

KOMMUNEPLANTILLÆG

Nr. 10 - Udvidelse af Center Øst

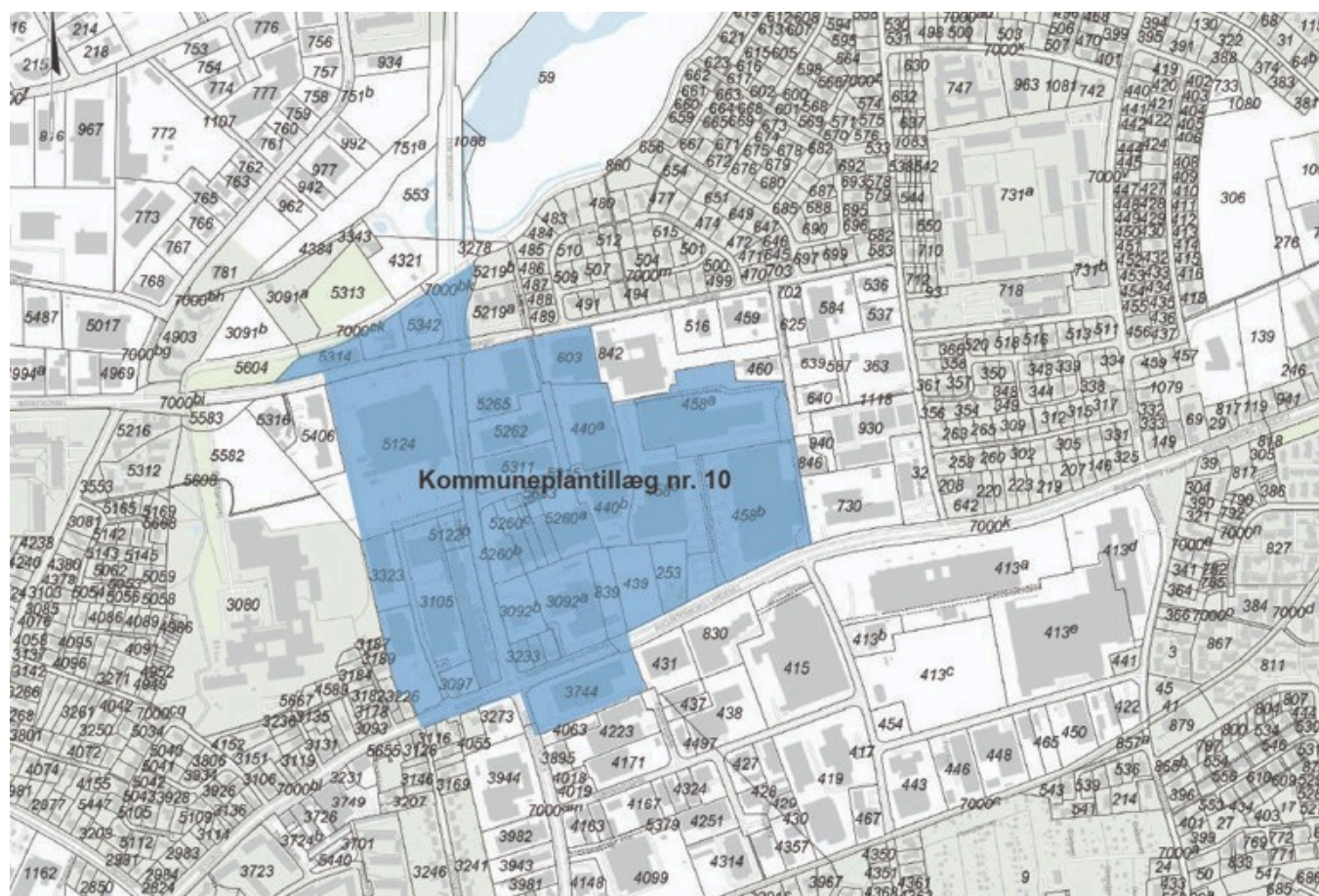
Gældende


Sønderborg

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst, som er et tillæg til Kommuneplan 2023-2035, er i høring i perioden den 11. marts 2026 - 6. maj 2026.

Mens forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 er i høring, har du mulighed for at komme med din kommentar til tillægget. Når du åbner et kommuneplantillæg, kan du trykke på knappen "Min kommentar", hvorefter du kan indsende dine bemærkninger til tillægget. Det er også muligt at uploade filer til din kommentar.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 er udarbejdet sammen med forslag til lokalplan nr. 4.6-16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg. Link til forslaget til lokalplanen finder du [her](#).



