



Lokalplan 4.6-16

Aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg

Forslag den 03.03.2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Redegørelse	4
Baggrund og formål	5
Området	6
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	10
Kommuneplan	11
Lokalplaner og byplanvedtægter	14
Klimatilpasning	15
EU-Habitatdirektivet	17
Kystnærhedszonen	19
Teknisk forsyning	21
Anden lovgivning	22
Miljøvurdering af planer	23
Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)	25
Trafik og tilgængelighed	26
Miljøforhold	27
Naturbeskyttelse	29
Kulturarv	30
Servitutter	31
Ekspropriation	33
Bestemmelser	34
§1 Formål	35
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	36
§3 Områdets anvendelse	37
§4 Udstykninger	38
§5 Bebyggelsens omfang og placering	39
§6 Bebyggelsens udseende og bevaring	40
§7 Skilte og reklamer	41
§8 Veje, stier og parkering	44
§9 Ubebyggede arealer	46
§10 Tekniske anlæg	47
§11 Grundejerforening	49
§12 Betingelser for ibrugtagning	50
§13 Aflysning af lokalplan og servitutter	51
§14 Lokalplanens retsvirkninger	52
Kort og bilag	54
Kortbilag 1 - Matrikelkort	55

Kortbilag 2 - Arealanvendelse	56
Offentlig høring og vedtagelse	57

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at udvide aflastningsområde Center Øst i Sønderborg med yderligere en udvalgswarebutik.

Nuværende plangrundlag giver kun mulighed for at etablere butikker med pladskrævende varer på den østlige del af matr.nr. 458a, Sundsmark, Ulkebøl, og dermed skal aflastningsområdet Center Øst, Sønderborg udvides i forbindelse med forslag til ny lokalplan og forslag til kommuneplantillæg. Der er udarbejdet en detailhandelsredegørelse, som understøtter dette.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan udarbejdes der forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 – Udvidelse af Center Øst, som er et tillæg til Kommuneplan 2023-2035, som er baseret på en detailhandelsredegørelse, der understøtter udvidelsen.

Nærværende lokalplan 4.6-16 Aflastningsområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg har samme lokalplanafgrænsning som lokalplan 4.6-9 Centerområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg, som aflyses ved vedtagelse af denne lokalplan.

Nærværende lokalplan 4.6-16 har til formål at sikre udbygningsmulighederne for butikker til udvalgsvarer samt at sikre et samlet visuelt udtryk for centerområdets skiltning og belysning, der var fastlagt i tidligere lokalplan 4.6-9

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning ved Augustenborg Landevej i Sønderborg.

Lokalplanområdet

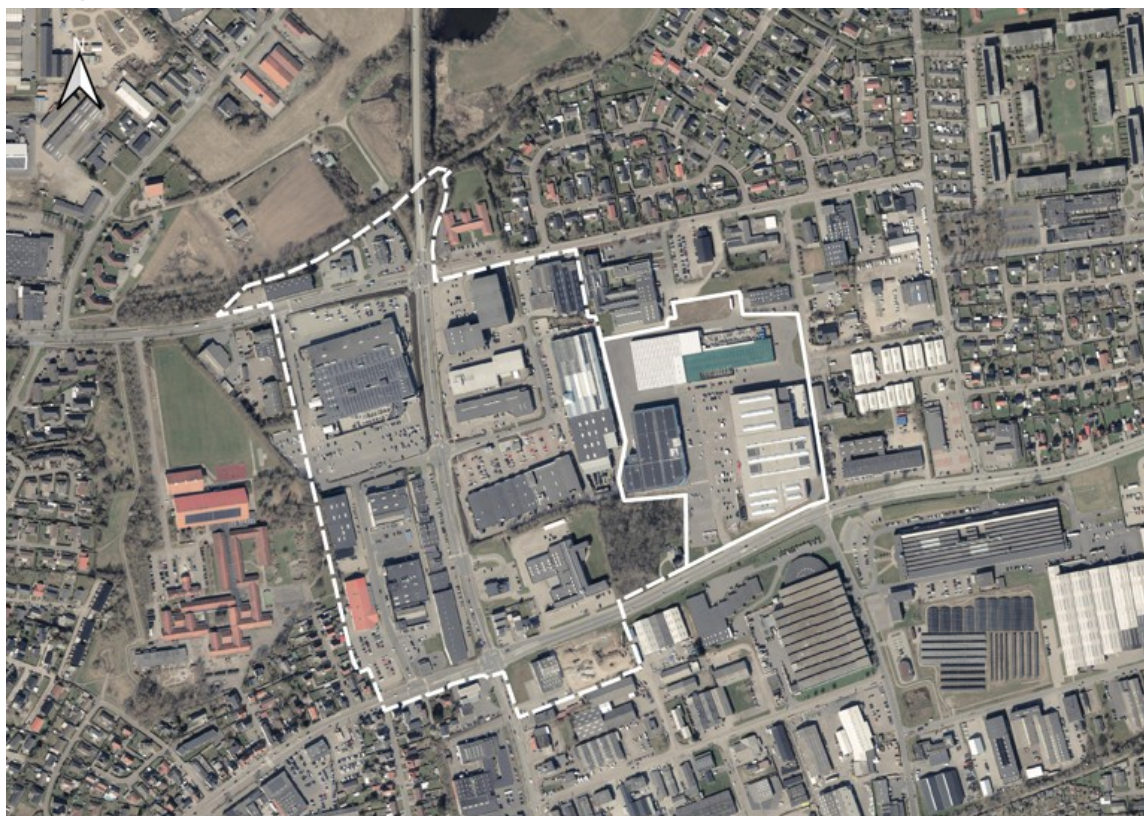
Lokalplanområdet ligger i Sønderborg, bydelen Ulkebøl, der er afgrænset mod vest af Center Øst, mod syd af et mindre fredskovsareal og Augustenborg Landevej og mod nord og øst af et erhvervsområde omkring Stenager, Søndervang og Agtoftsvej.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 458a, b og c Sundsmark, Ulkebøl. Området er samlet 68.626 m² stort. Området ligger i byzone. Der er i dag placeret en Billigblomst og en Biltema inden for udvalgsvareanvendelse samt en Bauhaus inden for anvendelsen af pladskrævende varer. Derudover er hele området stort set asfalteret og anlagt som parkeringspladser.

