



Lokalplan 4.4-11

Studieboliger ved Grundtvigs Alle, Sønderborg

Vedtaget den 19.02.2026 og trådte ikraft 20.02.2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Redegørelse	4
Baggrund og formål	5
Området	6
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	11
Kommuneplan	12
Lokalplaner og byplanvedtægter	13
Klimatilpasning	14
EU-Habitatdirektivet	15
Kystnærhedszonen	17
Teknisk forsyning	19
Anden lovgivning	20
Miljøvurdering af planer	21
Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)	23
Trafik og tilgængelighed	24
Miljøforhold	25
Naturbeskyttelse	28
Kulturarv	29
Servitutter	30
Ekspropriation	32
Bestemmelser	33
§1 Formål	34
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	35
§3 Områdets anvendelse	36
§4 Udstykninger	37
§5 Bebyggelsens omfang og placering	38
§6 Bebyggelsens udseende og bevaring	39
§7 Skilte og reklamer	42
§8 Veje, stier og parkering	43
§9 Ubebyggede arealer	44
§10 Støjforhold	46
§11 Tekniske anlæg	47
§12 Grundejerforening	49
§13 Betingelser for ibrugtagning	50
§14 Aflysning af lokalplan og servitutter	51
§15 Lokalplanens retsvirkninger	52
Kort og bilag	54

Kortbilag 1 - Matrikelkort	55
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	56
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	57
Offentlig høring og vedtagelse	58
Ændringer i lokalplanforslaget	59

Indledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som Byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan de enkelte arealer i kommunen må anvendes og bebygges. Lokalplanen skal sikre, at det pågældende område udvikler sig på en måde, der tager hensyn til de eksisterende omgivelser og er i overensstemmelse med den øvrige planlægning og lovgivning.

I en lokalplan kan Byrådet blandt andet fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til for eksempel boliger eller erhverv, bygningers placering, omfang og udformning, vej- og stiforløb, friarealers placering og udformning, beplantning, bevaring af eksisterende bygninger og bymiljøer, offentlig forsyning og grundejerforeninger. En samlet oversigt over, hvad lokalplaner kan og skal indeholde bestemmelser for, kan findes i planlovens § 15.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Det er lovpligtigt at udarbejde en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige ændringer eller nedrivning af en ejendom. Byrådet kan beslutte at der skal udarbejdes en lokalplan, når det skønner, at det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Lokalplanforslaget

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplanen. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden

er slut, vurderer Byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvis Byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

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

Den endelige lokalplan

Når Byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på statens planportal Plandata.dk, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan kun fastsætte bestemmelser for fremtidige forhold. Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte. Dog skal lokalplanens bestemmelser altid overholdes, når der foretages ændringer af eksisterende forhold på området, for eksempel ved nybyggeri, ændringer i anvendelsen eller fysiske ændringer af eksisterende ejendomme.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende fravigelser fra en lokalplans bestemmelser, når fravigelsen ikke strider imod lokalplanens overordnede principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Hvis du ønsker at søge om dispensation fra en eller flere af bestemmelserne i lokalplanen, skal du sende din ansøgning til Sønderborg Kommune via Byg og Miljø, som du finder et link til [her](#).

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes sidste afsnit: 'Lokalplanens retsvirkninger'.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Syddansk Universitet (SDU) forventer op mod 500 flere studerende i Sønderborg i 2025 og frem. Der er derfor et presserende behov for flere studieboliger i byen. En lokal boligforening har et ønske om at udvikle ejendommen beliggende på matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav, til et attraktivt boligområde for studerende, og dermed understøtte efterspørgslen på flere studieboliger i Sønderborg by.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboligbyggeri. Det vurderes, at der kan etableres omkring 50 nye studieboliger på ejendommen, der ligger i umiddelbar nærhed til butikker, uddannelsesinstitutioner og busforbindelser.

Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre, at de vejledende grænseværdier for henholdsvis vejstøj og ekstern virksomhedsstøj til boligområdet kan overholdes på facader og udendørs opholdsarealer.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne.

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning og placering ved Grundtvigs Allé i Sønderborg.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav, og har et areal på cirka 3.500 m². Det er beliggende ca. 1,5 km fra Sønderborg centrum.

Området er udlagt til boligformål og har tidligere været anvendt til institutionsformål, idet ejendommen husede Børnehuset Grundtvigs Allé, som siden er blevet nedrevet. I dag fremstår arealet ubebygget og er præget af en grøn karakter med omgivende træer og bevoksning.

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis jævnt, med en kote på ca. 14, som stiger svagt til kote 14,25 mod nordvest, ifølge Danmarks Højdemodel og koterne angivet i DVR90.

Omgivelser

Omgivelserne omkring lokalplanområdet er i dag karakteriseret som et typisk byområde præget af offentlige institutioner, boliger og grønne områder.

Området afgrænses mod vest af Grundtvigs Allé, mod syd af eksisterende boligbebyggelse, mod øst af en transformerstation og mod nord af Fiskerstien samt Kløver- og Hvedemarken, hvor der er opført etageboliger i tre etager.

Der er gode transportmuligheder, da en eksisterende bybusforbindelse er etableret umiddelbart nordvest for matriklen, som giver nem adgang til Sønderborg centrum og andre dele af byen. Desuden forbinder Fiskerstien den centrale del af Sønderborg med Sønderskoven.

Lokalplanens indhold

Herunder beskrives lokalplanens indhold.

Anvendelse og omfang

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle et grønt og centralt beliggende område ved Grundtvigs Allé til et attraktivt boligområde målrettet studerende. Området udlægges til etageboligbebyggelse med mulighed for opførelse af ca. 50 studieboliger. Bebyggelsen må opføres i op til to etager med en maksimal højde på 9 meter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 pct. for den enkelte ejendom. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse og arealer til øvrig støjfølsom anvendelse placeres og udformes, så de vejledende grænseværdier for vejstøj og ekstern virksomhedsstøj kan overholdes på facader og udendørs opholdsarealer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal fremstå enkel og nutidig, med facader i træ og sadeltage i tegl, naturskifer eller stål. Der stilles krav om materialevalg og udformning, der sikrer et roligt og grønt udtryk i området. Vinduer og døre skal udformes og placeres, så der skabes visuel takt og balance i facaderne. Altaner og altangange skal integreres arkitektonisk og må kun etableres, hvor støjniveauet overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Tekniske installationer som ventilation og solceller skal indgå som en del af bygningens arkitektoniske helhed.



Ankomst set fra Grundtvigs Allé. Illustrationen er til inspiration og derfor ikke bindende.