Kort 1: Ovenfor ses kommuneplantillæggets afgrænsning

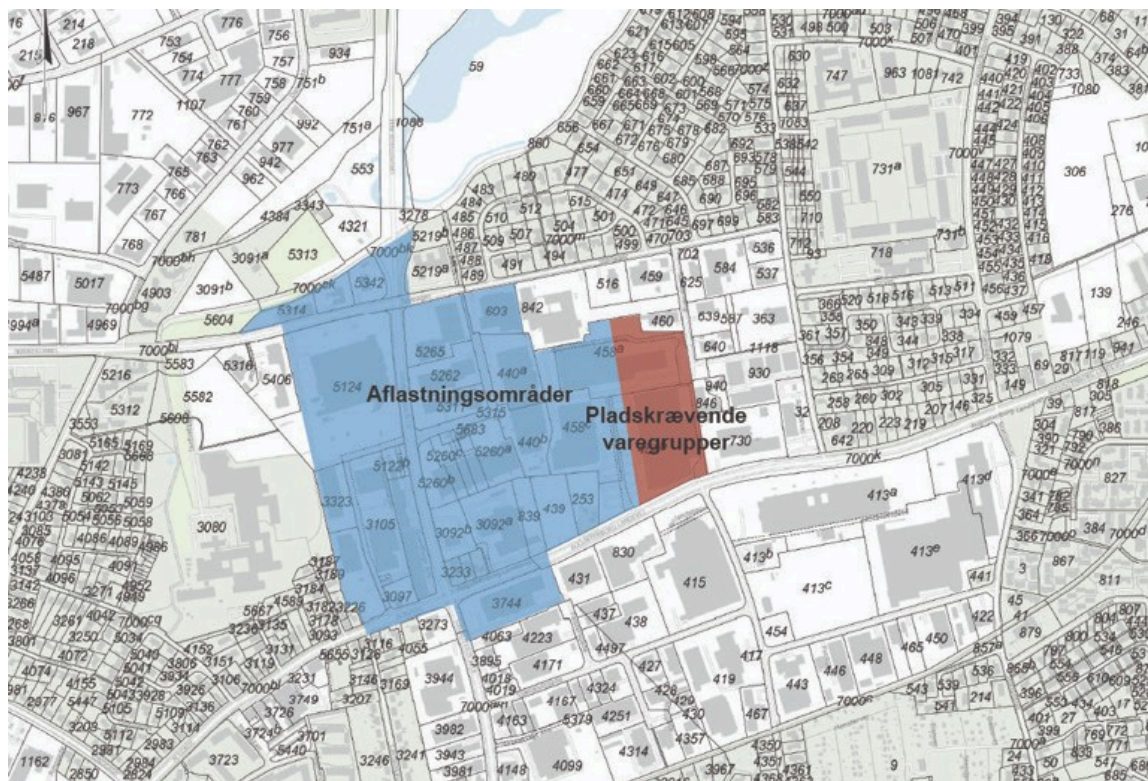
Indholdsfortegnelse

Redegørelse for tillæg nr. 10	4
Rammebestemmelser	12
Redegørelse for berørte retningslinjer	17
Ændringer i retningslinjer	23
Offentlig høring og vedtagelse	26
Miljøscreening	27
4.6.004.C - Aflastningsområde Center Øst	28
4.6.003.C - Særlig pladskrævende varer Center Øst	30

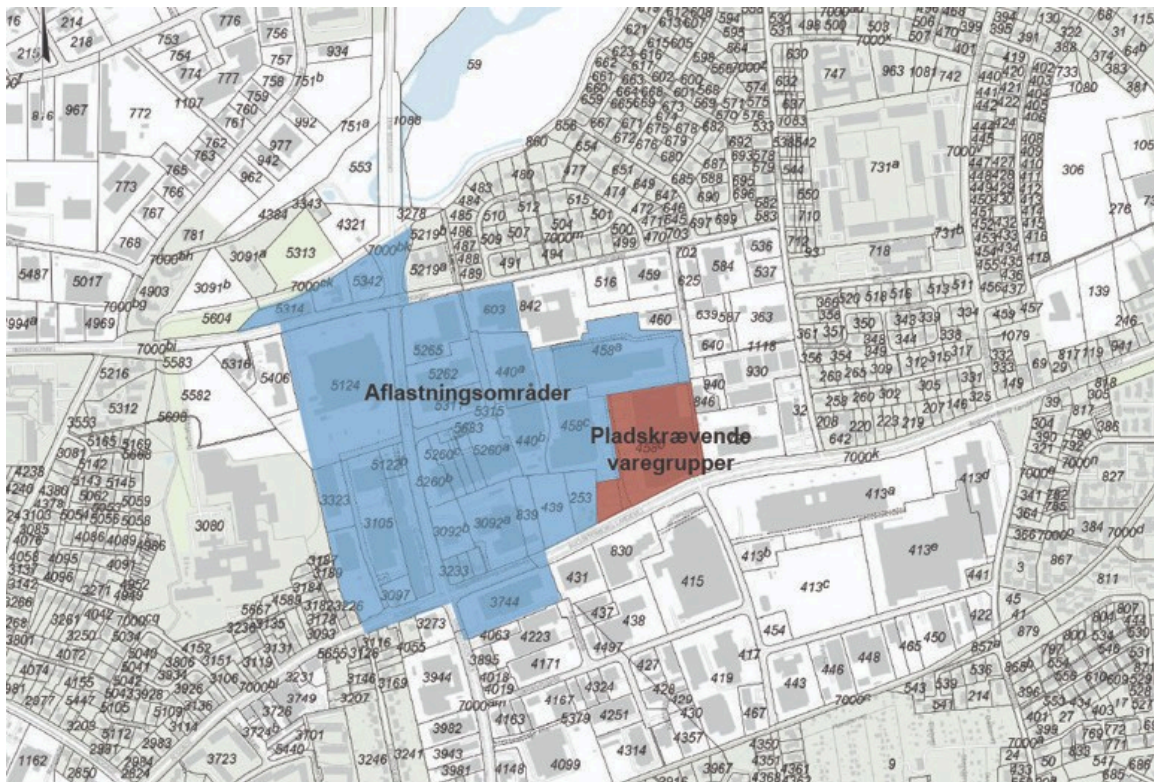
Redegørelse for tillæg nr. 10

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 4.6-16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg.

Formålet med kommuneplantillægget er at udvide arealrammen for detailhandel i Center Øst og muliggøre yderligere detailhandel i form udvalgsvarer på matr.nr. 458a Sundsmark, Ulkebøl.