Tidligere har lokalplanområdet været anvendt til belastende produktionsvirksomhed/fabrik med større transportbehov (produktion af landbrugsredskaber). På grund af produktionsaktiviteterne, som har fundet sted i området, er grunden kortlagt med jordforurening i vidensniveau V1 og V2.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Augustenborg Landevej og fra Søndervang.

Omgivelser



Lokalplanområdets afgrænsning med hvid og Center Øst med hvid stiple.

Omgivelserne omkring lokalplanområdet er karakteriseret ved bebyggelse til erhverv, aflastningsområde og offentlige formål i 1-2 etagers højde, fortrinsvis med built-up tage, shedtage samt et enkelt parcelhus i halvandet plan, som ligger omkranset af fredskov. Der er fortove langs både Søndervang og Augustenborg Landevej.

Der er flere busstoppesteder ved Center Øst og et på Augustenborg Landevej, tæt på lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og omfang

Lokalplanen muliggør en fysisk udvikling af lokalplanområdet og bidrager blandt andet til den fortsatte udvikling af aflastningsområdet Center Øst. Lokalplanen tilvejebringer det planmæssige grundlag for opførelse af yderligere bebyggelse til udvalgsvarer.

Lokalplanområdet består af to delområder. Delområde 1, mod vest, kan anvendes til aflastningsområde i form af store udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper under ét. Delområde 2, mod øst, kan anvendes til butikker med særligt pladskrævende varer.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.

Miljøklasserne i lokalplanområdet må ligge på mellem 1 til 4.

Lokalplanen fastsætter retningslinjer for vejadgange, parkering, bebyggelsesomfang, skiltning m.m. Vejene inde i området bliver private fællesveje.

Lokalplanen angiver en arealramme for det maksimalt tilladte bruttoetageareal af udvalgswarebutikker samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper under ét i delområde 1.

Lokalplanen angiver desuden minimums- og maksimumsstørrelser på butikker i lokalplanområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden, herunder skiltning og belysning

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, udseende samt skiltning for at sikre en visuel sammenhæng i området. For skiltning gælder bestemmelser for dimensioner, udformning og indhold på facadeskilte, bannere, digitale skærme, henvisningsskilte mv. samt belysning.

Bebyggelsens påvirkning på bymiljøet

Ifølge planlovens § 16, stk. 6 skal lokalplaner, der muliggør butikker, indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Det fremgår desuden af Vejledning om detailhandelsplanlægning, at lokalplaner for butikker

skal indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

Påvirkning på bymiljøet

Lokalplanen vil skabe mulighed for etablering af nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Nye butikker vil bidrage med kundestrøm hen over det meste af dagen på hverdage og i weekender.

Butikkernes kundeindgange vil være orienterede mod et fælles parkerings- og færdselsareal, og lokalplanen muliggør, at arealer ved butikkernes indgangspartier kan benyttes til udendørs vareudstilling, torvesalg og lign.

Kundestrømmen til lokalplanområdet og indretningen heraf vurderes at betyde, at lokalplanen vil bidrage positivt til bymiljøet.

Påvirkning på eksisterende bebyggelse og friarealer

Lokalplanområdet rummer allerede i forvejen butikker og tilhørende parkeringsarealer. Realisering af ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke være en væsentlig ændring af lokalplanområdet ift. i dag og ny bebyggelse vil ikke adskille sig væsentligt fra den omkringliggende bebyggelse. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil få væsentlig påvirkning på eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser om ubebyggede arealer, beplantning, skiltning, udendørs oplag mv. som vil bidrage til, at lokalplanområdet fremstår attraktivt mod dets omgivelser. Det vurderes, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil påvirke friarealer negativt.

Påvirkning på butiksstrukturens effektivitet

Realisering af nye udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper vil bidrage til et større udbud for borgerne i Sønderborg by og opland. Kommune- og lokalplanlægningen for en udvidelse af aflastningsområdet med en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m² pr. udvalgswarebutik sikrer rollefordeling mellem Sønderborg bymidte og aflastningsområdet som hinandens supplerende indkøbssteder. Lokalplanen vil bidrage til at skabe plads til nye arealkrævende butikker og vil dermed understøtte en mere effektiv butiksstruktur.