Veje, stier og parkering

Området vejbetjenes fra Grundtvigs Allé, og der etableres adgangsveje og stier med markant afvigende belægning mellem forskellige trafikformer. Der skal sikres tilstrækkelig parkering, herunder mindst én bilparkeringsplads pr. fire studieboliger, samt mindst én cykelparkering per bolig placeret i nærhed af indgange. Brand- og redningsveje skal anlægges med markant afvigende belægning, og gangarealer skal udformes med hensyn til tilgængelighed og sikkerhed.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal fremstå grønne og indbydende, og der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 pct. af etagearealet. Gårdrummet skal etableres som et grønt og rumskabende miljø med varieret beplantning i form af græs, lave og høje buske, blomstrende planter og opstammede træer, der tilsammen skaber visuelle og funktionelle zoner. Der skal indrettes mindst to adskilte zoner til ophold, som inviterer til fællesskab og udeliv. Placeringen af opholdsarealerne skal tage hensyn til bebyggelsens orientering, sol- og skyggeforhold samt støjpåvirkning, så de fremstår attraktive og anvendelige. Hegn mod skel skal anlægges som grønne hegn, enten som

hække, trådhegn med klatreplanter eller anden naturlig beplantning, og det karaktergivende træ langs Fiskerstien skal bevares som en integreret del af områdets grønne identitet.

Ved realisering af lokalplanen forventes en del af de eksisterende træer på ejendommen at blive fjernet. Som erstatning skal der inden for lokalplanområdet plantes mindst 4 nye træer med en stammeomkreds på minimum 20-25 cm. Træerne skal kunne opnå en højde på mindst 10 m ved fuld væksthøjde. Derudover skal træer og øvrig beplantning have optimale vækstbetingelser, herunder krav om åbent vækstmedie, rodvenlig befæstelse og et passende vækstlag.



Gårdtrummet set fra nord. Illustrationen er til inspiration og derfor ikke bindende.

Sammenhæng med anden planlægning

I dette afsnit redegøres for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og anden planlægning, der er gældende i og omkring lokalplanområdet.

Kommuneplan

Ifølge planlovens § 16, stk. 1 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Kommuneplanen er den plan som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for kommunens fysiske udvikling. Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 beliggende i rammeområde nr. 4.4.020.B, der er udlagt til boligområde i form af etageboligbebyggelse.

Lokalplanforslaget vil være i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 og der udarbejdes derfor ikke kommuneplantillæg.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke lokalplanlagt, hvorfor der ikke ophæves lokalplaner i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet er i dag beliggende i byzone, og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Klimatilpasning

Klimatilpasningsplanen beskriver, hvordan man i Sønderborg Kommune vil håndtere de klimamæssige udfordringer i form af stigende havvandstande, øgede regnmængder, opstigende grundvand, mere tørke og kraftigere storme. Planen indeholder en kortlægning af mulige lokale risici, som er påvirket af klimaforandringer, samt hvilke tiltag som er nødvendige for at imødekomme klimaforandringerne.

Lokalplanen er ikke i strid med Sønderborg Kommunes klimatilpasningsplan og lokalplanområdet ligger delvist inden for risikozonen for nedbør og terrænnært grundvand.

I lokalplanområdet gennemløber en strømningsvej af overfladevand fra øst til vest. Det er vigtigt ikke at afskære denne strømningsvej. Oplandet til lokalplanområdet er på ca. 2 ha, med arealer mod øst. Området dræner overfladevand til et bluespot omkring krydset Grundtvigs Allé/Røjumvej. Lokalplanområdet er indenfor bluespottet og er i oversvømmelsesrisiko ved en 2-årshændelse, jævnfør KAMP-værktøjet for overfladevand. Overfladevandet bør kunne finde vej rundt om fremtidig bebyggelse. Det er dog vigtigt at der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

EU-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

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

Nærmeste Natura 2000-område er Sønderskoven og Lambjerg Indtægt (habitatområde nr. 263), som er beliggende ca. 950 m fra lokalplanområdet. Desuden findes yderligere et Natura 2000-område i umiddelbar nærhed, i form af Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als (habitatområde nr. 173), som er beliggende ca. 1,8 km fra lokalplanområdet.



Natura 2000-områderne ses som et grønt ternet område for henholdsvis Sønderskoven og Sønderborg Bugt.

På baggrund af planens indhold og afstanden til Natura 2000-områderne, vurderer Sønderborg Kommune, at planen ikke vil påvirke området eller udpegningsgrundlaget væsentligt.

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.

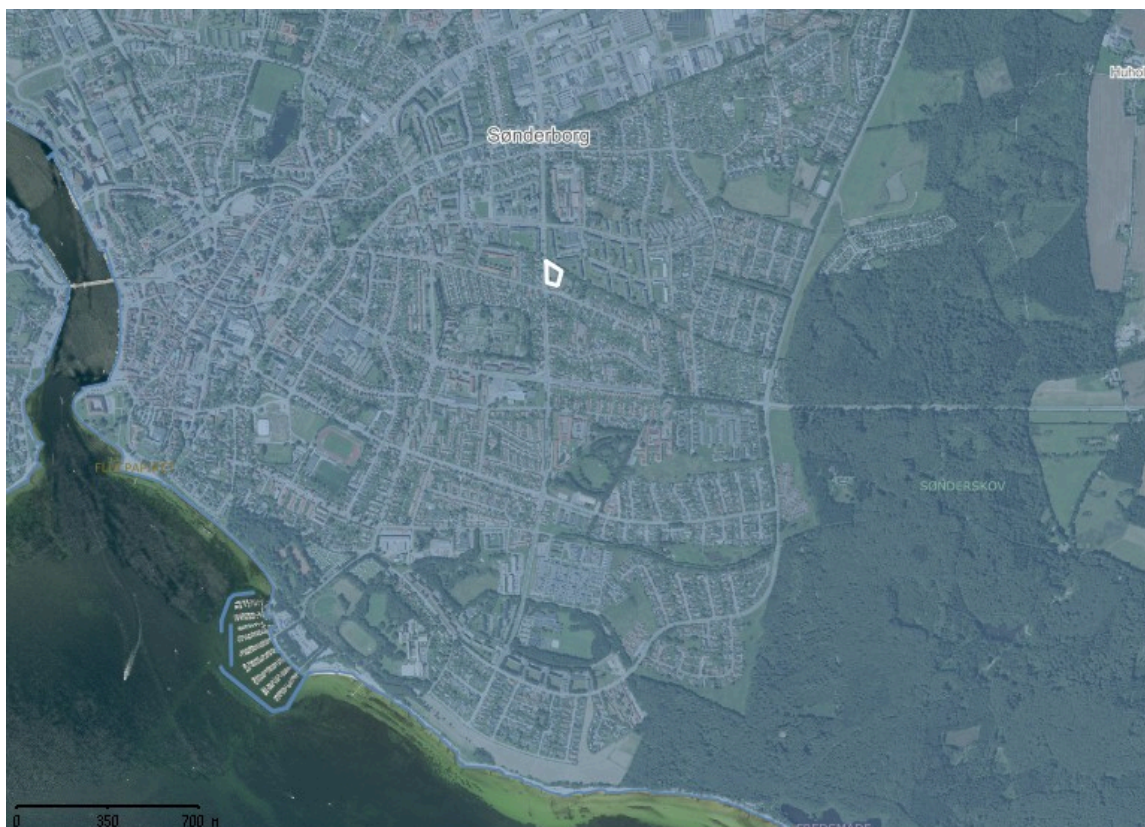
Der er ikke er kendskab til forekomst af fredede eller truede dyr eller planter inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1 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. 4, gælder endvidere, at der 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.

Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser. Kommunen skal i kommuneplanlægningen vurdere de fremtidige bebyggelsesmuligheder i de kystnære dele af byzonen, og ved en lokalplanlægning skal der gives en begrundelse for byggeri og anlæg, der fraviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.



Lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Luftfoto fra 2024.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og ca. 1,6 km fra kysten ved Sønderborg Bugt.

Nærværende lokalplan er udarbejdet med den planlægningsmæssige begrundelse at udvikle "indefra og ud" og i tilknytning til eksisterende infrastruktur i form af veje og stier. På den baggrund inddrages der ikke nye arealer i kystlandskabet, men der sker en fortætning med boliger på arealer, der allerede er beliggende i byzone og udlagt i kommuneplanen til bymæssige formål.

Lokalplanområdet er beliggende centralt i den eksisterende by, og muliggør boligbebyggelse i maksimalt 9 meters højde. Umiddelbart nordøst for planområdet findes Kløver- og Hvedemarken, der består af etageboligbyggeri i tre etager. Højden på fremtidigt byggeri inden for planområdet afviger derfor ikke fra eksisterende byggeri i nærområdet og er desuden i overensstemmelse med kommuneplanrammen, der er fastlagt for at muliggøre fremtidig bebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende i kote 14 (DVR90) hvor der mellem planområdet og kysten findes eksisterende bymæssig bebyggelse, hvorfor den visuelle forbindelse mellem kysten og lokalplanområdet er begrænset.

Det er Sønderborg Kommunes vurdering, at nærværende lokalplan er uden betydning for oplevelsen af kysten og vandet fra land, samt oplevelsen af Sønderborg by og omgivelser fra vandet.

Teknisk forsyning

Eksisterende ledningsanlæg i lokalplanområdet skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning.

Varmedeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme i henhold til varmeplanen.

Ejendommen er omfattet af tinglyst deklaration, der pålægger tilslutning til kollektivt varmedeforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 2014-2022. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er udlagt som separatvloakeret, jævnfør Sønderborg Kommunes spildevandsplan.

Sanitært spildevand skal tilsluttes spildevandsledningen, som ledes til rensningsanlægget.

Tag- og overfladevand skal udledes via regnvandsledning til bassin, der herefter ledes i Endeløse Bæk og slutteligt i Vadebæk og Augustenborg Fjord. Udløbet er omfattet af en gældende udledningstilladelse med krav om udløbshastighed og bassinanlæg. Udledning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes i lokalplanområdet, hvis den samlede befæstelsesgrad overskrider 0,35 (35 pct). Der vil desuden blive stillet krav om vandbremse for at sikre, at afløbskoefficienten på 0,35 overholdes.

De eksisterende stik til ejendommen blev nedlagt i forbindelse med nedrivning af ejendommens forhenværende bebyggelse. Stik skal derfor genetableres når grundejer får brug for dem.

Forhold til anden lovgivning

I dette afsnit redegøres for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden lovgivning end planloven.

Miljøvurdering af planer

Når der udarbejdes en lokalplan, skal der laves en vurdering af miljøpåvirkningen af området. "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal udarbejdes miljørapporter for planer, som kan få en væsentlig indvirkning på miljøet og/eller som fremgår af lovens bilag 1 og 2 og/eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Planen omfatter et eller flere projekter på lovens bilag 1 og/eller 2. Planen omfatter et projekt på bilag 2, under nr. 10b og 10g, omhandlende boligbebyggelse i byzone samt håndtering af tag- og overfladevand i form af nedgravet bassin. Der skal derfor udarbejdes en miljørapport for planen.

Jævnfør lovens § 8 stk. 2 nr. 1 er "mindre områder på lokalt plan" og mindre ændringer i planer imidlertid ikke omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljørapport. Til gengæld skal planforslaget miljøscreenes, for at danne et overblik over, om den kan få en væsentlig miljømæssig betydning. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Sønderborg Kommune vurderer, at planforslaget er et mindre område på lokalt plan, da der planlægges for opførelse etageboligbyggeri i tilknytning til eksisterende infrastruktur og bymæssig bebyggelse. Planområdet omfatter et areal på ca. 3.500 m².

Hvad er en miljøscreening?

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

Konklusion på miljøscreening

Sønderborg Kommune konkluderer på baggrund af den foretagne miljøscreening, at lokalplanens gennemførelse må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøscreeningen offentliggøres sammen med forslag til lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet og dermed kræver udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projekter og anlæg, som fremgår af lovens bilag 1.

Projekter og anlæg på bilag 2 skal VVM-screenes for at undersøge om projektet på grund af dets art, dimensioner eller placering kan få væsentlige indvirkninger på miljøet. Myndigheden skal træffe en afgørelse af, om der på baggrund af VVM-screeningen skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektet. Der skal også udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projekter og anlæg på lovens bilag 2, hvis bygherre har anmodet om, at ansøgningen om det konkrete projekt eller anlæg skal undergå en miljøvurdering.

En miljøkonsekvensrapport skal i offentlig høring og myndigheden skal give en tilladelse, inden bygherren kan gå i gang med projektet. En VVM-screening skal i offentlig høring hvorefter myndigheden træffer afgørelse om, hvorvidt projektet er VVM-pligtigt eller ej.

Trafik og tilgængelighed

Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje skal Sønderborg Kommunes vejmyndighed godkende et detailprojekt for vejanlæggene. Desuden kan der ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jævnfør færdselslovens § 100).

Ved etablering af vejanlæg og parkering skal der sikres de nødvendige manøvrearealer samt oversigtsforhold jævnfør gældende vejregler.