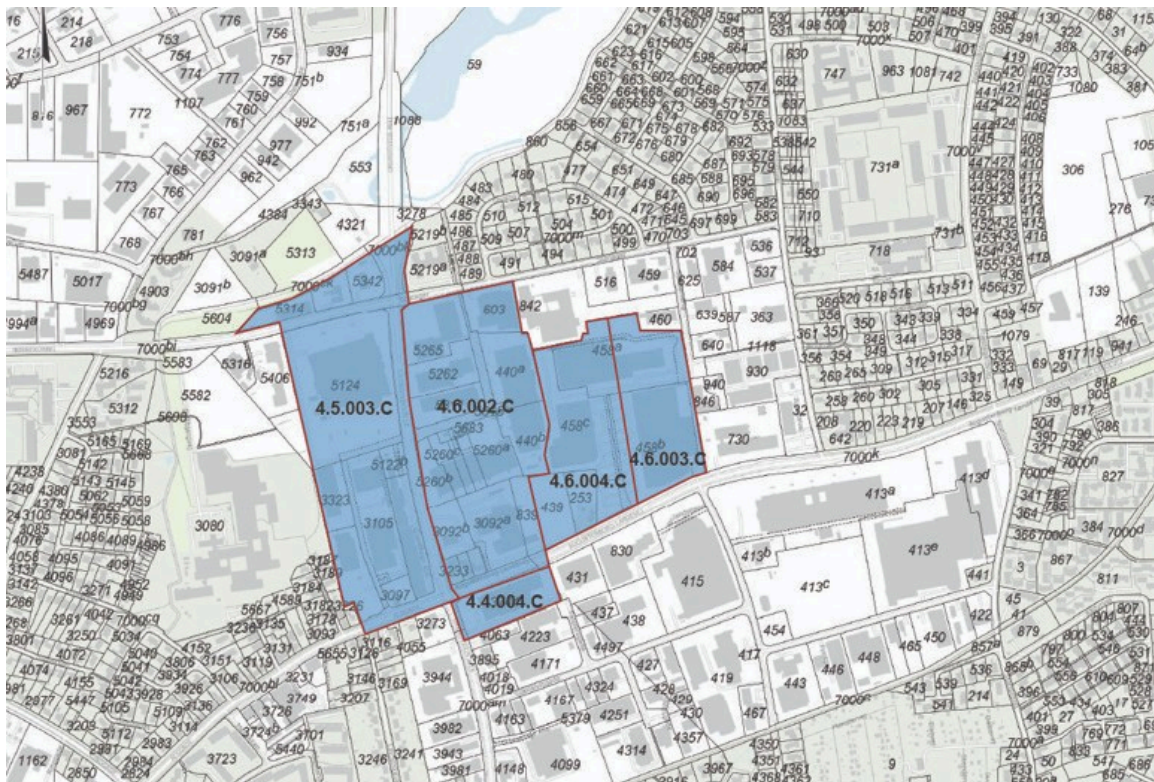


Kort 2: Ovenfor ses eksisterende detailhandelsstruktur i Kommuneplan 2023-2035, hvor blå område markerer aflastningsområde og rødt område markerer område for pladskrævende varegrupper.

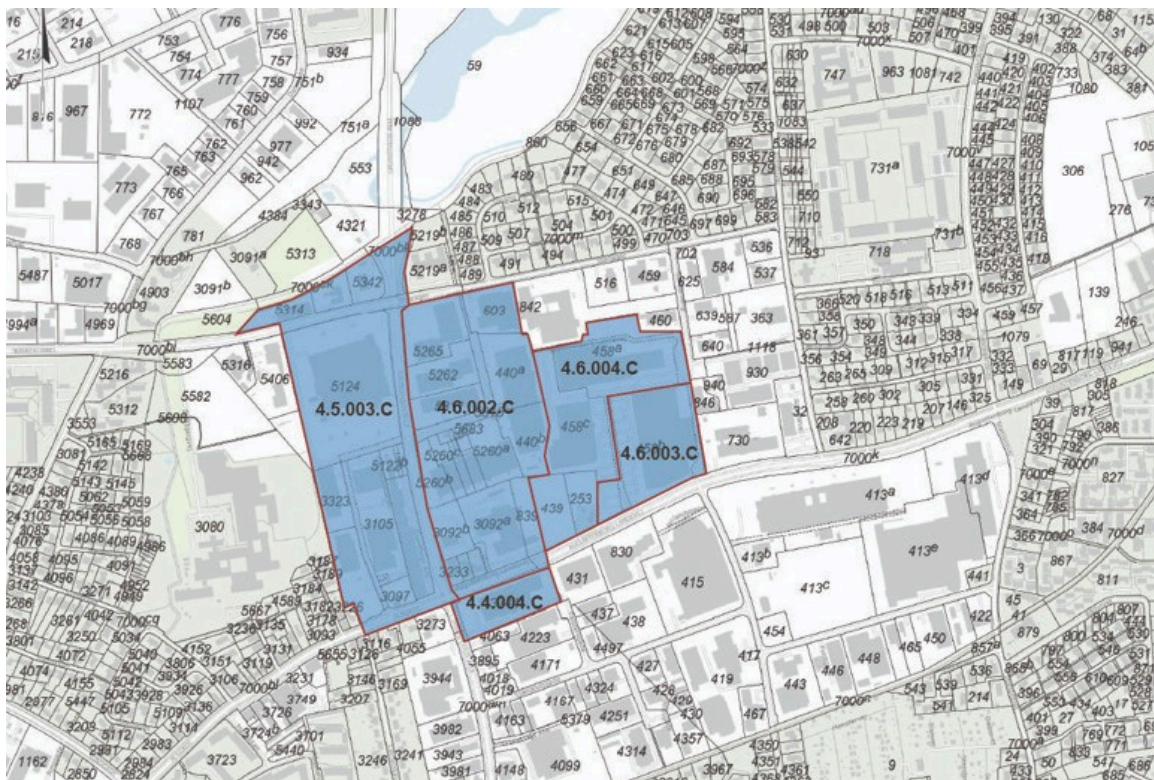


Kort 3: Ovenfor ses ny detailhandelsstruktur der forslås med kommuneplantillæg nr. 10, hvor blåt område markerer aflastningsområde og rødt område markerer område for pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget vil udvide den geografiske afgrænsning af aflastningsområde Center Øst og samtidig forøge arealrammen, der fastsætter det maksimale butiksareal samlet inden for afgrænsningen af aflastningsområdet. Aflastningsområde Center Øst dækker over rammeområder 4.4.004.C, 4.5.003.C, 4.6.002.C og 4.6.004.C. Udvidelsen vil indebære en geografisk udvidelse af ramme 4.6.004.C, mens de øvrige rammeområder forbliver uændret i deres afgrænsning og der ændres ej heller i rammebestemmelserne. Samtidig vil kommuneplantillægget ændre afgrænsningen af det tilstødende rammeområde 4.6.003.C for særligt pladskrævende varegrupper, som bliver mindre.



Kort 4: Ovenfor ses den eksisterende afgrænsning af kommuneplanrammerne indenfor Kommuneplan 2023-2035.



Kort 5: Ovenfor ses den nye afgrænsning af kommuneplanrammerne indenfor Kommuneplantillæg nr. 10.

Baggrunden for Kommuneplantillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst i Sønderborg til Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 er en ansøgning fra en

privat bygherre om etableringen af en udvalgs varebutik på matr.nr. 458a Sundsmark, Ulkebøl.

I Kommuneplan 2023-2035 er arealet rammelagt af to rammeområder, herunder 4.6.003.C, som fastsætter en anvendelse i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper, og 4.6.004C, som fastsætter anvendelse som aflastningsområde.

Planlægning for detailhandel, herunder aflastningsområder, er omfattet af planlovens § 5 n, og kommuneplanen og ændringer hertil skal, jf. § 11 e, stk. 4 og 5, ledsages af en redegørelse.