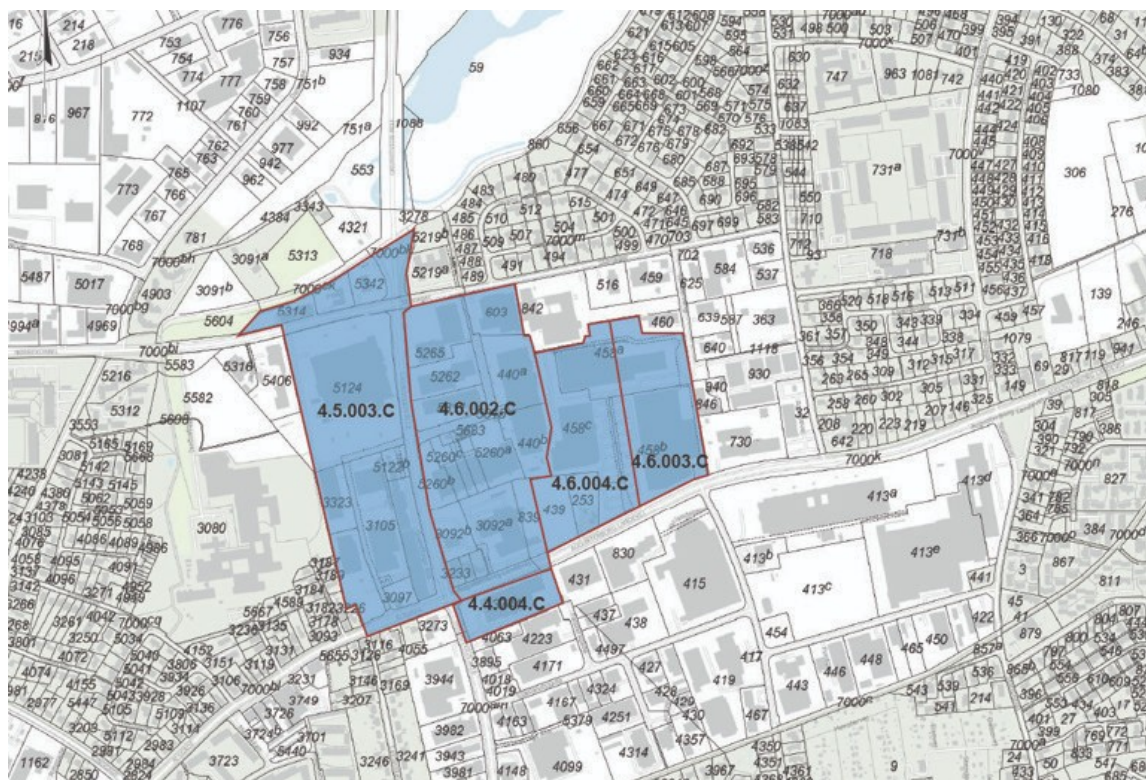
Sammenhæng med anden planlægning

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

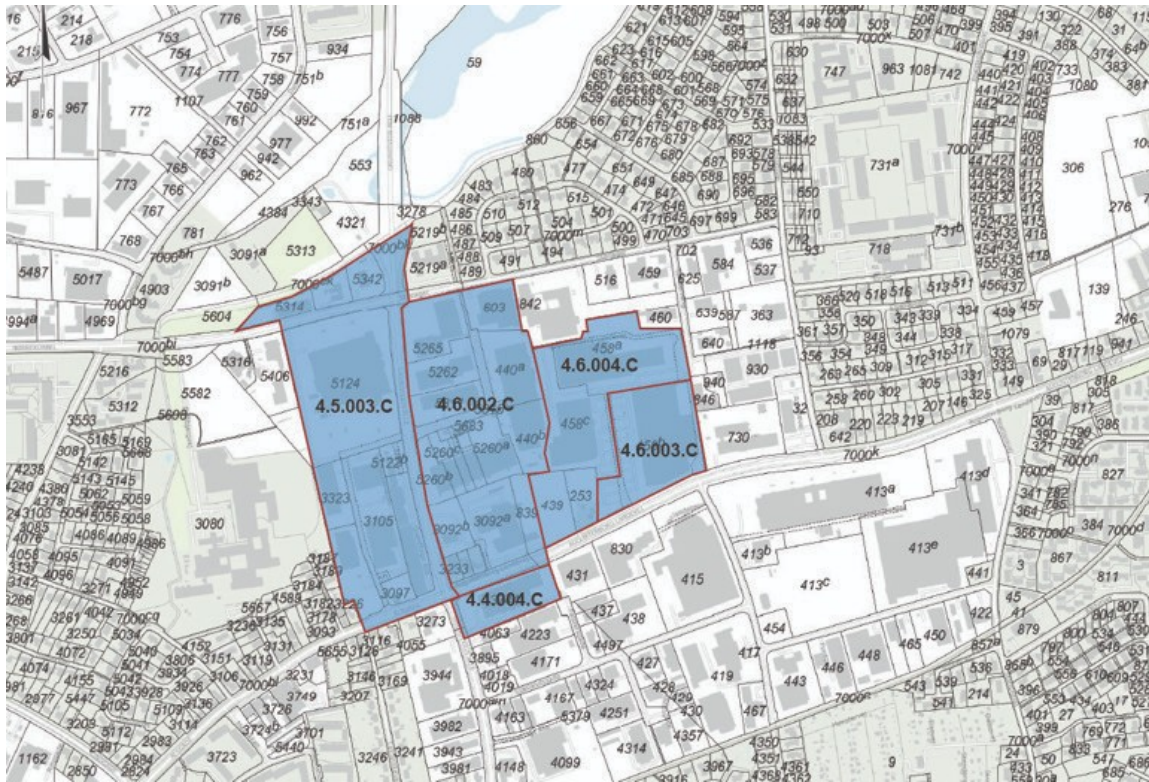
Kommuneplan

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 Sønderborgs Kommuneplan 2023-2035 beliggende i rammeområderne nr. 4.6.003.C, som er udlagt til butikker med særligt pladskrævende varer, og nr. 4.6.004.C, som er udlagt til aflastningsområde.



Eksisterende kommuneplanrammer.



Nye kommuneplanrammer.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Sønderborgs Kommuneplan 2023-2035 i forhold til restrummelighed af detailhandel samt i afgrænsningen af rammeområderne, og der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 10 i forbindelse med lokalplanen.

Der har, siden 2018, vist sig at være løbende behov for udvidelse af aflastningsområdet, Center Øst, senest med vedtagelse af Kommuneplan 2023-2035. Ved nærværende lokalplan er der udarbejdet en detailhandelsredegørelse, der tager højde for påvirkning på de omkringliggende detailhandelsområder, kundegrundlag, oplandseffekt med mere.

Baggrunden for en yderligere udvidelse af området er at give mulighed for en ny udvalgswarebutik og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som på grund af butiksstørrelse, koncept og varesortiment ikke uden videre kan indpasses i Sønderborg bymidte.

Udvidelsen af aflastningsområdet, Center Øst, har fokus på planlægning for store butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper. Derfor fastsættes der en minimumsbutiks størrelse for udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer på 1.000 kvm. Samtidig fastsættes der en maksimal butiksstørrelse på 12.000 kvm.

I forslaget til Kommuneplantillæg nr. 10 er aflastningsområdets arealramme forøget og der kan etableres yderligere 5.000 m² detailhandelsareal inden for Center Øst.

I lokalplanområdet er det ikke muligt at etablere butikker til dagligvarer.

Begrundelsen er, at området i og omkring Center Øst er overforsynet med dagligvarer, og det vurderes på denne baggrund, at der ikke er et behov for yderligere arealramme til dagligvarer.

Kommuneplantillægget findes som en del af Sønderborg Kommuneplan på hjemmesiden www.kommuneplan.sonderborg.dk under fanen 'Tillæg'.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af eksisterende Lokalplan 4.6-9 – Centerområde ved Augustenborg Landevej, vedtaget den 18.12.2019. Jævnfør lokalplan 4.6-9 kan alene den vestlige halvdel af matr.nr. 458a, Sundsmark, Ulkebøl anvendes til aflastningsområde. Sønderborg Kommune vurderer derfor, at projektet kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Den eksisterende lokalplan 4.6-9 erstattes med nærværende lokalplan 4.6-16.