Miljøforhold

Affald

Sortering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a. Overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune. Ved ekstern jordflytning, er der krav om at der skal tages 1 prøve pr. 30 tons. Ved ekstern jordflytning forstås jord, der flyttes fra en matrikel til en anden matrikel. Områdeklassificeret jord må ikke flyttes til en matrikel, der fremstår som værende ren uden at der foreligger prøver på at den jord som flyttes, er ren. Dette gælder ligeledes hvor en del af en matrikel fremstår som værende både ren og områdeklassificeret - her må der ikke flyttes jord internt, uden der fremlægger prøver på at jorden er ren.

Før en ejer eller bruger af et areal ændrer anvendelsen af arealet til følsom anvendelse såsom bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave, sommerhus og lignende, skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning ifølge Jordforureningslovens § 72 b, stk. 1.

En efterfølgende fjernelse af det påkrævede jordlag eller den påkrævede belægning efter stk. 1 og 2 må alene ske, hvis ejer eller bruger på ny sikrer, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

I forbindelse med, at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til følsom anvendelse, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Grundvandsbeskyttelse

Området ligger udenfor både område med drikkevandsinteresse samt område med særlig drikkevandsinteresser (OSD). Området er delvist inden for risikozonen for terrænnært grundvand.

Støj

Lokalplanområdet ligger i konsekvenszone for vejstøj ligesom der ligger potentielt støjende virksomhed i form af transformatorstation op ad lokalplanområdet. Der er derfor udarbejdet et støjnotat som led i miljøscreeningen af planen, hvor vejstøj og virksomhedsstøj er vurderet nærmere. De relevante støjgrænser er Miljøstyrelsens vejledende grænser for ekstern støj fra virksomheder, vejledning nr. 5, 1984 samt vejledning om støj fra veje nr. 4, 2007.

Støjgrænser vejstøj

Lokalplanen tager udgangspunkt i de lempede støjkrav fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 2007 om 'Støj fra veje' – afsnit 2.2.2. De lempede støjkrav må kun anvendes, hvis der planlægges for eksisterende boligområder eller for blandede byfunktioner. Området har tidligere været anvendt til støjfølsom anvendelse i form af børnehave på et mindre – nu uudnyttet - areal, beliggende i et eksisterende rammelagt boligområde, omgivet af boliger. Sønderborg Kommune vurderer at det er i overensstemmelse med vejstøjvejledningens 'huludfyldningsregel' afsnit 2.2.2.

Da vejstøjvejledningens afsnit 2.2.2 finder anvendelse, skal alle udendørs opholdsarealer overholde 58 dB, mens boligfacader kan etableres over denne grænseværdi, hvis man kan etablere tilstrækkelige støjdæmpende tiltag, som sikrer at de indendørs støjniveauer bliver acceptable og overholder støjgrænserne med åbne vinduer på 46 dB, jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 29. Bygningsreglementets krav til indendørs støj med lukkede vinduer skal ligeledes sikres.

Støjberegninger vejstøj

Området ligger tæt på Grundtvigs Allé, som er en trafikeret vej. Derfor er der risiko for trafikstøjgener. Der er foretaget en beregning af vejstøjen på facader af det planlagte byggeri og de udendørs opholdsarealer. Støjberegningen viser, at de vejledende støjgrænseværdier godt kan overholdes, både for bebyggelsen og for de udendørs opholdsarealer, ved at der etableres støjdæmpende vinduesløsninger på de støjbelastede facader, og udendørs opholdsarealer etableres skærmet for vejstøj i nødvendigt omfang.

Støjgrænser virksomhedsstøj

Planlægning for nye boliger må ikke presse eksisterende virksomhed støjmæssigt. For det aktuelle lokalplanområde, vil det være støjgrænserne i

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984 om ekstern støj fra virksomheder. De relevante støjgrænser er for etageboliger 50/45/40 dB(A) med maksimalværdi på 55 dB(A).

Støjberegninger virksomhedsstøj

Umiddelbart øst for området findes en transformerstation på matr.nr. 4523, Sønderborg Ejerslev. Der er derfor risiko for overskridelser af støjgrænser ved kommende boligbyggeri. Der er foretaget en beregning af ekstern virksomhedsstøj på facader af det planlagte byggeri og de udendørs opholdsarealer. Støjberegningen viser, at de vejledende støjgrænseværdier godt kan overholdes, både for bebyggelsen og for de udendørs opholdsarealer, ved at der etableres en støjskærm i skel mod transformerstationen. Skærmen skal have en højde på 1,8 m.

Ibrugtagning - støjkrav

For både vejstøj og ekstern virksomhedsstøj, er det et krav for ibrugtagningstilladelsen, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt, og i forbindelse med byggeansøgningen stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved beregninger.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der ingen objekter, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der er ingen beskyttelseslinjer og ingen umiddelbare vandløbshensyn i området. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre en miljøpåvirkning.

Kulturarv

Fund og fortidsminder

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev, jævnfør museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherre, i henhold til museumslovens § 25, stk. 1, anmode Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jævnfør museumslovens § 26, stk. 1-2.

Udtalelse fra Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev

Planområdet omfatter matrikel 4522 Sønderborg. Planområdet omfatter ca. 3544 m². Området er i dag bebygget. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, som desuden må formodes destrueret i forbindelse med etablering af ovennævnte bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for Sønderborgs middelalderlige bykerne.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Bygherre skal dog ekstra være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres. Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitut(ter), som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav

Tinglyst: 22.12.1965

Løbenummer: 10944-45

Titel: Dokument om bebyggelse og benyttelse mv.

Indhold: Deklarationen pålægger at bebyggelsen på ejendommen kun må anvendes til det formål, de godkendte byggeplaner forudsætter. Fremtidige ombygninger og/eller tilbygninger skal forelægges Sønderborg Kommune.

Påtaleberettiget: Sønderborg Kommune

Matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav

Tinglyst: 22.12.1965

Løbenummer: 10945-45

Titel: Dokument om byggelinjer mv.

Indhold: Deklarationen pålægger at arealet nærmest Fiskerstien ikke må bebygges i en bredde af 5 m fra stien, idet arealet er forbeholdt nedlægning af kabler til elforsyning.

Påtaleberettiget: Sønderborg Kommune

Matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav

Tinglyst: 16.02.1988

Løbenummer: 939729-45

Titel: Dokument om varmforsyning mv.

Indhold: Deklarationen pålægger tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg.

Påtaleberettiget: Sønderborg Kommune

Matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav

Tinglyst: 13.03.2001

Løbenummer: 3270-45

Titel: Luftfartsdeklaration mv.

Indhold: Deklarationen begrænser byggehøjden til maksimalt 25 m over eksisterende terræn.