Jf. § 11 e, stk. 4 skal kommuneplanlægning for detailhandel ledsages af:

- Vurdering af omfang af eksisterende detailhandel
- Vurdering af behov for yderligere detailhandel
- Vurdering af sammenhæng med mål for detailhandlen
- Oplysning om sammenhæng med mål for den kommunale hovedstruktur
- Angivelse af tilgængelighed for de forskellige trafikarter

Derudover gælder for aflastningsområder, jf. § 11 e, stk. 5, at der skal redegøres for kundegrundlaget, som den nye detailhandel baseres på, oplandet, som aflastningsområdet henvender sig til, og hvordan aflastningsområdet kan:

- Styrke konkurrence og bidrage til lavere priser
- Påvirke eksisterende detailhandel
- Forventes at påvirke byens oplandseffekt ift. nabokommuner

Foruden nærværende kommuneplantillæg er der udarbejdet en detailhandelsredegørelse til opfyldelse af ovenstående redegørelseskrav. Detailhandelsredegørelsen kan læses [her](#). Dele af detailhandelsredegørelsen opsummeres herunder.

Udvidelsen af Center Øst er i overensstemmelse med Sønderborg Kommunes mål og vision for detailhandel i kommunen, som bl.a. er at fastholde og styrke Sønderborgs rolle som center og drivkraft for handlen i det regionale opland, sikre god tilgængelighed for alle trafikarter og korte transportafstande ifm. indkøb, at fremme et varieret butiksudbud og sikre en god arbejdsdeling mellem aflastningsområde Center Øst og Sønderborg bymidte.

Der er god tilgængelighed og fremkommelighed til udvidelsesområdet for bilister, rejsende med kollektiv transport samt cyklende og gående.

Beskrivelsen af omfanget af den eksisterende detailhandel fremgår af detailhandelsredegørelsen.

På baggrund af den forventede vækst i udvalgsvarerforbruget i de kommende seks år, svarende til en 12-årig planperiode siden seneste arealbehovsvurdering i 2019, vurderes det, at der er behov for at udlægge yderligere areal til store udvalgsvarebutikker i netop Center Øst. Behovet for yderligere areal til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer (SPV) i oplandet, dvs. Sønderborg Kommune, er ca. 6.600 m², og er det antal kvadratmeter, der skal til for at matche det øgede udvalgsvarerforbrug i 2031. Det vurderes, at langt størstedelen af behovet på 6.600 m² er i Center Øst, og hvorfor det foreslås, at minimum 5.000 m² udlægges her.

Det vurderes, at de nye udvalgsvarebutikker vil kunne opnå en samlet årlig omsætning på ca. 60 mio. kr. Heraf vurderes det, at ca. 78 pct. af de nye butikkers årlige omsætning svarende til godt 45 mio. kr. hentes fra den eksisterende udvalgsvarehandel i Sønderborg Kommune.

En væsentlig del af omsætningen hentes lokalt i Sønderborg, idet der i Sønderborg allerede i dag er et stort udbud inden for boksbutikssegmentet. Mange af de kendte kæder er allerede repræsenterede med en butik i Sønderborg. Enkelte af de mere ekspansive kæder mangler imidlertid en butik i Sønderborg. Det er derfor samtidig vurderingen, at det nye aflastningsområde vil bidrage til, at borgerne i Sønderborg og den øvrige del af oplandet får adgang til et mere bredt dækkende udbud, hvilket i nogen grad vil afholde borgerne fra at køre til andre udbudspunkter i Sønderjylland eller Tyskland, hvor målet ellers ville have været en butik inden for samme kæde eller branche. Det er også sandsynligt, at det forbedrede lokale udbud kan afholde borgere fra at foretage en del af deres køb på internettet.

Der flyttes godt 45 mio. kr. fra oplandet til aflastningsområdet. Heraf flyttes ca. 3 mio. kr. fra Sønderborg bymidte, ca. 42 mio. kr. fra Sønderborg by i øvrigt (inkl. Center Øst) og ca. 2 mio. kr. fra kommunen i øvrigt.

Det vurderes, at der kun i meget begrænset omfang hentes omsætning fra andre bymidter. Ca. 4 mio. kr. hentes fra Aabenraa Kommune og ca. 9 mio. kr. hentes fra nethandlen og grænsehandlen.

Den øgede konkurrence forventes at medføre en "lille" priseffekt. Den begrænsede effekt skyldes, at udvidelsen er forholdsvis lille sammenlignet med det eksisterende udbud.

Ifølge Vejledning om detailhandelsplanlægning skal der ifm. planlægning for aflastningsområder redegøres for oplandseffekt. Oplandseffekten er forskellen på handelsbalancen for Sønderborg by ekskl. opland før og efter etableringen af den nye detailhandel.

Handelsbalancen inkl. nethandel for udvalgsvarer for Sønderborg by forventes at stige med 8 pct.-point fra ca. 345 pct. til ca. 353 pct. forudsat, at omsætningen i de eksisterende udvalgs varebutikker i øvrigt ændres i takt med forbrugsgrundlaget i maksimumsscenarioet.

En mere uddybende redegørelse fremgår af afsnit 4 i Detailhandelsredegørelsen, der beskriver kommuneplantillæggets sammenhæng med den kommunale hovedstruktur og sammenhæng med målene for detailhandlen.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Det vurderes at nærværende forslag til tillæg til Kommuneplan 2023-2035 ikke beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan påvirke et Natura 2000-område.

Rammeområdet er placeret ca. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 254 Sønderskoven og Lambjerg Indtægt (habitatområde). Sønderborg kommune vurderer, at forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 ikke vil medføre aktiviteter, der kan medvirke til, at der ikke opnås gunstig bevaringsstatus for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlagene for Natur 2000-områder.



Kort 6: Natura 2000-områder (grøn) i relation til kommuneplantillæggets afgrænsning (hvid).

Bilag IV arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke registreret potentielle levesteder for bilag IV-arter inden for kommuneplantillæggets område, og der er ikke registreret bilag IV-arter i nærområdet til matr.nr. 458a Sundsmark, Ulkebøl. Forslag til kommuneplantillægget vil ikke medføre en ændring af leve- eller ynglesteder for bilag IV-arter fx i form af påvirkning af søer eller store, gamle træer. Der vil heller ikke blive ændret på strukturer i landskabet, der kan udgøre ledelinjer for flagermus.

Kommunen vurderer, at ændringen i kommuneplanen ikke vil ødelægge eller beskadige yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter.