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

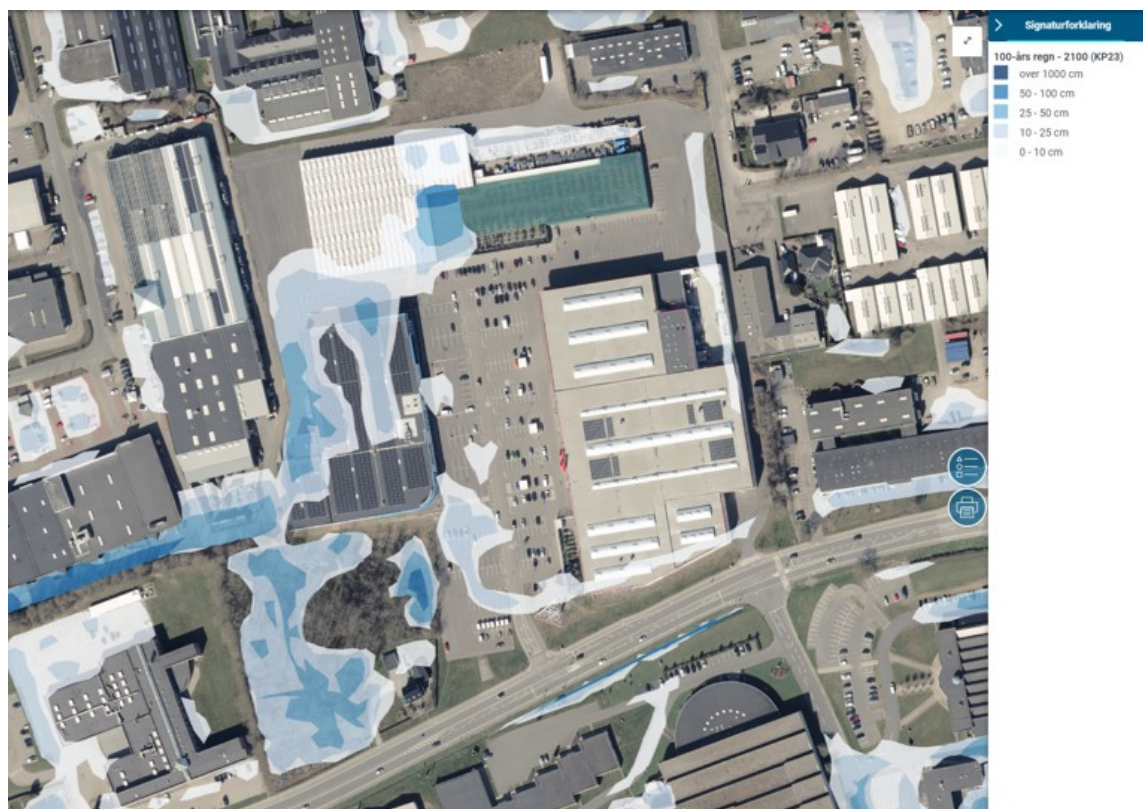
Klimatilpasning

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 uden for risikozonen for oversvømmelser fra havvandsstigning og stigende grundvand.

Der kan på den sydvestlige og vestlige del af lokalplanområdet være risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrudshændelser.



Kommuneplan 2023-2035: 100-års regn - 2100 (KP23).

Håndtering af overfladevandet ved større regnhændelser, som overstiger kloakanlæggets kapacitet, skal derfor tænkes ind i den samlede håndtering af regnvandet. Der skal tages højde for, at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra evt. kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade. Der skal tages hensyn til, at gennemførelsen af

lokalplanen ikke forøger omgivelsernes risiko for oversvømmelse. I øvrigt henvises til Sønderborg Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne.

EU-Habitatdirektivet

Naturbeskyttelsesdirektiverne består af fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet, som handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt bevaring af naturtyper og beskyttelse af særlige dyre- og plantearter. Habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

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.

Lokalplanområdet er beliggende cirka 1,5 km fra nærmeste Natura 2000-område; Sønderskoven og Lambjerg Indtægt (habitatområde). Det er vurderet på denne baggrund, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området.



Natura 2000-område (grøn) i relation til lokalplanafrænsning (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 kendskab til forekomst af fredede eller truede dyr eller planter inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplan udpeget som et område, der er omfattet af retningslinje 2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab. Lokalplanområdet 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.

Lokalplanen 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 lokalplanen ikke vil påvirke målene ift. kystnærhedszonen negativt.



Kystnærhedszonen (blå) i relation til lokalplanafgrensningen (hvid).

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Varmeplan 2024, som fastlægger, at der skal anvendes kollektiv opvarmning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 2023-2031. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er udlagt som separatkloakeret, men med private interne kloaksystemer iht. Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2025-2030.

Kantiner, køkkener af en vis størrelse o.lign. skal etablere fedtudskiller. Til spildevand fra kantiner, større køkkener o.lign. skal der muligvis gives en tilslutningstilladelse.

Idet befæstelsesgraden allerede overstiger 60 pct., inklusiv bebyggelse og diverse belægninger, forsinkes overfladevandet på grunden i rørbassiner samt eventuelt ved opstuvning på parkeringspladsen.

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.

Denne lokalplan omfatter et eller flere projekter på lovens bilag 2. Planen omfatter et projekt på bilag 2, under nr. 10. Nærmere bestemt

10a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål.

10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Jævnfør lovens § 8 stk. 2 nr. 1 er "mindre områder på lokalt plan" og mindre ændringer i planer ikke omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering.

Området for kommuneplantillægget er allerede omfattet af kommuneplanrammer, som udlægger området til centerområde, hvilket der ikke ændres på med nærværende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet er allerede lokalplanlagt som aflastningsområde, hvilket der ikke ændres på med nærværende forslag til lokalplan. Nærværende kommuneplantillæg og lokalplan omfatter alene mindre ændringer i det eksisterende plangrundlag, som bl.a. gør det muligt at placere en ny udvalgswarebutik. Herudover udgør planernes arealer et mindre område sammenholdt med kommunens samlede areal.

Da der således alene sker mindre ændringer i eksisterende plangrundlag, og da planernes arealer vurderes at være mindre områder på lokalt plan, så vurderes lokalplanen og kommuneplantillægget at falde under denne paragraf, og dermed er der kun krav om at der skal udarbejdes en miljøscreening.