Påtaleberettiget: Trafikstyrelsen

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation jævnfør planlovens § 47, stk. 1. Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation kan påklages til Planklagenævnet både vedrørende retlige og skønsmæssige spørgsmål.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29/05/2024, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboligbyggeri,
- sikre, at støjgrænser for vejstøj og ekstern virksomhedsstøj overholdes for udendørs opholdsarealer, boliger og øvrig støjfølsom anvendelse.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4522, Sønderborg Ejerlav, samt alle matrikler som udstykkes herfra.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboligbebyggelse.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet må der, uafhængig af bestemmelserne i § 3.1, opføres mindre bygninger og anlæg nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, for eksempel transformerstationer, fælles affaldsplads og lignende tekniske anlæg, når placeringen og udformningen tilpasses den omgivende bebyggelse og beplantning samt områdets karakter ikke ændres væsentligt. Dog er det af hensyn til eventuelle gener for det omkringliggende område ikke tilladt at opføre større antennemaster.

Note - § 3.2

I forhold til størrelsesbegrænsning og placering for antenneanlæg henvises til § 11.8

§4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 60 pct. for den enkelte ejendom.

§ 5.2

Bebyggelse må kun placeres uden for den på kortbilag 2 viste byggelinje.

§ 5.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 meter fra naturligt terræn, som vist på højdekurver på kortbilag 3.

Bebyggelsens højde på op til 9 meter er inklusiv tekniske anlæg såsom ventilation og elevatorskakt.

§ 5.4

Bebyggelse må maksimalt opføres i op til 2 etager.

§ 5.5

Der skal i det nødvendige omfang, for at overholde de gældende støjgrænser på 50/45/40 dB (A), opføres støjskærm i skel mod transformerstationen beliggende på matr.nr. 4523, Sønderborg Ejerlav, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5.6

Der skal etableres et fælleshus på mindst 100 m², som vist på kortbilag 3.

Fælleshuset skal rumme fælles faciliteter for ejendommens beboere.

§6 Bebyggelsens udseende og bevaring

Tage

§ 6.1

Til tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Undtaget herfra er vinduesglas, herunder drivhuse, og anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 6.2

Tage på boligbebyggelse skal fremstå i tegl, naturskifer eller stål i sort eller grå. Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, fx ved etablering af ovenlysvinduer eller solceller.

§ 6.3

Tage på boligbebyggelse skal udføres som sadeltage med en hældning på mellem 15 og 35 grader, og skal fremstå som hele ubrudte tagflader.

Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

Tage på sekundær bebyggelse kan desuden udføres som flade tage dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Facader

§ 6.4

Facader på bebyggelse skal udformes så det er muligt at aflæse etageadskillelser og må kun udføres i træ, som skal fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur, således man fortsat kan se træstrukturen.

Der må der ikke anvendes materialer, der imiterer andre materialer, fx fibercement med træstruktur.

§ 6.5

Fritstående gavle behandles som facader og må kun udsmykkes kunstnerisk efter særlig tilladelse fra Sønderborg Kommune.

§ 6.6

Synlige tagrender og nedløbsrør må kun udføres i stål eller zink.

§ 6.7

Soklen skal fremstå ubehandlet eller mørkere end selve bebyggelsen.

§ 6.8

Facadebelysning, samt udvendig belysning på svalegange skal være dæmpet, blændfri, nedadrettet og må ikke gøre brug af blinkende eller løbende effekter.

Den til enhver tid nødvendige belysning af flugtveje, iht. lovgivning, undtages fra overstående.

Vinduer og yderdøre

§ 6.9

Vinduer og døre må kun udføres med rammer i træ, træ/aluminium eller aluminium.

§ 6.10

Vinduer og døre skal udformnings- og skalamæssigt udføres og placeres således, at der skabes en visuel takt og balance i de enkelte facader samt byggeriet som helhed.

Endvidere skal vinduer og døre farvesættes så bebyggelsen fremtræder som en harmonisk helhed.

Altaner og altangange

§ 6.11

Altaner må ikke udføres som lukkede altaner, og må kun etableres, hvor støjniveauet fra trafik og virksomheder overholder støjgrænserne jf. § 10.1.

§ 6.12

Altaner og altangange skal udformes og dimensioneres, så de indgår som en konstruktiv del af bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 6.13

Altanværn skal udføres med lodrette og spinkle balustre i metal, der males med en heldækkende farve i samme nuance som farvesætningen på vinduer og døre. Eventuel vindafskærmning må kun udføres i farveløst klart glas og skal monteres på indersiden af altanværnet.

§7 Skilte og reklamer

§ 7.1

Skiltning og reklamering på ejendommen må, udover husnummer og navneskilt, kun finde sted i forbindelse med de erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltning og reklamering, som ikke har tilknytning til matriklens anvendelse, er dermed ikke tilladt. Undtaget herfra er trafik- og vejskilte.

Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og må højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægeligt, gøre brug af lyd eller udføres som lysskilt.

§ 7.2

Der må på den enkelte matrikel opsættes én fritstående flagstang.

§ 7.3

Billboards (plakattavler), bannere, rulleskilte, trailerskilte og lignende er uanset placering og størrelse ikke tilladt.

§ 7.4

Fritstående reklameflag, vimpler, beachflag og lignende er uanset placering og størrelse ikke tilladt.

§8 Veje, stier og parkering

§ 8.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Grundtvigs Allé, som vist på kortbilag 2.

§ 8.2

Ind- og udkørsel for personbiler skal ske fra den nordlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Brand- og redningsvej for den sydlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2, skal anlægges med markant afvigende belægning til forskellige trafikformer.

§ 8.3

Gangarealerne til bebyggelse skal anlægges med markant afvigende belægning til andre trafikformer.

§ 8.4

Der skal etableres det nødvendige antal bilparkeringspladser, dog mindst 1,5 parkeringsplads per boligenhed. Undtaget herfra er ungdoms- og studieboliger, hvor parkeringskravet er mindst én parkeringsplads per fire ungdoms- og studieboligenheder. Der skal desuden etableres mindst én handicapparkeringsplads.

Der skal etableres mindst én cykelparkering per bolig, placeret i nærheden af indgang.

Note - § 8.4

For krav om etablering af eller forberedelse til ladestandere på parkeringspladser, henvises der til lovgivning jævnfør gældende ladestanderbekendtgørelse.

§9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2

Der må maksimalt ske terrænregulering på +/- 0,5 meter, målt fra naturligt terræn, som vist på kortbilag 2. Terrænreguleringen skal holdes minimum 1,0 meter fra skel.

Undtaget fra overstående, er terrænregulering i det omfang, der er nødvendig i byggefasen.

§ 9.3

For boligbebyggelsen skal der, samlet set, etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15 pct. af etagearealet.

§ 9.4

For gårdrummet gælder, at der skal etableres mindst to adskilte zoner til fælles udendørs ophold, som vist på kortbilag 3. Arealerne skal invitere til ophold i forhold til deres anvendelse, indretning og udseende.