Retsvirkninger

Når et kommuneplantillæg er endeligt vedtaget får det følgende retsvirkninger:

Kommunen kan modsætte sig ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse er i strid med kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når

det pågældende område er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Inden for byzoner kan kommunen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

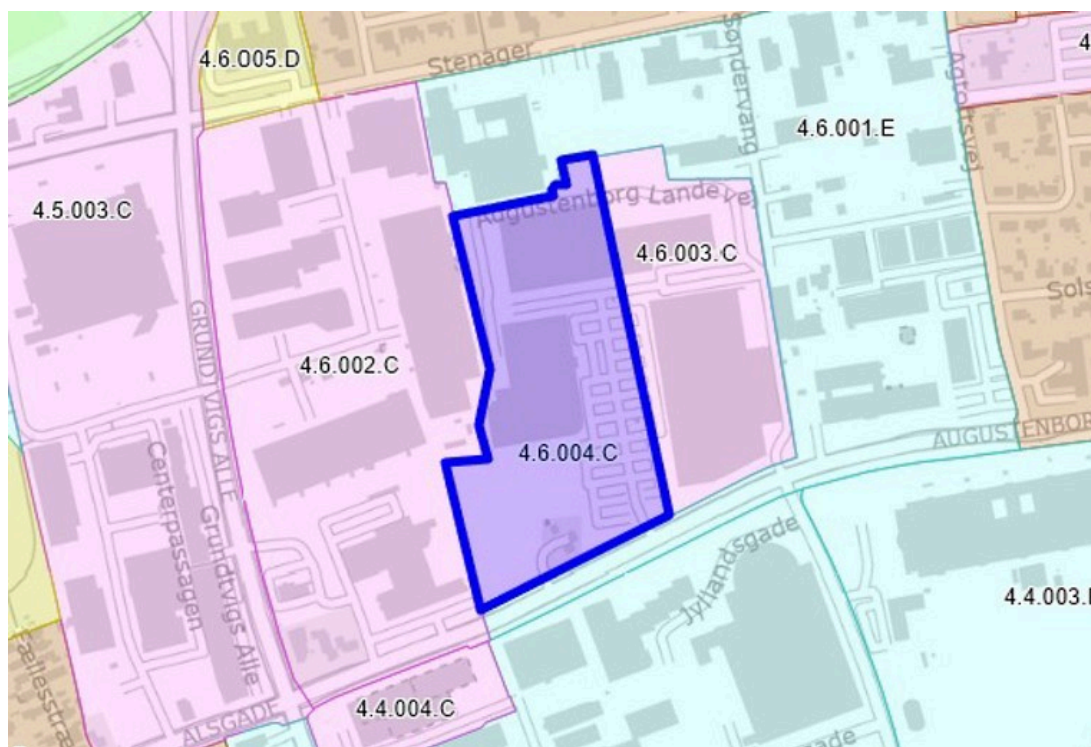
Ændringer i rammebestemmelser

Med vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst:

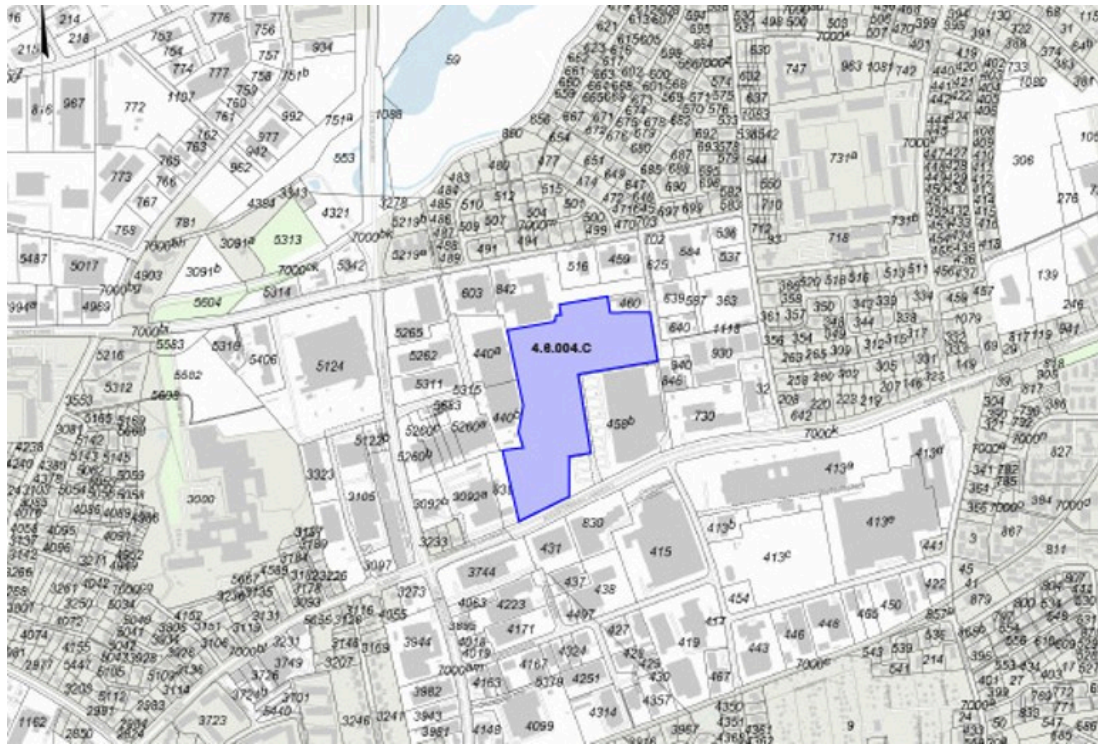
- ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 4.6.004.C, som vist nedenfor på kortet og det maksimalt tilladte areal til butiksformål øges. De eksisterende og nye rammebestemmelser og den nye afgrænsning fremgår nedenfor.
- ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 4.6.003.C, som vist på kortet nedenfor. De eksisterende rammebestemmelser bibeholdes.

Matr.nr. 458a Sundsmark, Ulkebøl er i dag omfattet af både rammeområde 4.6.004.C og 4.6.003.C. Kommuneplantillægget udvider afgrænsningen og arealrammen af rammeområde 4.6.004.C til at omfatte hele matr.nr. 458a Sundsmark, Ulkebøl og tilsvarende indskrænker afgrænsningen af rammeområde 4.6.003.C, så den nye afgrænsning følger eksisterende matrikler.