På baggrund af denne vurdering, skal planforslagene miljøscreenes, og miljøscreeningen viser, at der ikke vil kunne forventes en væsentlig påvirkning på miljøet lovens § 9. Berørte myndigheder skal høres.

Da planen ikke medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der ikke udarbejdes en miljøvurderingsrapport jævnfør lovens § 10. Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering skal offentliggøres sammen med begrundelsen for

beslutningen. Screeningsskemaet offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, efter at dette er politisk behandlet i Byudvikling-, Landdistrikter- og Infrastrukturudvalget. Der er 4 ugers klagefrist på afgørelsen om ikke at udarbejde en fuld miljøvurdering.

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 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 færdsels sikkerhed og afvikling (jævnfør færdselslovens § 100).

Der skal etableres en markant afvigende belægning mellem bløde og hårde trafikanter, og færdselsarealer for gående skal være belyste. Der skal være stinet for gående fra vej/parkeringsareal og frem til bygningerne.

Vareleverance til og fra lokalplanområdet skal fysisk adskilles fra den øvrige trafik og dermed adskilt fra bløde trafikanter

Vareleverance ind i lokalplanområdet skal ske fra Augustenborg Landevej.
Vareleverance ud af lokalplanområdet skal ske fra Søndervang.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for personaleparkering samt ind og udkørsel fra Søndervang for personale.

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 og overholde gældende affaldsplan, jf. Affaldsplan 2019-2030.

Der må maksimalt være 15 meter fra affaldsbilens holdeplads til affaldsbeholderne. Vendepladser for affaldsbiler skal være minimum 15 meter i diameter.

Der skal være et plant repos på 1,3 x 1,3 meter ud for hver affaldsbeholde, og fri gangbredde på 1,3 meter med fast belægning samt en maksimal stigning på 1:20.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50 a, der beskriver at jord som flyttes skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord. Flytning af kortlagt jord kræver inden flytning godkendt jordhåndteringsplan, som skal overholde de krav og vilkår som er fremført i Jordflytningsbekendtgørelsen.

Overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune, såfremt der er tale om ren jord.

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 jf. § 72 b af jordforureningsloven.

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.

Følsom arealanvendelse på kortlagt jord vil også kræve § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Jordflytning ud af matriklen skal derfor anmeldes til kommunen, som også kan anvise, hvordan jorden skal bortskaffes. Overskudsjorden skal forsøges genanvendt i lokalplanområdet i så stort omfang, som det kan lade sig gøre.

Hele området er kortlagt på vidensniveau 1 jf. jordforureningslovens § 3, hvilket vil sige, at man har mistanke om, at området er forurenet på grund af tidligere aktivitet og skal behandles som forurenet.

Kommunen skal godkende en jordhåndteringsplan hvis der fjernes jord fra kortlagte områder. Planen skal være godkendt inden jordflytning finder sted og inden byggeri-/anlægsarbejde på grunden igangsættes. Håndtering af jorden skal godkendes for at undgå, at forureningen spredes unødigt.

Stødes der under bygge- og anlægsarbejde på forurening, som ikke er beskrevet i undersøgelsesrapporterne, der er udarbejdet, skal arbejdet standes og kommunen kontaktes med henblik på videre forløb.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger uden for områder udpeget med drikkevandsinteresser.

Støj

Den sydligste del af lokalplanområdet er særligt støjbelastet af trafik fra Augustenborg Landevej, idet området er omfattet af vejstøjskonsekvenszone jf. kommuneplan 2023-2035. Lokalplanområdet skal ikke rumme støjfølsom anvendelse, der kan blive påvirket af støjen.

Lokalplanen muliggør etablering af yderligere udvalgswarebutik, der vil øge biltrafikken til og fra området, og dermed også trafikstøjen i området. Dog er der tale om en mindre udvidelsen i forhold til eksisterende forhold, så udvidelsen vurderes ikke at have en væsentlig negativ påvirkning uden for lokalplanområdet.

Miljøklassificering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre byggeri til anvendelser kategoriseret i miljøklasse 1-4.

Naturbeskyttelse

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

Kulturarv

Ved vedtagelse af lokalplan 4.6-9 i 2019 foretog Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev en arkivalisk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Der blev ikke registreret fortidsminder inden for planområdet, der desuden for størstedelen er bebygget og planeret. Det må derfor antages, at evt. fortidsminder er destrueret i forbindelse med dette tidligere byggeri.

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 være opmærksom på, hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, at anlægsarbejdet skal (jf. museumslovens § 27, lovebekendtgørelse nr. 358 af 4. august 2014 med senere ændringer) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev 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. 458b og c, Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav

Tinglyst: 24.07.1969

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Tinglyst byggelinje på 20 meter fra Augustenborg Landevejs kørebanemidte

Påtaleberettiget: Sønderborg Byråd

Matr.nr. 458, Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav

Tinglyst: 20.07.2009

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Tillige anden ejendom

Indhold: Deklaration om spildevands- og regnvandsledninger

Påtaleberettiget: Ledningsejeren

Matr.nr. 458a, Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav

Tinglyst: 12.04.2021

Titel: Dok om fjernvarmeledning

Indhold: Deklaration om fjernvarmeledninger

Påtaleberettiget: Sønderborg Fjernvarme A/S

Matr.nr. 458a, b og c, Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav

Tinglyst: 14.06.2021

Titel: Vedtægter for grundejerforeningen Augustenborg Landevej 11

Indhold: Deklaration om vedtægter for grundejerforening

Påtaleberettiget: Grundejerforeningen Augustenborg Landevej 11

Matr.nr. 458a, b og c, Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav

Tinglyst: 30.06.2021

Titel: Dok om færdselsret

Indhold: Deklaration om færdselsret mellem matriklerne

Påtaleberettiget: ejere af matrikler og grundejerforening

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 placering og størrelse af området til butikker til udvalgsvarer og butikker til særligt pladskrævende varer
- sikre udbygningsmuligheder for detailhandelsbutikker
- sikre samlet visuelt udtryk for skiltning og belysning

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 458a, b og c Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav, samt alle matrikler, som udstykses herfra.

§ 2.2

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

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Området opdeles i to delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til aflastningsområde, afgrænset til; detailhandel, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper.

Delområde 2 må kun anvendes til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet tillades miljøklasse 1-4. Mindst tilladte miljøklasse er klasse 1. Højest tilladte miljøklasse er klasse 4.