Beplantning

§ 9.5

Området skal gives et naturligt og grønt præg med træer og buske.

For gårdrummet gælder, at mindst 15 pct. skal etableres som grønne og rumskabende arealer med beplantning i form af græs, høje og lave buske eller planter samt opstammede træer.

§ 9.6

Hegn mod skel må kun anlægges som grønne hegn med en højde på maksimalt 1,8 meter. Enten som hæk, trådhegn med klatreplanter eller anden naturlig beplantning.

Undtaget herfra er hegn mod syd mod matr.nr. 3923, Sønderborg Ejerlav, som kun må anlægges som hæk, samt støjskærm jævnfør § 5.5, som skal begrønnes med naturlig beplantning på begge sider, der vil virke som heldækkende beplantning i form af klatreplanter eller lignende.

Hæk eller lignende levende hegn mod offentlige matrikler skal placeres på egen grund minimum 60 cm fra skelgrænse.

§ 9.7

I den nordlige del af lokalplanområdet findes et karaktergivende træ og beplantning, der udgør en del af det grønne element langs Fiskerstien, som vist på kortbilag 2. For træet og beplantning nærmest Fiskerstien gælder, at disse ikke må fjernes.

§ 9.8

For den resterende del af lokalplanområdet gælder, at der skal genplantes mindst 4 træer med en stamme omkreds på mindst 20-25 cm. Træerne skal have en højde på mindst 10 m ved fuld væksthøjde.

§ 9.9

Beplantningen skal sikres gode vækstbetingelser. For træer plantet i åbne bede gælder, at der som minimum skal være 10 m² åbent vækstmedie per træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder færdsels- og parkeringsarealer gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse per træ. Heraf skal mindst 1,0 m² omkring stammen være åbent bed.

Vækstlaget for træer skal være mindst 0,8 meter dybt. For bede, buske og græs gælder, at vækstlaget skal være mindst 0,5 meter dybt.

§ 9.10

Anlægsaktivitet under kroneudhængen på træer, skal i videst muligt omfang undgås. Sådan anlægsaktivitet må kun ske med tilladelse fra Sønderborg Kommune i hvert enkelt tilfælde. Anlægsaktivitet dækker kørsel, oplag og terrænændring samt gravearbejde i forbindelse med renovering eller etablering af nye ledninger, etablering af småbygninger, nye belægninger og lignende.

§10 Støjforhold

§ 10.1

For vejstøj gælder, at der inden for lokalplanområdet kun må etableres boliger, hvis det dokumenteres, at trafikstøjen overalt på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 58 dB, og de indendørs støjniveauer med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (note 2 fra vejledningen). Det er ikke muligt at etablere åbne altaner ud fra facader, hvor støjgrænsen på 58 dB overskrides.

For virksomhedsstøj gælder, at der inden for lokalplanområdet kun må etableres boliger, hvis det dokumenteres, at virksomhedsstøj fra eksisterende virksomheder overalt på udendørs opholdsarealer og facader ikke overstiger 50/45/40 dB(A).

§11 Tekniske anlæg

§ 11.1

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal ligeledes fremføres under terræn og må ikke føres på facader.

§ 11.2

Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning.

§ 11.3

Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

§ 11.4

Spildevand skal afledes til offentligt kloaksystem.

§ 11.5

Tag- og overfladevand skal ledes til regnvandskloak. Der må maksimalt udledes tag- og overfladevand fra et areal svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 (35 pct.) af ejendommen. Hvis der afledes tag- og overfladevand fra et større areal, skal der udføres foranstaltninger til forsinkelse af afledningen.

§ 11.6

Sortering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer. Ved etablering af områder til affaldshåndtering skal der sikres de nødvendige manøvrearealer samt oversigtsforhold jævnfør gældende vejregler.

§ 11.7

Solenergianlæg, som for eksempel solfangere og solceller, kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg må kun opsættes på tage og skal integreres arkitektonisk i tagfladen. På flade tage må anlægget dog vinkles til maksimalt overkant af ydervæg (murkrone). Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener og skal derfor være antirefleksbehandlet.

På hældningstage må anlægget maksimalt udgøre 30 pct. af den enkelte tagflade. Hvis anlægget er indbygget i de enkelte tagsten, eller udføres nedsænket således det ligger plant med tagfladen, må anlægget dog udgøre op til 75 pct. af den enkelte tagflade.

Det er ikke tilladt at opstille fritstående solenergianlæg. Undtaget er dog mindre anlæg med et areal på maksimalt 0,5 m² til havelamper, havespringvand og lignende.

§ 11.8

Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg eller parabolantennener, med en højde der overstiger 2 meter til overkant. Parabolantennener må maksimalt have en diameter på 1 meter. Desuden må udendørs antenneanlæg og parabolantennener kun placeres på tagflader, samt på facader og ubebyggede arealer, som ikke er synlige fra gaden eller lignende offentlige arealer. Anlæg som er nødvendige for den kollektive forsyning er undtaget fra ovenstående, men kræver tilladelse fra Sønderborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

§ 11.9

Elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg skal placeres og udformes således, at de er skjult eller fremstår som en konstruktiv del af bygningens arkitektoniske helhed.

§ 11.10

Udendørs belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 4 meter fra terræn. Belysningen skal være nedadrettet og må ikke gøre brug af blinkende eller løbende effekter.

§12 Grundejerforening

§ 12.1

Ingen bestemmelser.

§13 Betingelser for ibrugtagning

§ 13.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke uden Sønderborg Kommunes tilladelse tages i brug før:

- fælleshuset er etableret i overensstemmelse med § 5.6
- adgangsveje, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8.
- ubebyggede arealer er etableret i overensstemmelse med § 9.
- det ved beregning er eftervist, at de i § 10 nævnte støjkrav er overholdt.
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning jævnfør § 11, stk. 3.
- bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloaksystem efter Sønderborg Forsynings anvisning jævnfør § 11, stk. 4 og § 11, stk. 5.