4.6.004.C – Aflastningsområde Center Øst



Eksisterende afgrænsning af rammeområde 4.6.004C markeret med blå



Den nye afgrænsning af rammeområde 4.6.004C markeret med blå afgrænsning

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Specifik anvendelse er angivet til aflastningsområde

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 90 % af området som helhed

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 13 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m²

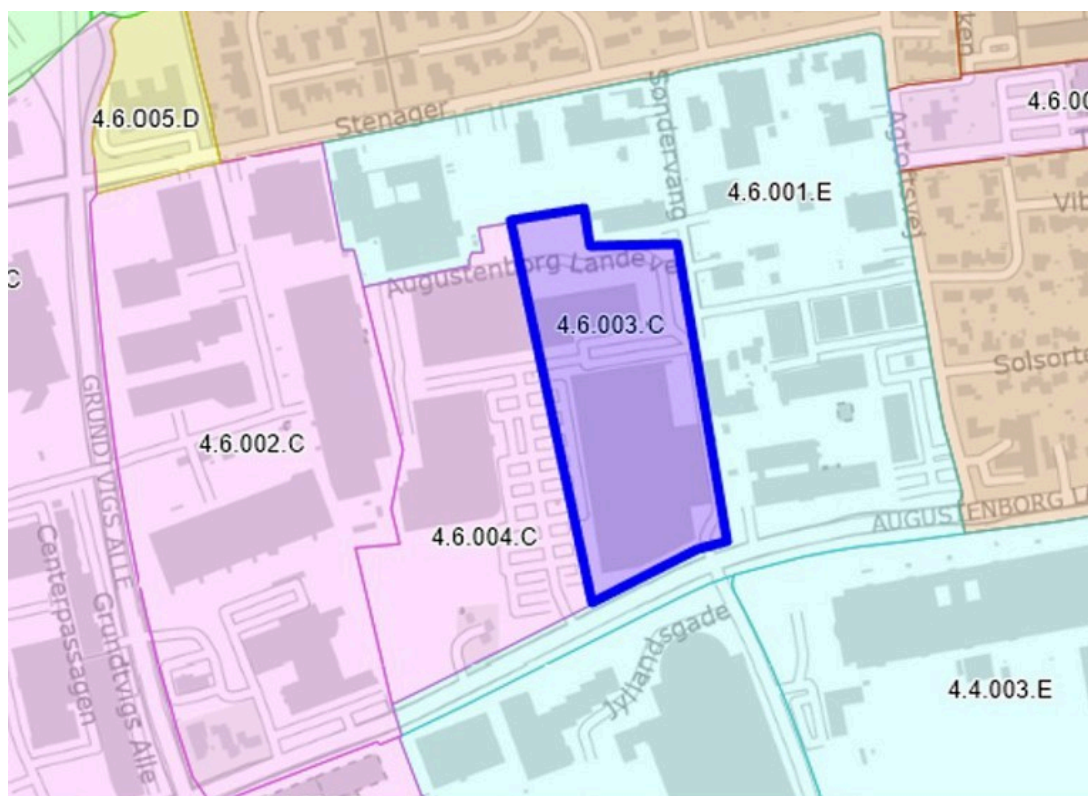
bruttobutiksareal pr. udvalgsvarebutik og mindst 1 p-plads pr. 100 m²

bruttobutiksareal pr. butik med særligt pladskrævende varer

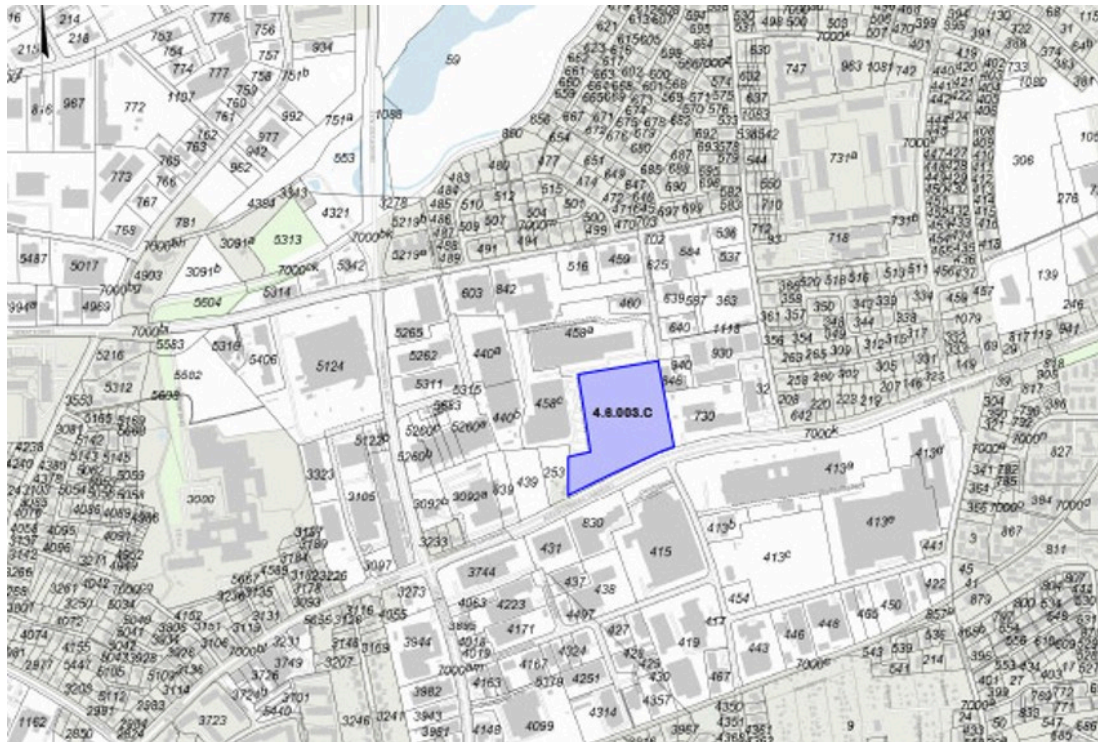
Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for ramme er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.C – Særlig pladskrævende varer Center Øst



Eksisterende afgrænsning af rammeområde 4.6.003C markeret med blå



Den nye afgrænsning af rammeområde 4.6.003C markeret med blå

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Specifik anvendelse er angivet til butikker med særligt pladskrævende varer

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 90 % af området som helhed

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 16 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttobutiksareal

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.

Inden for ramme er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale

om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Redegørelse for berørte retningslinjer

Kommuneplantillægget er beliggende helt eller delvist indenfor retningslinjer, der vedrører følgende hovedoverskrifter i Kommuneplan 2023-2035: 'By, bolig og erhverv', 'Landskab, natur og turisme' samt 'Klima, energi og miljø'.

