanområdets grænse mod motorvejen.

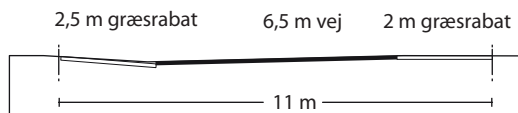
## Bestemmelser

### § 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra henholdsvis Aabenraavej via Hørtoftvej, Coriolisvej og Tinggårdvej, samt Sønderborgmotorvejen via Hørtoftvej som vist på kortbilag 3.
- 5.2 I lokalplanområdet skal parkeringsarealer indrettes på egen grund eller fælles for flere virksomheder på tværs af grunde. Der skal som minimum etableres en handicap p. plads pr. virksomhed
- 5.3 Der udlægges arealer til nye fordelingsveje, som vist på kortbilag 3.
- 5.4 Fordelingsvejene udlægges i mindst 12 m bredde og med mindst 7 m kørebane og rabatter. Vejene anlægges i takt med områdets udbygning.



Vejprofil for stamveje.



Vejprofil for stikveje.

- 5.5 Stikveje i området skal udlægges i mindst 11 m bredde, og kørebanearealet skal udføres i mindst 6,5 m bredde med fast belægning, fx. asfalt. Vejene skal etableres i takt med områdets udbygning.
- 5.6 Vejadgang til grunde i området må kun ske fra veje i lokalplanområdet. Dog undtaget ejendommene Aabenraavej 101, 101A, 103, 105 og 107.
- 5.7 Ved etablering af overordnede veje inden for lokalplanområdet, skal der på mindst den ene side af vejen etableres beplantning af løvfældende træer. Der skal mindst plantes ét træ i gennemsnit pr. 25 meter.
- 5.8 Ved opgradering af eksisterende vejnet skal der tilsvarende § 5.7 plantes, i gennemsnit, mindst ét løvtræ pr. 25 meter.
- 5.9 Ved udstykning i de enkelte delområder, skal der etableres beplantningsbælter, som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælter skal etableres således, at de

over tid kan udtyndes til at bestå af enkeltstående træer og buske. Beplantningsbælter etableres i takt med områdets udbygning.

- 5.10 Pålagte byggelinjer, langs Sønderborgmotorvejen, jævnfør kortbilag 3 skal overholdes. For øvrige vejbyggelinjer henvises til vejloven.
- 5.11 I de byggelinjepålagte arealer må der ikke etableres nogen form for belysning, skiltning, reklamering, flugning, oplag eller udstilling. Enhver form for øvrige anlæg eller reguleringer i det byggelinjepålagte areal kræver dispensation fra Vejdirektoratet.
- 5.12 Der kan etableres fortov og eller cykel/gangsti langs Hørtoftvej. Ved eventuel opgradering af Hørtoftvej skal der udlægges areal til fortov og eller cykel/gangsti.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

For hele området gælder:

- 6.1 Bebyggelse må ikke opføres tættere på Aabenraavej end 30 meter fra vejmidten.
- 6.2 Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.
- 6.3 Enkelte bygningsdele, fx. ventilationsanlæg og skorstene, må overstige 11 meters højde, hvis særlige tekniske forhold kræver det.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % for den enkelte ejendom.
- 6.5 Der må ikke opføres bebyggelse tættere end 10 meter fra arealer, der er reserveret til økologiske korridorer, jævnfør kortbilag 3.
- 6.6 Gældende respektafstande til højspændingsledninger skal overholdes omkring ledningerne.

#### Delområde 1

- 6.7 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 6 meter fra vejskel mod Hørtoftvej.
- 6.8 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 15 meter fra vejskel mod Rønsdam,

#### Delområde 2

- 6.9 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 15 meter fra vejskel mod Rønsdam.
- 6.10 For Newtonsvej og må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel

#### Delområde 3

- 6.11 Der må ikke opføres bebyggelse i området. Dog må der etableres mindre bygninger, hvis særlige tekniske forhold kræver dette.
- 6.12 Der tillades maksimum 3 mindre bygninger inden for delområdet.