§14 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 14.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 14.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

§ 14.3

Der ophæves ingen lokalplaner med vedtagelse af nærværende lokalplan.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§ 15.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

§ 15.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

§ 15.4

Kommunen kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

§ 15.5

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§ 15.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

§ 15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

§ 15.8

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

§ 15.9

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Kort og bilag

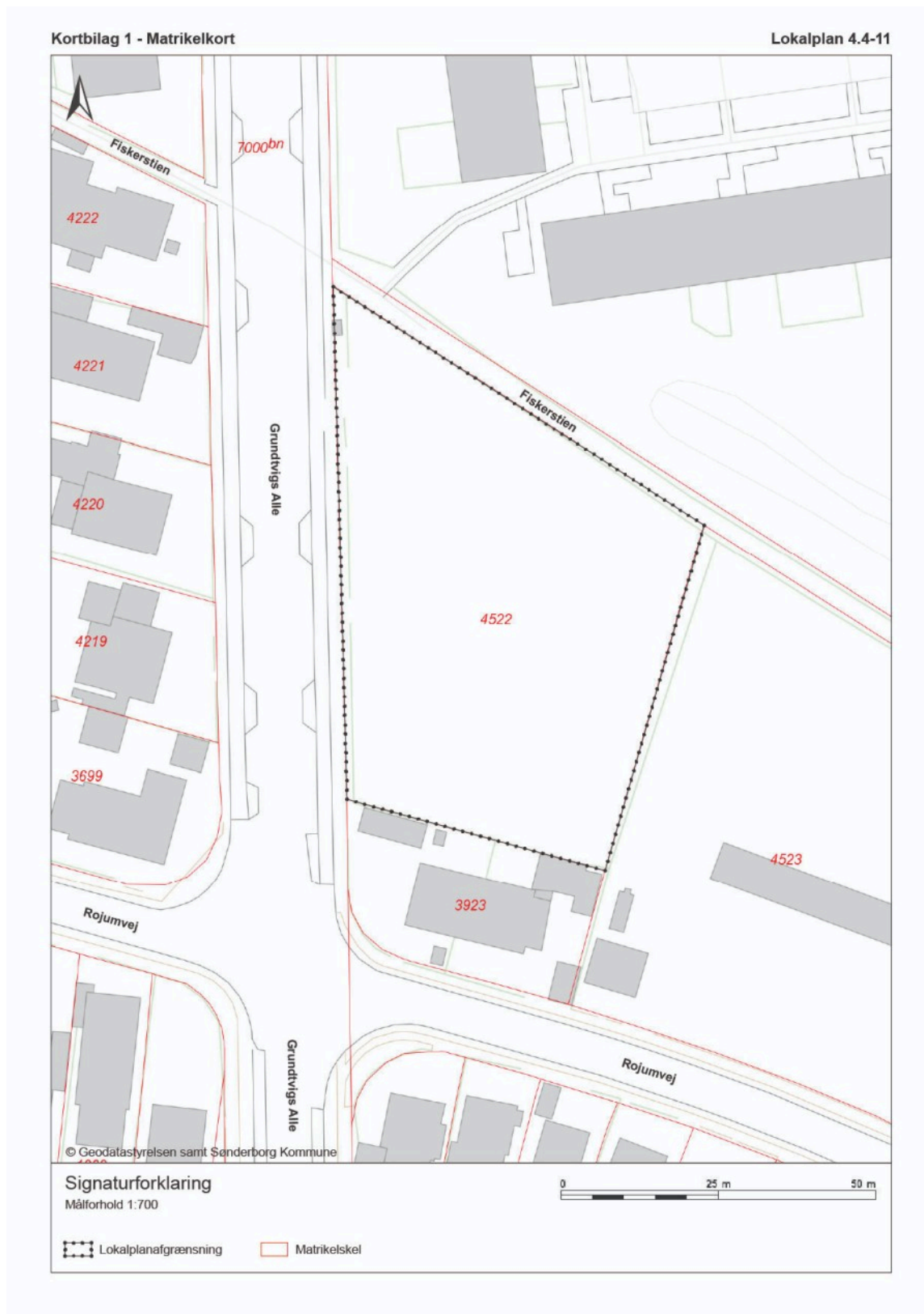
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortbilaget](#)

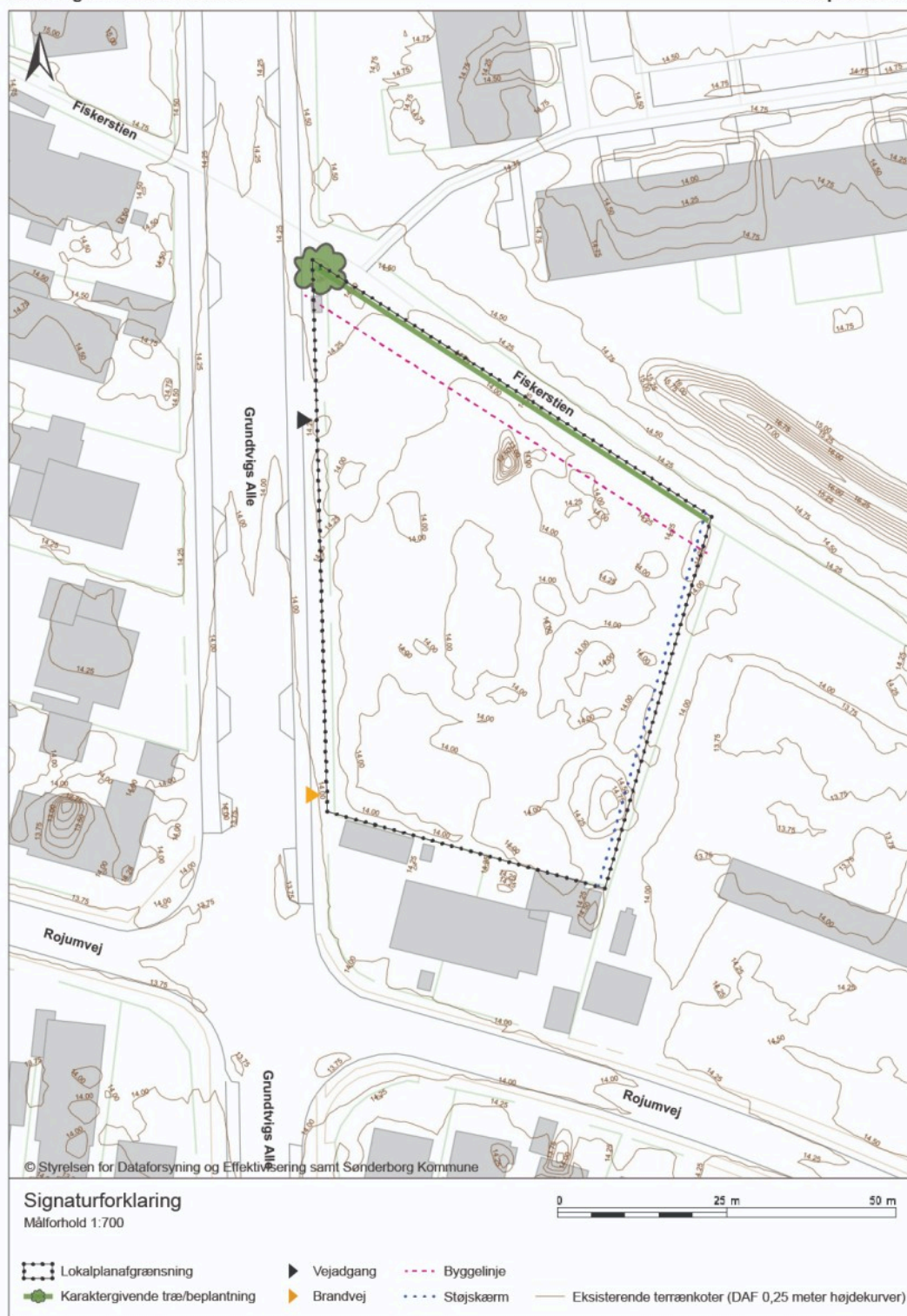


Kortbilag 2 - Arealanvendelse

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortbilaget](#)