§ 3.3

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. For større antennemaster gælder, at der kun må opføres én antennemast for området som helhed, som kræver tilladelse fra Sønderborg Kommune.

§4 Udstykninger

§ 4.1

Ingen bestemmelser.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

Bebyggelsesprocent må ikke overstige 90 for den enkelte matrikel.

§ 5.2

Inden for lokalplanens område må etableres bebyggelse i maksimalt 2 etager. Bebyggelsen må maksimalt være 13 meter høj målt fra kote 9.50 til bygningens højeste punkt.

§ 5.3

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 20 meter fra Augustenborg Landevejs kørebanemidte.

§ 5.4 - Delområde 1

Inden for delområde 1 må der samlet set maksimalt etableres i alt 15.500 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det samlede detailhandelsareal skal dog forholde sig til og overholde den samlede restrummelighed for hele Center Øst.

Størrelsen på den enkelte detailhandelsbutik til udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varer må ikke overstige 12.000 m² bruttoetageareal. Der må ikke etableres butikker med et bruttoetageareal på mindre end 1.000 m² per butik.

§ 5.5 - Delområde 2

Inden for delområde 2 må der samlet set maksimalt etableres 15.000 m² bruttoetageareal til butikker med særligt pladskrævende varer og størrelsen på den enkelte detailhandelsbutik til særligt pladskrævende varer må ikke overstige 15.000 m² bruttoetageareal.

§ 5.6 - Delområde 2

I delområde 2 må skiltning på bygningers facade/bygningers tag dog have en højde på maksimalt 3 meter over bygningens højeste punkt jf. § 5.2.

§6 Bebyggelsens udseende og bevaring

§ 6.1

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Undtaget herfra er energiproducerende anlæg jævnfør § 6.2.

§ 6.2

Der må etableres energiproducerende anlæg på tage, under hensyntagen til bygningens arkitektur. Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener og skal derfor være antirefleksbehandlet.

Ved etablering af energiproducerende anlæg på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres på tagfladen med samme hældning som taget. På tage med en hældning på mindre end 10 grader, må anlægget opsættes på stativ og må højst rage 1,0 meter op over tagets højeste punkt. Anlægget skal placeres mindst 1,0 meter fra tagkant. Såfremt energiproducerende anlæg skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen. Brystningens højde skal svare til højden på anlægget.

§ 6.3

Bebyggelse skal opføres med facader af materialer som tegl, beton, metal, træ, glas eller kompositplader, i form af højtrykslaminatplader og fibercementplader.

§ 6.4

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.

§7 Skilte og reklamer

§ 7.1

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det samlede gadebillede.

Placering af flere skilte fra samme eller forskellige butikker på samme facade skal samordnes, så der opnås en helhedsvirkning, for eksempel i farve, materialitet og placering på facaden.

§ 7.2

Fritstående skilte skal udformes som galgeskilte eller logomast/pylon og må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra nabo- og vejskel. Mod det østlige skel af matrikel nr. 253 Sundsmark, Ulkebøl Ejerlav må fritstående skilte dog ikke placeres nærmere end 25 meter fra skel.

Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden således, at bredden svarer til højst 30 pct. af højden.

Der må opsættes ét fritstående skilt for hver butik, med en maksimal højde på 5 meter målt fra kote 9.5 til skiltets overkant. Alternativt må der, hvis alle butikker i lokalplanområdet samler deres skiltning i ét fælles fritstående skilt, opsættes ét fritstående skilt med en maksimal højde på 7 meter målt fra terræn til skiltets overkant.

§ 7.3

Overfladen på skilte må ikke være blank eller spejlende.

§ 7.4

Der må kun placeres ét udhængsskilt for hver butik, dog med følgende undtagelser:

- Ved særligt lange butiksfacader eller ved hjørneejendomme må der etableres mere end ét udhængsskilt.
- Der må opsættes udhængsskilte for flere f.eks. hovedprodukter, såfremt der er tale om flere enheder inden for samme butik, f.eks. ved forhandlere af motorkøretøjer.

§ 7.5

Lysskilte må ikke som følge af lysstyrke eller placering give anledning til genevirkning i nærområdet.

§ 7.6

Kun skiltebogstaver og virksomhedslogoer må være indvendigt belyste. Indvendig belysning må ikke have blinkende eller løbende effekter.

§ 7.7

Kun fritskårne skiltebogstaver og virksomhedslogoer må gives en bagbelysning som f.eks. en coronabelysning. Bagbelysningen må ikke udføres med blinkende eller løbende effekter.

§ 7.8

Udvendig belysning af skilteflader udføres således, at lyskilden ikke er direkte synlig fra færdselsarealer, og uden blinkende eller løbende effekter. Udvendig belysning af skilteflader må ikke give anledning til genskinsgener.

§ 7.9

Neonskilte med fritlagte rør samt laser- og projektorlys skilte må ikke anvendes i lokalplanområdet.

§ 7.10

Lysskærme i vinduespartier, på facader og fritstående skilte skal udføres med en størrelse, som er tilpasset facadepartiet eller det fritstående skilt, dog aldrig med et samlet areal per enhed på mere end 4,5 m² (svarende til 1,5 x 3 meter).

Sættes flere skærme sammen til at vise et samlet billede, betragtes de som én enhed.

Lysskærme må kun anvendes til at vise stillbilleder med butiksnavn/-logo og praktisk information om udsalg og lignende begivenheder, for butikken på den pågældende adresse.

Lysskærme må ikke anvendes til specifikke produktreklamer eller til film og animationer. Der skal være en blød fade-overgang mellem de enkelte billeder, som vises på skærmen.

Lysskærme skal være slukkede i perioden mellem kl. 23:00 og kl. 06:00.

Orienteres lysskærme direkte mod offentlige vejarealer, må der ikke anvendes signalfarver som rød og grøn.

§ 7.11

Der må opsættes maksimalt tre flagstænger per butik.

Flagstænger for samme virksomhed skal placeres samlet, med en maksimal afstand til hinanden på 5 meter.

Flagstænger skal placeres med en minimumsafstand til kanten af vejskellet mod Augustenborg Landevej på 5 meter, og ikke nærmere øvrige skel end 2,5 meter.

Der må ikke placeres beachflag eller lignende løst placerede flag i lokalplanområdet.