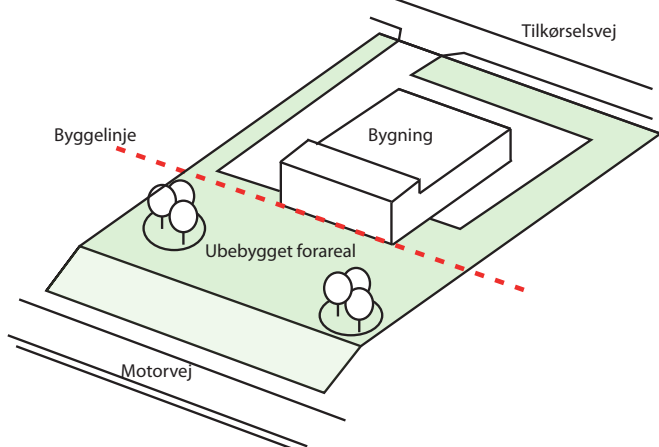


## Bestemmelser

- 6.13 En mindre bygning skal ikke være større end 20m<sup>2</sup> og ikke højere end 3 meter.
- 6.14 Mindre bygninger skal indpasses i omgivelserne og ikke udpege sig i landskabet. Farve, materiale og placering skal harmonere med omgivelserne.

### Delområde 4

- 6.15 Bebyggelse mod Sønderborgmotorvejen skal placeres med facade i byggelinjen, som er vist på kortbilag 3,
- 6.16 Ingen bygningdel må placeres nærmere skel mod Sønderborgmotorvejen end byggelinje, som vist på kortbilag 3.
- 6.17 Bebyggelse skal mindst udgøre 40 % af den udstykkede grunds bredde i facadebyggelinjen mod Sønderborgmotorvejen.
- 6.18 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel mod Løntoft, Tinggårdsvejen, Coriolisvej, Bernoullisvej og Newtonsvej



Princip for bebyggelse, befæstede arealer og beplantning i delområde 4 ud mod Sønderborgmotorvejen.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For hele området gælder:

- 7.1 Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer. Solceller og solfanger er undtaget.
- 7.2 Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal afskærmes/inddækkes eller integreres i tagfladens udformning og indgå i bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 7.3 Ydervægge skal være ubehandlet, vandskuret eller pudset teglstens murværk, beton, stål, aluminium, træ, fiberplader eller glas.
- 7.4 Bebyggelse i området skal have en høj arkitektonisk

kvalitet. Der skal anvendes materialer, så der opnås helstøbte løsninger, der understøtter en overordnet sammenhæng i de enkelte delområder.

- 7.5 Udvendige tekniske installationer skal afskærms og indgå, som en del af bygningens arkitektur. En tett beplantning kan bruges som afskærmning af udvendige tekniske installationer.
- 7.6 Tage på bygningerne skal udføres med teglsten, tagpap, skifer, eternitskifer, forpatineret zink eller som grønt tag (græs, sukulenter eller anden form for beplantning).
- 7.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.
- 7.8 Bebyggelse må ikke placeres tættere på matrikelskel end 5 meter.
- 7.9 Sekundære bygninger og indhegnede varegårde/udendørs oplag, skal sammenbygges med hovedbygningen. De skal fremtræde som en arkitektonisk helhed med hovedbygningen.

### Delområde 1

- 7.10 Bebyggelse må opføres med flade tage og med taghældning. Hel- og halvvalmede tage tillades ikke.

### Delområde 2

- 7.11 Bebyggelse må kun opføres med flade tage. Mindre bygningsdele må dog gerne opføres med anden taghældning, hvis de herved fremstår som en del af ejendommens arkitektoniske helhed.

### Delområde 4

- 7.12 Bebyggelse, der opføres ud mod motorvejen, kan opføres således, at eventuel administrativ anvendelse som kontorer, placeres ud mod motorvejen, mens fx produktions- og lagerfunktioner placeres bagved
- 7.13 Bebyggelse skal så vidt muligt opføres, så eventuelle administrationsarealer etableres i samme bygning som produktions- og lagerfunktioner.
- 7.14 Bygninger må kun opføres med fladt tag. Mindre bygningsdele må dog gerne opføres med anden taghældning, hvis de herved fremstår som en del af ejendommens arkitektoniske helhed.

### § 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer

- 8.1 Eksisterende beplantningsbælter skal søges bevaret ved udstykning og nybyggeri. Eksisterende beplantningsbælter må kun fældes hvis der er infrastrukturelle forhold som kræver det, som fx vejtilkomst.
- 8.2 Oplag skal afskærms med hegn eller beplantning, således at området fremstår ryddet og ordentligt.

## Bestemmelser

- 8.3 Ejendomme i området må kun indhegnes med gennemsigtige trådhegn samt levende hegn. Massive hegn, som fx. plankeværk, tillades kun i forbindelse med beboelsesejendomme i delområde 1.
- 8.4 Der må foretages terrænreguleringer, der er nødvendige for at sikre hensigtsmæssig anvendelse af ejendommene i området. Dog må der ikke terrænreguleres nærmere end 2 meter fra skel og kun således, at afstrømning af regnvand holdes på egen grund.
- 8.5 Der må ikke opføres støttemure i forbindelse med terrænreguleringer. Afvikling af niveauforskelle på over 1 meter, skal ske ved beplantede eller græs-dækkede skrånninger med en hældning i forhold til vandret på max 1:2.
- 8.6 Eventuel overskudsjord skal holdes på samme matrikel.
- 8.7 Udhængsskilte tillades ikke i lokalplanområdet.
- 8.8 Lysarmaturkasser, lysbånd og anden skiltning med skiftende/rullende/blinkende lys må ikke opsættes.
- 8.9 Der må ikke bruges blændende lyskilder på skilte.
- 8.10 Facadeskilte skal fremstå som enkelte bogstaver, med en maksimum højde på 1,5 meter.
- 8.11 På facader må der kun skiltes med firmanavn og logo.
- 8.12 I delområde 4 skal arealer mellem Sønderborgmotorvejen og bebyggelse friholdes for befæstede flader, og arealerne skal beplantes med græs og spredte grupper af egnstypiske løvfældende træer.
- 8.13 I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler på vejen.
- § 9 Energi**
- 9.1 Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen og skal være antirefleksbehandlet. Ved flade tage må solcellerne opsættes med max. 30 graders hældning.
- § 10 Forsyningsanlæg**
- 10.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ingen form for ledninger til el, telefon, antenner eller andre tekniske installationer må ikke føres på facader.
- 10.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.
- 10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 10.4 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsnet, undtaget matr. nr. 143 Ragebøl, Dybbøl, og alment vandværk.
- 10.5 Der må ikke opsættes synlige antenner. Parabolantennener kan dog tillades i en maks højde af 2 m fra terræn.
- 10.6 Der kan kun etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand i delområderne 2, 3 og 4. Regnvandsbassiner skal integreres i landskabet som organiske rekreative elementer.
- § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**
- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet samt alment vandværk.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.
- § 12 Servitutter**
- 12.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 12.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jævnfør. Lov om planlægning § 18.
- § 13 Lokalplanens retsvirkninger**
- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der, ifølge Planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.
- 13.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jævnfør Planlovens § 17, stk. 1, ikke bygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

## Vedtagelse

### Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 1. oktober 2014.

P.b.v.

Erik Lauritzen  
*borgmester*

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 25. marts 2015.

P.b.v.

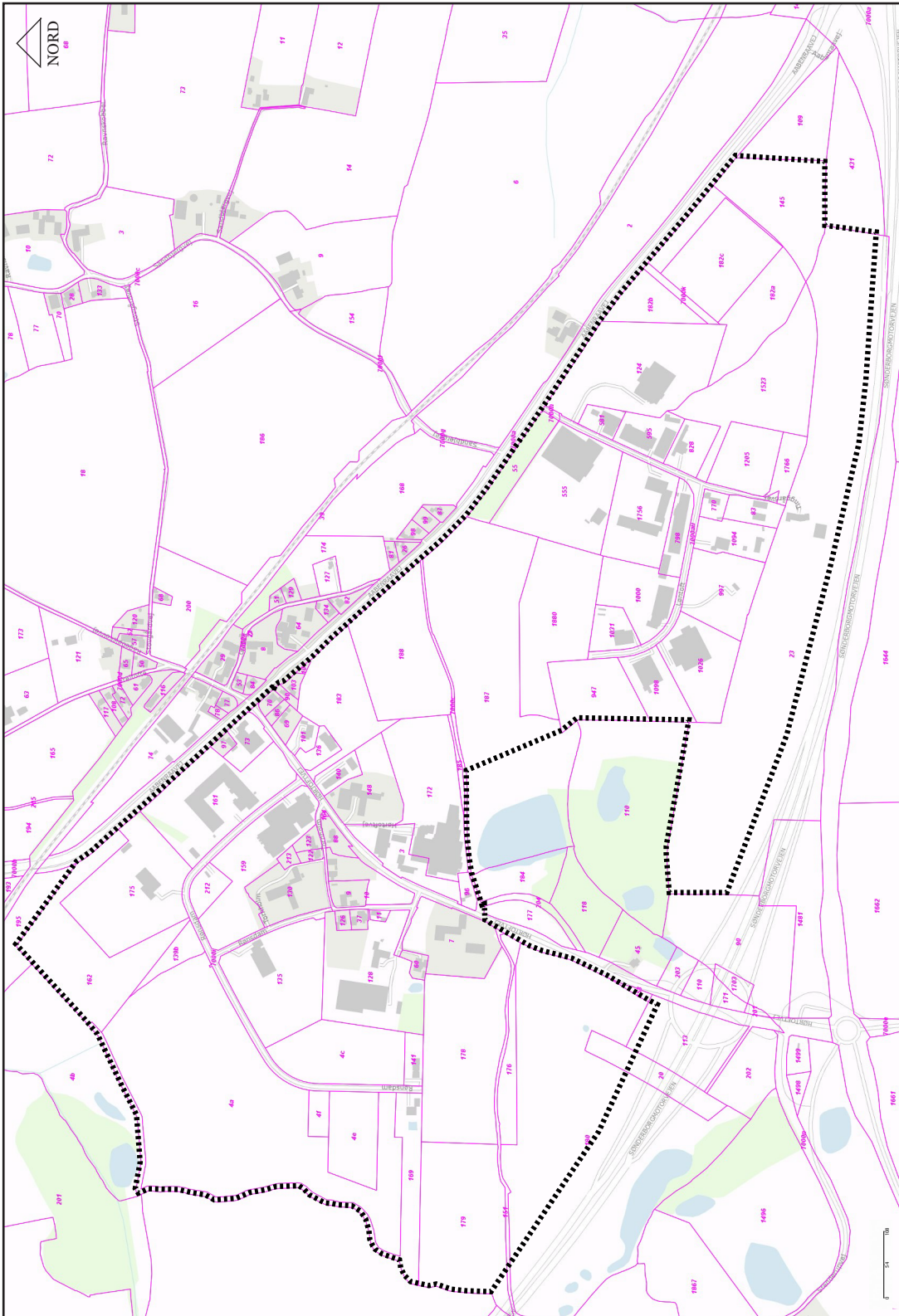
Erik Lauritzen  
*borgmester*

Lokalplanen indberettes på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk).

# Bilag

## Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning.









# Kommuneplantillæg

## Kommuneplantillæg nr 5 til Sønderborg Kommuneplan 2013-2025

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at muliggøre en ændring af de bestående rammer 4.12.001.E, 4.12.002.E, 4.12.003.E, 4.12.004.E i Plandistrikt 4.12 Ragebøl.

Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget af Sønderborg Byråd den 18. december 2013. Kommuneplanens rammedel indeholder bestemmelser for lokalplanlægningen for Sønderborg Kommune. Rammerne er bindeledet mellem hovedstruktur og detaljplanlægningen og fastlægger den fremtidige anvendelse af arealer i kommunen.

### Erhvervsområder

Erhvervsformål kan f.eks. være mindre værksteds-, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomheder samt mindre butikker og offentlige formål. For enkeltområder fastlagt til fremstillingserhverv angives, hvilken type virksomheder, som kan placeres i et område.

### Retsvirkninger

Byrådet har ifølge Planlovens § 12, stk. 2 og 3 pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Der kan f.eks. ikke vedtages lokalplaner i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen med kommuneplantillæg.

For borgerne er planen ikke direkte bindende. Men selvom borgere og bygherrer ikke er forpligtet til i forskellige dispositioner at overholde planen, har byrådet jfr. Planlovens § 12 mulighed for at håndhæve kommuneplanrammerne konkret.

I byzone kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser – undtaget hvis området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

I byzone og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig forhold, der er i strid med rammebestemmelserne – undtaget hvis området er udlagt til offentlig formål eller omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

I medfør af planlovens § 14 kan byrådet desuden altid nedlægge forbud mod forhold, der kan forhindres ved en lokalplan.

Byrådet kan i begrænset omfang dispensere fra kommuneplanen, men ikke i et sådant omfang at der er tale om lokalplanpligt. Så skal kommuneplanen i stedet ændres ved et tillæg.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter samt servitutbestemmelser berøres ikke af kommuneplanen, men kan ophæves eller ændres ved en lokalplan. Planloven giver mulighed for at rammebestemmelserne kan udgøre et direkte administrationsgrundlag i en del sager om byggeri og arealanvendelse.

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at muliggøre en ændring af de bestående rammer i Plandistrikt 4.12 Ragebøl.

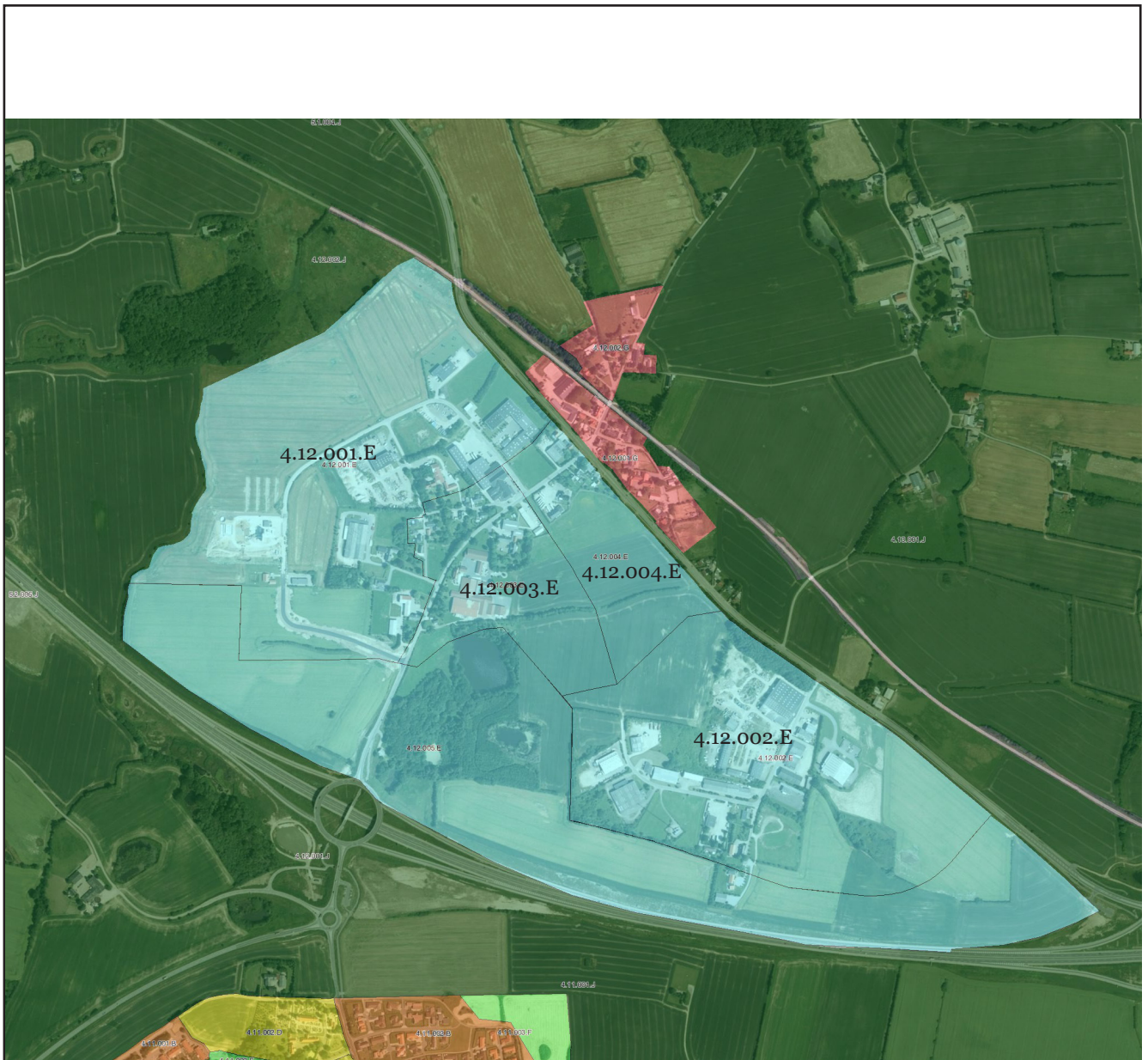


## Kommuneplantillæg

I henhold til lov om planlægning (BEK. nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende rammebestemmelser for indholdet af en lokalplan, der tilvejebringes inden for rammeområde 4.12.001.E, 4.12.002E, 4.12.003E, 4.12.004E.

Formålet med tillægget er at opnå mulighed for at forenkle de gældende rammebestemmelser for erhvervsområdet. Hvor der med de gældende kommuneplanrammer nødvendiggør at erhvervsområdet inddeles i uhensigtsmæssigt mange delområder, kan man med én kommuneplanramme lade lokalplanen opstille hensigtsmæssige inddelinger i delområder, der udspringer af de eksisterende virksomheders typer og miljøklasser. Det er således hensigten, at skabe en mere helhedsorienteret planlægning af området.

Med kommuneplantillægget sammenlægges de nævnte rammer til én samlet kommuneplanramme. Kommuneplanramme 4.12.005.E fastholdes uændret i en separat ramme, da dette område kun må anvendes til transporttunge erhverv og dette ønskes fastholdt.



Kortet viser afgrænsningen af rammeområderne 4.12.001.E, 4.12.002E, 4.12.003E, 4.12.004E.

# Kommuneplantillæg

4.12.01.E-4.12.05.E Område nr.	Oprindelig 4.12.001.E	Oprindelig 4.12.002.E	Oprindelig 4.12.003.E	Oprindelig 4.12.004.E
Betegnelse	Ragebøl Erhvervspark	Ragebøl Erhvervspark	Ragebøl Erhvervspark	Ragebøl Erhvervspark
Generel anvendelse	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Områdets status	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Områdets fremtidige anvendelse	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Miljøklasse	4-7	4-5	2-4	2-4
Bebyggelsesprocent	Maks. 60	Maks. 60	Maks. 50	Maks. 90
Maks. etageantal	3	3	2	2
Maks. højde i meter	12	12	11	11
Omfang og udformning	De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.	De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.	De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.	-
Opholds- og friareal	Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal	Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal	Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal	Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal
Miljø	Området må ikke anvendes til virksomheder, som kan true grundvandsinteresser.	Området må ikke anvendes til virksomheder, som kan true grundvandsinteresser.	Der er støjregulerende bestemmelse for området, som siger maks. 70 db(A)	Der er støjregulerende bestemmelse for området, som siger maks. 55 db(A)
Andet - infrastruktur	Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.	Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.	Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.	Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Zoneforhold	Grundstørrelse min. 5000 m <sup>2</sup>	Grundstørrelser min. 5000 m <sup>2</sup>	-	-
Gældende lokalplaner	Lokalplan nr. H 781206	Lokalplan nr. H 781206	H 781206 og 12-0405	Lokalplan nr. H 781206
Notat	Erhvervskategori D	Erhvervskategori D	Erhvervskategori D	Erhvervskategori D
Områdets anvendelse	-	Belastende produktionsvirksomheder/fabrikker med større transportbehov (f.eks. visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustri) samt lager. Servicefunktioner omfatter benzinstation.	Mindre håndværks-, produktions-, servicevirksomhed og lager med begrænset transportbehov.	Mindre håndværks-, produktions-, servicevirksomhed og lager med begrænset transportbehov.
Generelle anvendelsesbestemmelser	-	Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomheder med nogen miljøbelastning og større transportbehov. I begrænset omfang servicefunktioner til disse typer virksomh. Ikke egnet til lokalisering af boliger og andre miljøfølsomme funk	Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og - transportbehov	Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og - transportbehov

# Kommuneplantillæg

4.12.01.E-4.12.05.E Område nr.	Ny 4.12.001.E
Betegnelse	Ragebøl Erhvervspark
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Områdets status	Byzone
Områdets fremtidige anvendelse	Erhvervsområde
Miljøklasse	2-7
Bebyggelsesprocent	Maks. 60
Maks. etageantal	2
Maks. højde i meter	11
Omfang og udformning	De enkelte grunde udstykses og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiferhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.
Opholds- og friareal	Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal
Miljø	
Andet - infrastruktur	Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Zoneforhold	-
Gældende lokalplaner	Lokalplan nr. H 781206 og 12-0405
Notat	Erhvervskategori D
Områdets anvendelse	Mindre håndværks-, produktions-, servicevirksomhed og lager med begrænset transportbehov.  Belastende produktionsvirksomheder/fabrikker med større transportbehov (f.eks. visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustri) samt lager. Servicefunktioner omfatter benzinstation.
Generelle anvendelsesbestemmelser	Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og transportbehov.  Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomheder med nogen miljøbelastning og større transportbehov. I begrænset omfang servicefunktioner til disse typer virksomh. Ikke egnet til lokalisering af boliger og andre miljøfølsomme funk



# Kommuneplantillæg

## Vedtagelse

Forslag til kommuneplantillæg nr. xx er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg byråd den 1. oktober 2014.

Erik Lauritzen  
*borgmester*

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Sønderborg byråd den 25. marts 2015

Erik Lauritzen  
*borgmester*

Kommuneplantillægget indberettes på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

# Miljøscreening

## Resumé af miljøscreening

Skemaet nedenfor er et resumé af forundersøgelsen/miljøscreeningen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelser af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

### Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	2	B
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	1	A
6	Vand	2	C
7	Luft	2	B
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	1	A
10	Befolkning	1	A
11	Menneskenes sundhed	2	B
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	1	A
14	Naboområder	1	A
15	Alternativer, 0-løsning	1	A

### Definition:

- 1 – betyder, at det er usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning
- 2 – betyder, at der er mulighed for en miljøpåvirkning
- 3 – betyder, at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

- A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig
- B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig
- C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

### Konklusion

Lokalplanen vurderes at medføre mulighed for miljøpåvirkning inden for 4 emner: Visuel påvirkning, landskab, vand og naboområder. Der vil i lokalplanen blive stillet krav til bygningshøjder i den enkelte delområder, ligesom der vil blive stillet krav om bygningernes udformning for derigennem at skabe et harmonisk område.

Befæstede arealer medfører en større afstrømning af vand og der skal etableres regnvandsbassiner. Nye arbejdspladser vurderes som en positiv effekt.

Den øgede trafik til og fra området ses ikke at udgøre et væsentlig problem. Området er beliggende i umiddelbar nærhed til omfartsvejen og motorvejen og vil ikke berøre naboområder.

I forlængelse af ovennævnte vurderes det sluttelig, at der ikke er behov for yderligere vurdering af miljøpåvirkningen hos andre berørte myndigheder, ligesom det vurderes, at der ikke er behov for yderligere miljøvurdering/miljørapport for projektet.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.



[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T 8872 6400  
F 8872 6402  
[post@sonderborg.dk](mailto:post@sonderborg.dk)

Mandag-Onsdag 10-15  
Torsdag 10-17  
Fredag 10-14