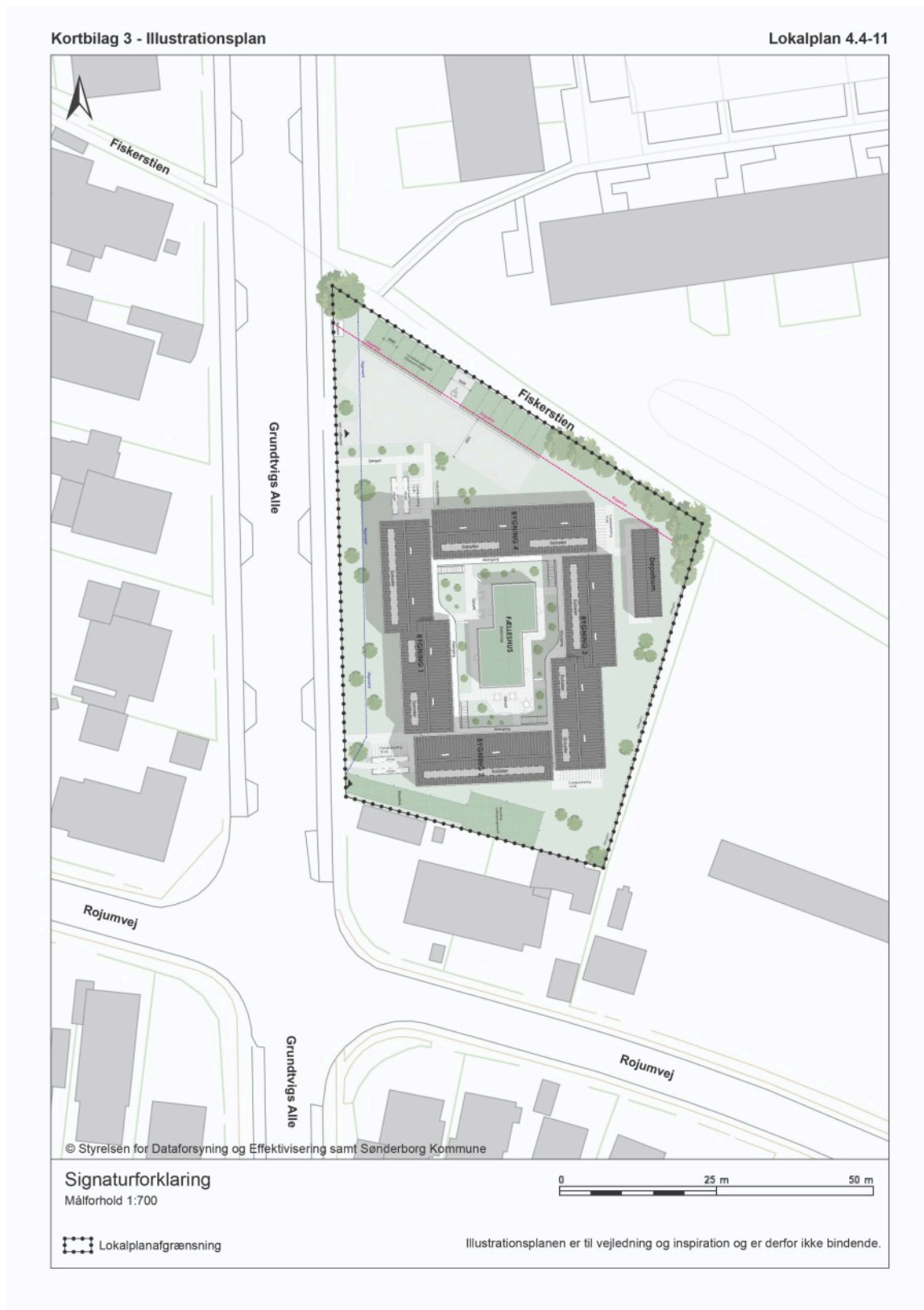
Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan 4.4-11



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortbilaget](#)



Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i fire ugers offentlig høring i perioden 19. december 2025 til 16. januar 2026.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Kommune den 19. februar 2026.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Kommune den 20. februar 2026.

På Byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Ændringer i lokalplanforslaget

I løbet af den offentlige høringsperiode er der kommet fire indsigelser og bemærkninger til planforslaget i forhold til et ønske om, at lokalplanen forholder sig til tekniske anlæg, som endnu ikke er tinglyst, bekymringer vedrørende mulige lugt- og indbliksgener samt et ønske om, at der ikke etableres grønne hegn i form af trådhegn med klatreplanter eller anden naturlig beplantning langs skel mod syd. Disse har medført følgende ændringer og tilføjelser i lokalplanen:

at lokalplanens § 9.6 ændres

a. Oprindelig tekst:

"Hegn mod skel må kun anlægges som grønne hegn med en højde på maksimalt 1,8 meter. Enten som hæk, trådhegn med klatreplanter eller anden naturlig beplantning. Undtaget herfra er støjskærm, jævnfør § 5.5, som skal begrønnes med naturlig beplantning på begge sider, der vil virke som heldækkende beplantning i form af klatreplanter eller lignende.

Hæk eller lignende levende hegn mod offentlige matrikler skal placeres på egen grund minimum 60 cm fra skelgrænse."

b. Erstatning:

"Hegn mod skel må kun anlægges som grønne hegn med en højde på maksimalt 1,8 meter. Enten som hæk, trådhegn med klatreplanter eller anden naturlig beplantning.

Undtaget herfra er hegn mod syd mod matr.nr. 3923, Sønderborg Ejerlav, som kun må anlægges som hæk, samt støjskærm jævnfør § 5.5, som skal begrønnes med naturlig beplantning på begge sider, der vil virke som heldækkende beplantning i form af klatreplanter eller lignende.

Hæk eller lignende levende hegn mod offentlige matrikler skal placeres på egen grund minimum 60 cm fra skelgrænse."

Ingen af ændringerne til lokalplanen er vurderet til at være så væsentlige, at det har krævet en fornyet offentlig høring.