§ 7.12

Bannere og billboards må kun placeres på bygningernes facader og må kun vise billeder med butiksnavn/-logo og praktisk information om udsalg og lignende begivenheder, for butikken på den pågældende adresse.

§8 Veje, stier og parkering

§ 8.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Augustenborg Landevej for kunder, som vist på kortbilag 2.

§ 8.2

Vareleverancer til og fra området skal adskilles fysisk fra den øvrige trafik.

Vareleverance ind til området må udelukkende foregå via Augustenborg Landevej. Vareleverance ud fra området må udelukkende foregå via Søndervang, som vist på kortbilag 2.

Øvrig trafik må ikke benytte adgangen via Søndervang, på nær personalekørsel. Dette skal sikres gennem en fysisk adskillelse.

§ 8.3

Der skal etableres markant afvigende belægning eller lign. mellem bløde og hårde trafikanter, og færdselsarealer for gående skal være belyste. Der skal være stinet for gående fra vej/parkeringsareal og frem til bygningerne for eksempel som tydelig markering i belægningen.

Note - § 8.3

Eksempler på markant afvigende belægning kan være kantsten, tyk opstribning, mure, værn, græsrabatter og vandrender

§ 8.4

Der skal på den enkelte ejendom etableres mindst:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² udvalgsvarerhandel.
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² særligt pladskrævende varerhandel.
- 1 cykelparkingsplads pr. 300 m² udvalgsvarerhandel eller særligt pladskrævende varerhandel, placeret i nærheden af butiksindgangen.

Der skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til det samlede antal parkeringspladser (se note). Der skal sikres en frihøjde på mindst 2,6 meter på handicapparkeringspladser og vejnettet derhen.

Note - § 8.4

<i>Parkeringsanlæggets størrelse</i>	<i>Antal handicapparkeringspladser til alm. personbiler (3,5 x 5,0 m)</i>	<i>Antal handicapparkeringspladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)</i>
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4

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

§9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser. Afskærmning skal bestå af beplantning eller faste hegn. Trådhegn må etableres med en højde på maksimalt 3,5 meter. Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på maksimalt 3,5 meter. Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 3,5 meter.

Arealer ved butikkernes indgangspartier kan benyttes til udendørs vareudstilling, torvesalg og lign. Der må ikke inddrages parkeringsareal eller areal til gående til udendørs vareudstilling, torvesalg og lign.

§ 9.2

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til parkering, manøvreareal eller fortov/cykelsti, skal gives et grønt præg og anlægges primært med græs, urter og eventuelt med træer og/eller buske.

Beplantede arealer skal plejes og holdes med et ordentlig udseende.

§ 9.3

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§10 Tekniske anlæg

§ 10.1

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal ligeledes fremføres under terræn og må ikke føres på facader. Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning.

§ 10.2

Bebyggelsen kan tilsluttes den kollektive varmforsyning.

§ 10.3

Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

§ 10.4

Spildevand skal afledes til offentligt kloaksystem. Eventuelt fedtholdigt spildevand skal ledes gennem en fedtudskiller.

§ 10.5

Tag- og overfladevand skal ledes til offentligt kloaksystem. Hvis den samlede befæstelsesgrad, inklusiv bebyggelse og diverse belægninger, overstiger 0,60, skal overfladevandet forsinkes på grunden, inden det ledes til den offentlige kloak.

§ 10.6

Transportvej mellem affaldsbeholder og renovationsbil skal etableres med fast belægning. Der må maksimalt være 15 meter fra affaldsbilens holdeplads til affaldsbeholderne.

Der skal være et plant repos på 1,3 x 1,3 meter ud for hver affaldsbeholder, og fri gangbredde på 1,3 meter med fast belægning samt en maksimal stigning på 1:20.

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.

§ 10.7

Solenergianlæg, som fx solfangere og solceller, må kun opsættes på tage
jævnfør § 6.2.

§ 10.8

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser,
offentlige veje og stier.

§11 Grundejerforening

§ 11.1

Der er oprettet en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/brugere inden lokalplanområdet eller den udstykkede matrikel.

Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere/brugere i lokalplanområdet eller den udstykkede matrikel.

§ 11.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§12 Betingelser for ibrugtagning

§ 12.1

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

- adgangsveje, belægning og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 8
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning jævnfør § 10.3
- det er dokumenteret hvordan tag- og overfladevand håndteres § 10.5

§13 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 13.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13.2

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

§ 13.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 4-6-9 Centerområde ved Augustenborg Landevej, Sønderborg.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1

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

§ 14.2

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

§ 14.3

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

§ 14.4

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.

§ 14.5

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

§ 14.6

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.

§ 14.7

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

§ 14.8

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.

§ 14.9

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.