Ved at benytte foldeud-panelerne, er det muligt at orientere sig i, hvordan tillægget berører de berørte retningslinjer i Kommuneplanen 2023-2035.

By, bolig og erhverv

Retningslinje 1.5.1 Detailhandel

Forslag til Tillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst ændrer i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Der skabes mulighed for en bredere anvendelse i form af udvalgswarebutikker i et i forvejen udlagt område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Og der skabes mulighed for etablering af flere kvadratmeter udvalgswarebutikker.

Eksisterende retningslinje

Aflastningsområder

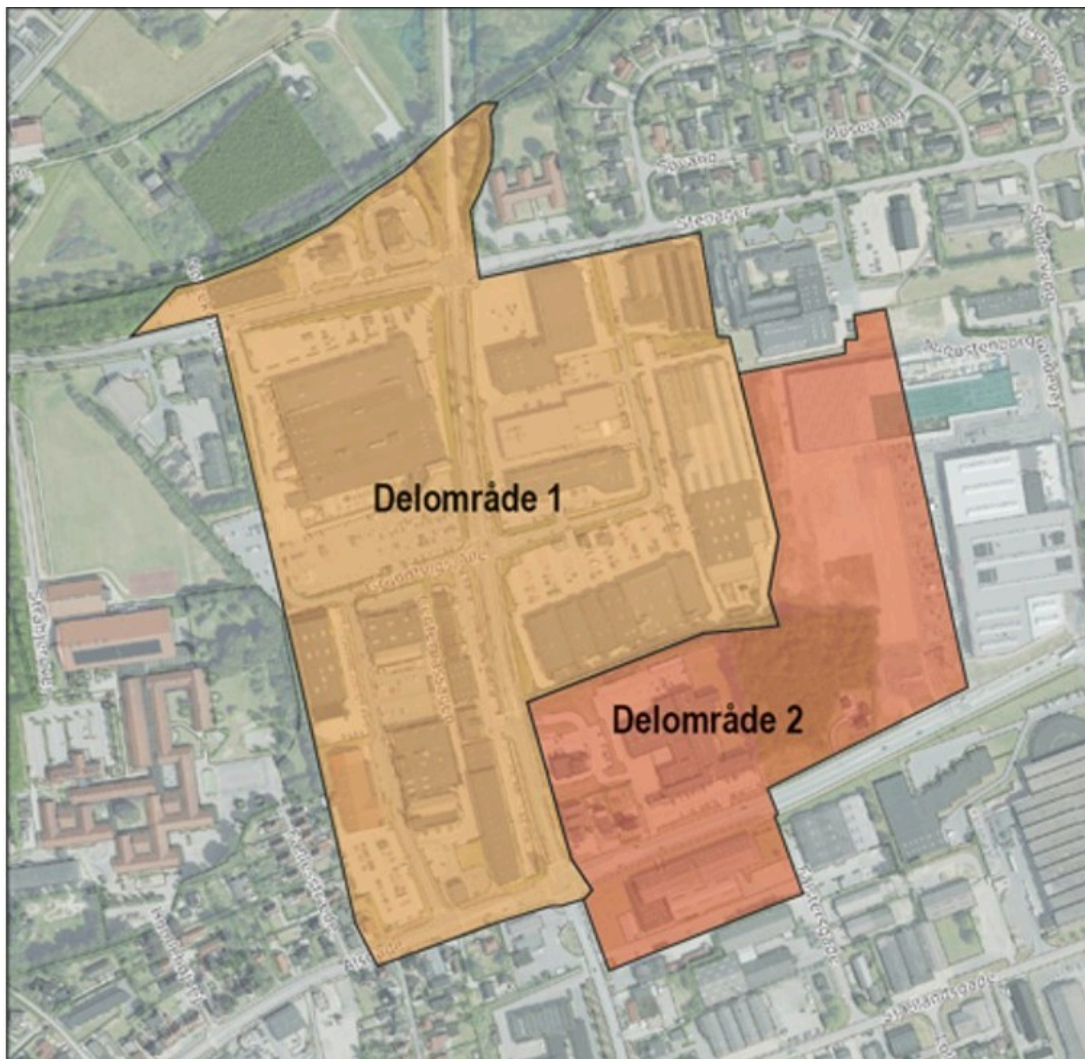
Aflastningsområde	Center Øst	Delområde 1	Delområde 2	Ulsnæs Centret	Bro ved Augustenborg
Samlet areal til butiksmål (m ²)	75.500			8.850	5.000
Samlet maksimalt areal til (m ²): Dagligvarer	9.500			5.500	Ikke fastsat
Samlet maksimalt areal til (m ²): Udvalgsvarer	65.000 (*)			3.350(*)	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrømmelighed) i alt (m ²)	7.230			(**)	4.000
Ikke udnyttet areal (restrømmelighed) i alt (m ²): Dagligvarer	230			1.200	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrømmelighed) i alt (m ²): Udvalgsvarer	7.000 (*)			(**)	Ikke fastsat
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Dagligvarer		3.900	Dagligvarer ikke tilladt	3.100	1.200
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Udvalgsvarer		5.000	12.000	2.000	1.500
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Særlig pladskrævende varer		5.000	12.000	2.000	0
Minimum butiksstørrelse (m ²)		750	1.000	400	Ikke fastsat

(*) Butikker til særlig pladskrævende varer placeret i aflastningsområdet Center Øst og Ulsnæs Centret betragtes som udvalgsvarer. Derfor indgår de i detailhandelsarealet for udvalgsvarer.

(**) Den eksisterende møbelbutik bliver ved udvidelsen en del af aflastningsområdet. Møbelbutikken er i dag på ca. 3.200 m². I forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplan 7.2-3 vil møbelbutikken blive ombygget og butikksarealet reduceret. Den præcise restrømmelighed kendes derfor ikke.

Eksisterende retningslinje for aflastningsområder

Eksisterende delområder i Center Øst:



Eksisterende afgrænsning af delområder i aflastningsområdet Center Øst

Landskab, natur og turisme

Retningslinje 2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Rammeområdet er i kommuneplanen beliggende i et område, der er omfattet af retningslinje 2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab. Området er omfattet af udpegningen Kystnærhedszonen, som størstedelen af kommunens areal er beliggende inden for.

I kystnærhedszonen skal inddragelse af og planlægning for nye arealer til bebyggelse og anlæg have en særlig 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.

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Af planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Ifølge planlovens § 16 stk. 3 gælder endvidere, at det for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at lokalplanlægge for ny detailhandel i form af udvalgswarebutik. Området er i forvejen rammelagt til detailhandel i form af butikker med særligt pladskrævende varegrupper og rummer i skrivende stund udearealet af et plantecenter. Hele Sønderborg by er beliggende inden for kystnærhedszonen og det er derfor ikke muligt at finde en alternativ placering uden for kystnærhedszonen. Derudover er der tale om en mindre ændring af eksisterende forhold og i praksis udvides kun anvendelsesbestemmelser fra butikker med særligt pladskrævende varer til også at omfatte almindelige udvalgswarebutikker. Det vurderes samlet, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke målene ift. kystnærhedszonen negativt.

Retningslinjen forbliver uændret.



Kystnærhedszonen (blå) i relation til kommuneplantillæggets afgrænsning (hvid).

Klima, energi og miljø

Retningslinje 3.1.1 Oversvømmelse og erosion

Rammeområdet er i kommuneplanen beliggende i et område, der er omfattet af retningslinje 3.1.1 Oversvømmelse og erosion. Inden for rammeområdet er der risiko for oversvømmelse.

Retningslinjen fastlægger bl.a. at ved ændret anvendelse af området skal sikres, at projektet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse. Hvis projektet kan medføre øget risiko for oversvømmelse inden for projektområdet, skal der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes en vandhåndteringsplan for de relevante oversvømmelsestyper. Planen skal beskrive, hvordan hverdagsregn, skybrud og oversvømmelse ved stormflod håndteres i området. Vandets strømningsveje og lavninger, hvor vandet samler sig på terræn, skal kortlægges. Planen skal også belyse områdets nedsivningspotentiale, grundvandsstanden i området samt belyse beskyttede og mulige nye naturområder, hvor det er relevant. Planen skal

også belyse, om opstrøms- eller nedstrømsliggende arealer kan få oversvømmelsesproblemer som følge af ændrede afvandingsforhold i projektet, særligt i situationer med kraftig regn eller skybrud.

Befæstelsesgraden er angivet i Spildevandsplan 2025-2030 og sikrer, at forsyningens regnvandssystemer ikke overbelastes. Overskrides befæstelsesgraden, skal det overskydende regnvand håndteres på grunden ved nedsivning eller fordampning, eller alternativt forsinkes og eventuelt renses inden det bortledes.

Der må ikke uden særskilt tilladelse opføres bebyggelse eller foretages ændringer af fx terræn, der kan ændre vandets strømningsveje til og fra anden ejendom. Risiko for oversvømmelse på omkringliggende arealer ved kraftig nedbør, må ikke øges medmindre der kan udføres afværgeforanstaltninger.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det således sikres, at projektet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse, eller at det kan løses vha. afværgeforanstaltninger.

Retningslinjen forbliver uændret.

Retningslinje 1.5.1 Detailhandel

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst ændrer i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Der skabes mulighed for en bredere anvendelse i form af almindelige udvalgswarebutikker i et i forvejen udlagt område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Og der skabes mulighed for etablering af flere kvadratmeter udvalgswarebutikker i hele Center Øst.

I tabellen nedenfor ses ændringer i retningslinje 1.5.1 Detailhandel for så vidt angår 'Aflastningsområder' i Center Øst. Det ses at det samlede areal til butikksformål øges med 2.300 m² og at det samlede maksimale areal til udvalgsvarer øges med 3.300 m². Restrummeligheden reduceres i forbindelse med lokalplan 4.6.16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg, vedtages.

De øvrige dele videreføres uændret. Det gælder også den del af retningslinjen for 'Særligt pladskrævende varer', som videreføres uændret.

Ny retningslinje

Aflastningsområder

Aflastningsområde	Center Øst	Delområde 1	Delområde 2	Ulsnæs Centret	Bro ved Augustenborg
Samlet areal til butikformål (m ²)	77.800			8.850	5.000
Samlet maksimalt areal til (m ²): Dagligvarer	9.500			5.500	Ikke fastsat
Samlet maksimalt areal til (m ²): Udvalgsvarer	68.300 (*)			3.350(*)	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m ²)	5.200			(**)	4.000
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m ²): Dagligvarer	200			1.200	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m ²): Udvalgsvarer	5.000 (*)			(**)	Ikke fastsat
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Dagligvarer		3.900	Dagligvarer ikke tilladt	3.100	1.200
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Udvalgsvarer		5.000	12.000	2.000	1.500
Maksimal butiksstørrelse (m ²): Særlig pladskrævende varer		5.000	12.000	2.000	0
Minimum butiksstørrelse (m ²)		750	1.000	400	Ikke fastsat

(*) Butikker til særlig pladskrævende varer placeret i aflastningsområdet Center Øst og Ulsnæs Centret betragtes som udvalgsvarer. Derfor indgår de i detailhandelsarealet for udvalgsvarer.

(**) Den eksisterende møbelbutik bliver ved udvidelsen en del af aflastningsområdet. Møbelbutikken er i dag på ca. 3.200 m². I forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplan 7.2-3 vil møbelbutikken blive ombygget og butikksarealet reduceret. Den præcise restrummelighed kendes derfor ikke.

Nedenfor ses den nye afgrænsning af delområderne i aflastningsområdet Center Øst.



På kortet ses afgrænsning af delområde 1 (orange) og delområde 2 (gul).

Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Forslaget til kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden 11. marts 2026 til 6. maj 2026.

Vedtagelse

Forslaget til kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse af Byudvikling-, Landdistrikter- og Infrastrukturudvalget den 2. juni 2026.

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 24. juni 2026.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen

Borgmester

Kommuneplantillægget indberettes på www.plandata.dk.

Miljøscreening

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 er udarbejdet i tilknytning til Lokalplan nr. 4.6-16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg.

Forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

På baggrund af screeningen vurderer Sønderborg Kommune, at kommuneplantillæggets gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en fuld miljøvurdering.

Screeningen findes sammen med lokalplanen på www.lokalplaner.sonderborg.dk.

4.6.004.C - Aflastningsområde Center Øst

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m²

bruttobutiksareal pr. udvalgswarebutik og mindst 1 p-plads pr. 100 m²

bruttobutiksareal pr. butik med særligt pladskrævende varer

Lokalplanlægning

Lokalplan 4.6-16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej,

Sønderborg

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for ramme er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.C - Særlig pladskrævende varer Center Øst

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af området som helhed

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **16 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttobutiksareal

Lokalplanlægning

Lokalplan 4.6-16 for aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for ramme er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.