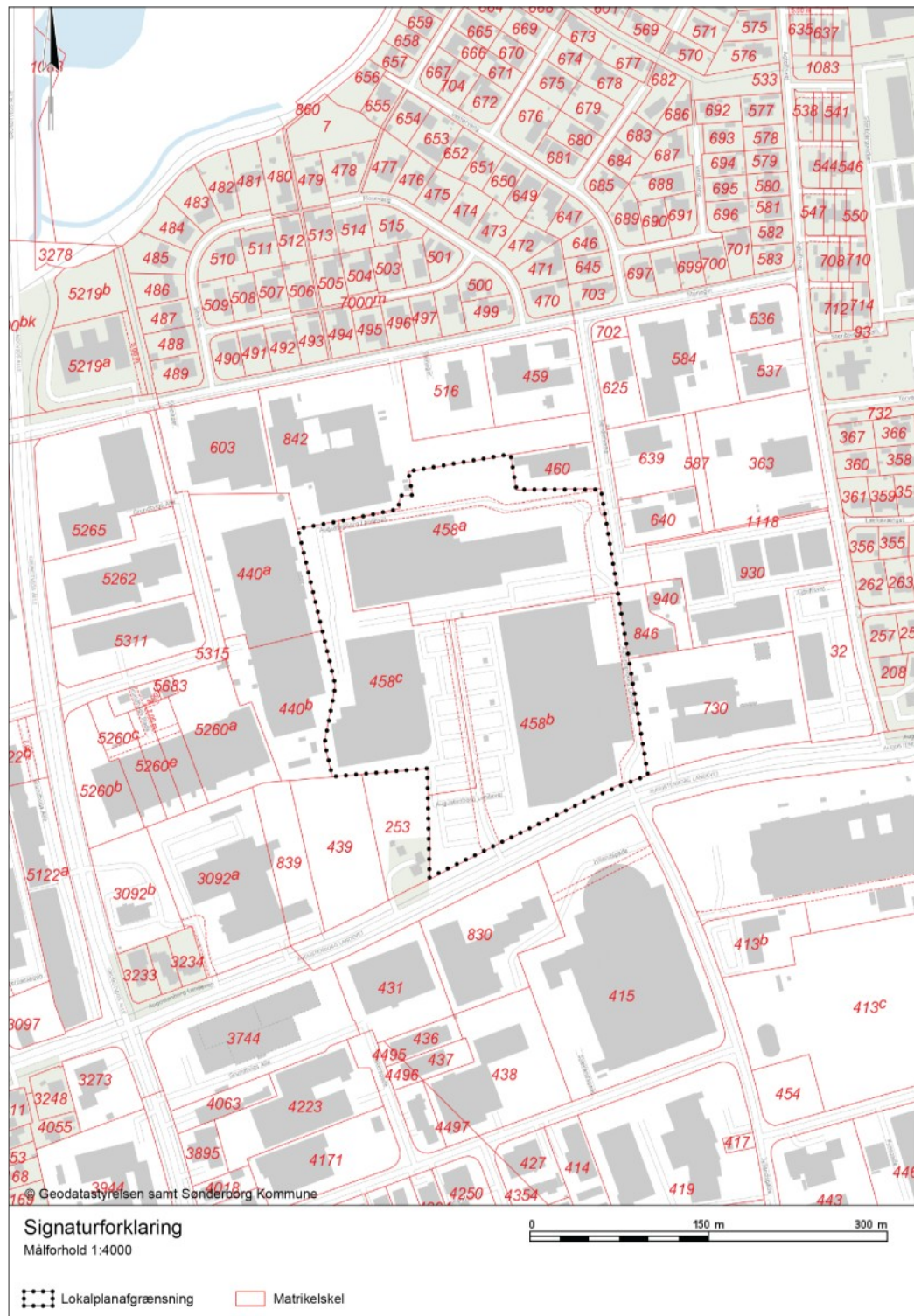
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Lokalplan 4.6-16

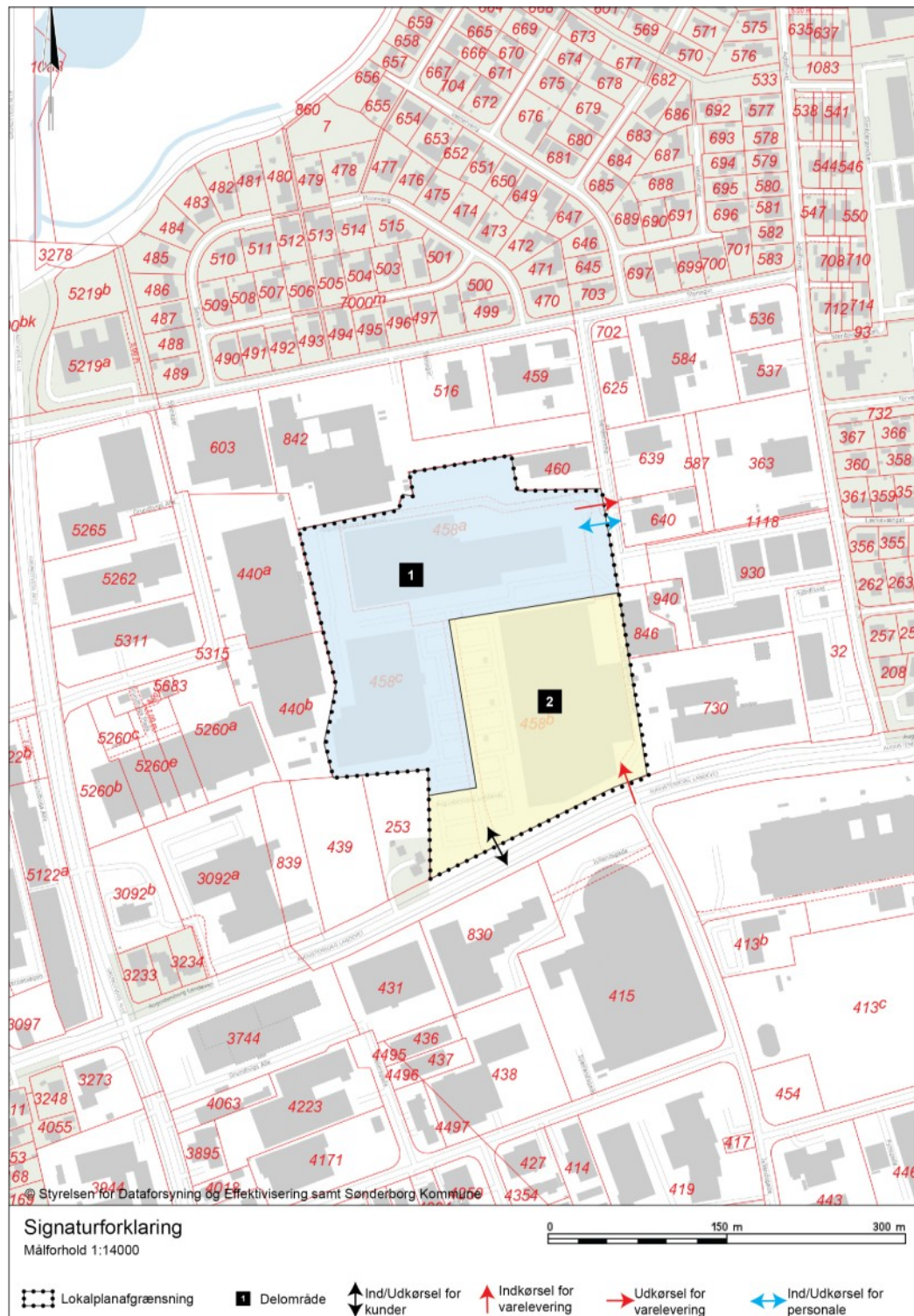


Kortbilag 2 - Arealanvendelse

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

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan 4.6-16



Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i **xxx** ugers offentlig høring i perioden **dd. mm 20xx** til **dd. mm 20xx**.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Kommune den **dd. mm 20xx**.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Kommune den **dd. mm 20xx**.

På Byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk