



Lokalplan 4.8-2

Boligområde ved Klinting i Vollerup

Forslag den 07.04.2026

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Redegørelse	4
Baggrund og formål	5
Området	6
Lokalplanens indhold	10
Anden planlægning	11
Kommuneplan	12
Lokalplaner og byplanvedtægter	13
Klimatilpasning	14
EU-Habitatdirektivet	15
Kystnærhedszonen	16
Teknisk forsyning	19
Anden lovgivning	20
Miljøvurdering af planer	21
Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)	23
Trafik og tilgængelighed	24
Miljøforhold	25
Naturbeskyttelse	27
Landbrugspligt	29
Kulturarv	30
Servitutter	32
Ekspropriation	37
Bestemmelser	38
§1 Formål	39
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	40
§3 Områdets anvendelse	41
§4 Udstykninger	42
§5 Bebyggelsens omfang og placering	43
§6 Bebyggelsens udseende og bevaring	45
§7 Veje, stier og parkering	47
§8 Ubebyggede arealer	49
§9 Tekniske anlæg	52
§10 Grundejerforening	55
§11 Betingelser for ibrugtagning	56
§12 Aflysning af lokalplan og servitutter	57
§13 Lokalplanens retsvirkninger	58
Kort og bilag	60
Bilag 1 - Jordfarveskala	61

Bilag 2 - Principsnit af stamvej (Forlængelse af Rojgårdvej)	62
Kortbilag 1 - Matrikelkort	63
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	64
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	65
Kortbilag 4 - Eksisterende terrænkoter	66
Kortbilag 5 - Stedsanalyse	67
Offentlig høring og vedtagelse	68

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

Sønderborg Kommune har modtaget en ansøgning om en ny lokalplan for et boligområde ved Klinting i Vollerup nær Sønderborg.

Ejeren af matr.nr. 165 og 493 Vollerup, Ulkebøl, ønsker at anvende området til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse i én etage.

Ejer har meddelt Sønderborg Kommune, at vedkommende ønsker at etablere omkring 133 boligenheder, samt lave et arealudlæg til regnvandshåndtering.

Lokalplanafgrænsningen omfatter projektgrundene matr.nr. 165 og 493, derudover omfatter afgrænsningen dele af matr.nr. 475a Vollerup, Ulkebøl.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning og placering. Luftfoto fra 2025.

Lokalplanområdet

Lokalplanen dækker et areal på cirka 7,8 ha. Området er i dag udlagt til landbrugsjord og består således af marker.

Lokalplanområdet omfatter en sø på cirka 2300 m² af søens samlet areal på 2800 m², som ligger matrikel nr. 165 og 389, Vollerup, Ulkebøl. Søen er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.



Beskyttet §3 sø inden for lokalplanområdet. Luftfoto fra 2024.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af en naturlig barrier i form af et dige med beplantning, der løber langs vejen Klinting.



Dige med beplantning langs vejen Klinting. Luffoto fra 2024

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger øst for den eksisterende by Vollerup. Vollerup ligger mellem Sønderborg og Hørup og er præget af en varieret bebyggelsesstruktur både med sammenhængende og fritliggende bolig/erhverv samt nye og gamle bebyggelser ind mellem hinanden.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Lambjergskovvej. Nordvest for området ligger den ældste del af Vollerup.

Nord og vest for området ligger nyere udstykninger med række- og parcelhuse.

Mod øst, syd og sydvest er området omgivet af marker. I den fremtidige udvikling af Vollerup forventes arealerne nordøst for lokalområdet formentlig at blive udbygget, da arealerne er udlagt til boligområde i kommuneplanen.

Udviklingen af lokalplanområdet er i tråd med den vedtagne helhedsplan for Vollerup fra april 2025, som udlægger området til beboelse, samt grønt område.



Helhedsplanen, Vollerup. Vedtaget april 2025.

Vest for lokalplanområdet udlægges der en grøn kile, som fungerer som en grøn korridor i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, samt tilhørende rekreative områder. Derudover indrettes der i en mindre del af lokalplanområdet et teknisk anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

Området inddeles i tre delområder. Delområde 1 kan anvendes til beboelse, forlængelse af Rojgårdvej og rekreative områder. Delområde 2 udlægges til et grønt område. Delområde 3 kan kun benyttes til tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner til håndtering af regn- og overflade vand.

Vejforhold

Lokalplanområdet får vejadgang via forlængelsen af Rojgårdvej ud mod Klinting. Rojgårdvej kommer til at fungere som stamvej for lokalplanområdet.

Terrænforhold

Mindre terrænreguleringer af området er tilladt, forudsat at det ikke medfører øget afstrømning til de omkringliggende arealer. Det er afgørende, at den eksisterende afledning af overfladevand gennem området kan opretholdes.

Teknisk anlæg til håndtering af internt overfladevand

Inden for delområde 3 muliggøres etableringen af et regnvandsbassin. Bassinet skal være med til at forsinke det regn- og overfladevand, som ikke kan ledes direkte til den offentlige regnvandskloak ved større regnhændelser.

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.

Kommuneplanens retningslinjer

Retningslinje 2.2.3 Økologiske forbindelser

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2.2.3, hvilket betyder at hensynet til naturen skal vægtes højt. Sønderborg Kommune vurderer at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, herunder de planlægningsmæssige bindinger vedrørende naturbeskyttelse og økologiske forbindelser. I henhold til Planlovens § 11a, stk. 14, er planens arealdisponering vurderet i forhold til den eksisterende økologiske spredningskorridor, som gennemskærer området.

Inddragelsen af den nordvestlige del til boligformål vurderes ikke at kompromittere spredningskorridorens økologiske funktionalitet, idet der fastholdes et sammenhængende grønt strukturforløb, som understøtter artsmigration og opretholder de landskabelige værdier.

Arealet omkring den beskyttede § 3-sø friholdes som økologisk randzone, hvilket sikrer bevaring af habitatkvaliteter, spredningsmuligheder og levestedsfunktioner for områdets naturinteresser, herunder potentielle Bilag IV-arter. Samlet set sikrer planen, at den økologiske forbindelse opretholdes uden væsentlig funktionsforringelse.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 beliggende i rammeområde nr. 4.8.001.B, der er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

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

Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ingen eksisterende lokalplaner for lokalplanområdet. Området er i dag beliggende i landzone og vil overgå til 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.

I Klimatilpasningsplanen 2022 er der udpeget et risikoområde omkring §3 søen inden for lokalplanområdet. Størstedelen af udpegningen vedrører terrænnært grundvand, mens en mindre del omhandler risiko for oversvømmelse fra nedbør, som det fremgår af kortet nedenfor.

Hvis området friholdes for bebyggelse, eller der etableres afværgeforanstaltninger, der i tilstrækkelig grad reducerer risikoen, vurderes det, at der ikke vil være en øget risiko for oversvømmelse af værdier. Ved etablering af eventuelle afværgeforanstaltninger skal man være opmærksom på, at disse ikke må være i strid med hverken naturbeskyttelseslovens § 3 eller vandløbslovens § 6.

Der er fastlagt en beskyttelseszone rundt om §3 søen, hvor der ikke må opføres bebyggelse til boligformål. Beskyttelseszonen fremgår af kortbilag 5, zonen skal friholdes for byggeri og anlæg for at sikre beskyttelsen af § 3 søen samt de naturlige strømningsveje syd for denne, medmindre der etableres afværgeforanstaltninger, som ikke strider mod naturbeskyttelseslovens § 3 eller vandløbslovens § 6.

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, der ligger i en afstand af cirka 870 meter fra lokalplanområdet.

På baggrund af projektets karakter og afstanden til Natura 2000-området vurderer Sønderborg Kommune, at projektet ikke kan påvirke området 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 tidligere blevet registreret padder, herunder bilag IV arter såsom løvfrø ved søen. Det vurderes, at arter tilknyttet søen ikke vil blive væsentligt påvirket når søens tilstand bevares og pga. beskyttelseszonen rundt om søen som strækker sig helt ud til det levende hegn mod øst.

Søen i lokalplanområdet ligger indenfor økologisk forbindelse. Når beskyttelseszonen omkring søen og ind mod Klinting etableres uden bebyggelse vurderes det, at det planlagte ikke vil stride imod udpegede økologiske forbindelser, spredningskorridorer eller faunapassager.

Når vildnis og gamle træer i området omkring søen bevares, vurderes det at dyre- og planteliv i øvrigt ikke vil blive påvirket væsentligt.

Lokalplanområdet indeholder en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Sønderborg Kommune vurderer at søen og dens dyreliv herunder eventuelle bilag IV-arter, rødliste- og fredede arter ikke vil blive påvirket, hvis der implementeres en beskyttelseszone, som sikrer søen mod ændringer af dens nuværende tilstand.

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.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og cirka 1,8 kilometer fra kysten.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at anvende området til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med en maks. højde på 5,5 meter. Anvendelsen til boligformål sker i umiddelbar tilknytning til eksisterende byområde og bebyggelse beliggende i byzone. Da hele den vestlige del af Als og store dele af Als generelt, er beliggende indenfor kystnærhedszonen, er der derfor ikke en alternativ placering for det pågældende lokalplanområde som ikke berører kystnærhedszonen.

Store dele af den nordlige, sydlige og vestlige kant af Vollerup by grænser op til bevaringsværdige- og/eller større sammenhængende landskaber. Mod nord afgrænses Vollerup af Omfartsvejen. Det valgte område, vurderes ikke at påvirke landskabsinteresserne, og er omgivet af eksisterende bebyggelse mod nord og vest. En forlængelse af det eksisterende vejanlæg kan udnyttes som adgangsvej til lokalplanområdet. Området har ingen visuel sammenhæng med kysten og lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse, som i højde og omfang fraviger den eksisterende bebyggelse i og omkring Vollerup.

På baggrund afstående vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkning af kystlandskabet.



Lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Luffoto fra 2025.

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme. En evt. tilkobling til fjernvarmen skal drøftes med Sønderborg Varme.

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 til separatkloakeret, jævnfør Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2025-2030. Spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem, mens tag- og overfladevand skal afledes til offentlig regnvandskloak.

Spildevand skal ledes til SONFOR's eksisterende spildevandssystem.

Med opførelsen af nye bygninger, hvorfra der afledes spildevand, kan SONFOR opkræve supplerende tilslutningsbidrag. Bidraget vil være forskellen mellem hvad der kunne opkræves før og hvad der kan opkræves nu, jævnfør SONFOR's betalingsvedtægt.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet. SONFOR anlægger et regnvandsbassin mod syd.

SONFOR skal maksimalt håndtere overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 35 % af lokalplanområdet. Afledning fra befæstede arealer derudover skal forsinkes på den enkelte matrikel af bygherre.

Lokalplanområdet ligger på tværs af et vandskel, hvor en del løber mod nord og en del mod syd. Den kommende vej Rojgårdvej deler lokalplanområdet i to. Vandhåndteringsplanen redegør for, hvordan strømningsveje udformes, så det bliver tilsvarende eksisterende forhold og at de udformes med hensyn til, at tilstanden på § 3 søen ikke ændres.

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.

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 i forbindelse med eksisterende boligområde, samt anlæggelse af et nyt boligområde mod vest. Der anlægges en gennemkørselsvej igennem lokalplanområdet samt interne veje og stier. Parkeringsanlæg begrænses til den enkelte boligatrikel. Der laves en vandhåndteringsplan for hele lokalplanområdet.

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 miljørapport.

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.

Der er allerede planlagt en forlængelse af den eksisterende Rojgårdvej, som skal betjene lokalplanområdet. Efter forlængelsen af Rojgårdvej, skal der anlægges mindre interne veje, som forbinder de allerede eksisterende veje i området, så alle boliger får en adgangsgivende vej.

Sideveje/interne veje til stamvejen Rojgårdvej anlægges som private veje eller private fællesveje.

Inden for lokalplanområdet anlægges og etableres stier. Grundejerforeningen er ansvarlig for vedligehold og drift af disse stier.

Miljøforhold

Affald

Sortering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer.

Jordforurening

Lokalplanområdet tages ud af kommunens områdeklassificering, idet jorden vurderes ikke at være påvirket af diffus forurening.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Sønderborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71, stk. 1.

Grundvandsbeskyttelse

Området er registreret som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Planlægning til boliger vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på grundvandsinteresserne i området.

Det er fortsat vigtigt for den fremtidige opretholdelse af vores drikkevandskvalitet, at vi i fællesskab passer godt på grundvandet. Derfor opfordrer Sønderborg Kommune til, at grundejere undlader brug af sprøjtemidler til ukrudtsbekæmpelse samt, at der ikke udføres forurenende aktiviteter som eksempelvis bilvask i boligområder, da dette kan have negativ indflydelse på vores drikkevand.

I den forbindelse gør kommunen opmærksom på de nye regler i kemikalielovgivningen, som er trådt i kraft den 1. januar 2024 og betyder, at private grundejere, offentlige myndigheder og private virksomheder ikke længere må anvende sprøjtemidler på befæstede og stærkt permeable arealer, såsom terrasser, gårdspladser, indkørsler, torve/pladser, fortove, veje, stier eller parkeringspladser.

Støj

En del af lokalplanområdet kommer på sigt til at ligge i konsekvenszonen for vejstøj. Der er derfor udarbejdet et støjnotat som led i miljøscreeningen af planen, hvor vejstøj er vurderet nærmere – herunder i forhold til fremtidigt vejforløb.

De relevante støjgrænser er miljøstyrelsens vejledende grænser for støj fra veje, vejledning nr. 4, 2007.

For denne lokalplan gælder støjgrænsen på 58 dB for boligområder.

Hvis støjen overstiger 58 dB, må der kun planlægges for boliger og andre støjfølsomme anvendelser, hvis lokalplanen sikrer afskærmning eller andre tiltag, jf. Planlovens § 15a.

Støjnotatet konkluderer, at støjgrænsen kan overholdes i langt størstedelen af boligområdet. Ud fra opmåling i støjnotatets udbredelseskort kan det konkluderes, at støjgrænsen er overholdt med en bufferafstand til vejmidte i forhold til stamvejen A-B på 13,5 meter. Der er derfor fastsat bestemmelser i afsnittene om formål, indretning og ibrugtagning samt i bilag, at en støjzone på begge sider af vejen skal sikres friholdt for støjfølsomme anvendelser. Denne fremgangsmåde er valgt, da man med lokalplanen ikke ønsker mulighed for at etablere støjskærme ud mod stamvejen af visuelle hensyn.

Der er ikke relevant virksomhedstøj i forhold til lokalplanområdet.

Naturbeskyttelse

Skovbyggelinje

Store dele af matr.nr. 165 og en mindre del af matr.nr. 493 inden for lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen har til formål at sikre ind- og udsynet til skovbrynets landskabelige og oplevelsesmæssige værdier.

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål og lokalplanen har til formål at realisere denne planlægning.

Selve lokalplanen ændrer ikke skovbyggelinjens udstrækning og kan hverken ophæve, reducere eller dispensere fra skovbyggelinjen. Realiseringen af lokalplanens bygge- og anvendelsesmuligheder inden for skovbyggelinjen forudsætter en selvstændig afgørelse efter naturbeskyttelsesloven. Der kan enten meddeles dispensation eller træffes en afgørelse om ændring af skovbyggelinjen, baseret på en konkret vurdering af de landskabelige hensyn.

Afgørelsen efter naturbeskyttelsesloven kan behandles parallelt med eller efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen kan derfor vedtages, selv om der endnu ikke foreligger en afgørelse om dispensation. Den naturbeskyttelsesretlige afgørelse kan påklages særskilt efter reglerne i naturbeskyttelsesloven.



Skovbyggelinje for fredskoven, som er i berøring med lokalplanområdet.

§ 3 beskyttet natur

Inden for lokalplanområdets afgrænsning findes en sø med et areal på cirka 2800 m², der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven § 3. Der må ikke ændres i søens nære omgivelser uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 3.

Området blev besøgt i januar 2024, og det blev efterfølgende vurderet, at der skal etableres en beskyttelseszone på 30 meter til bebyggelse og 5 meter til befæstet sti målt fra søens kant (øverste sumpzone) for at undgå påvirkninger og ændringer af søens tilstand. Som det fremgår af kortbilag 2, bliver det ubebyggede areal nord og øst for søen større end de krævede 30 meter på grund af den nye vej, Rojgårdvej, der skal føres gennem lokalplanområdet. Det er derfor vurderet, at 10 meter til søens øverste sumpzone på søens syd- og vestbred er tilstrækkeligt til at sikre dens tilstand, når beskyttelseszonen nord og øst for søen bliver væsentligt større end 30 meter, og fordi søens primære vandopland ligger nord for søen.

Landbrugspligt

Ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 er arealet udpeget som 'særligt værdifuldt landsbrugsjord'. Arealet bliver i dag anvendt til jordbrugsformål med landbrugspligt. I kommuneplanen er området derudover udpeget til boligformål. Den fremtidige zonestatus er byzone.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at landbrugspligten ophæves. Hvis kravene er opfyldt, kan landbrugspligten ophæves ved udfyldelse af et landinspektørerklæring, som findes på Landbrugsstyrelsens hjemmeside.

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

Museum Sønderjylland - Arkæologi har modtaget hørings materiale vedrørende planforslag 4.8-2 og har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Planområdets størrelse er ikke oplyst i høringsmaterialet, men omfatter ifølge museets egen opmåling ca. 9,2 ha. Planområdet henligger som dyrket mark og sydøst på området befinder sig et mindre vandhul. På planområdet befinder sig også flere markdiger, som dog ikke er beskyttede.

Området er beliggende i den sydøstlige udkant af landsbyen Vollerup på en sydvendt skråning ned mod et mindre vandløb. Indenfor og tæt omkring planområdet er der registreret adskillige væsentlige fortidsminder (se kortbilag). Umiddelbart nord for planområdet er registreret to overpløjede gravhøje (sb. nr. 290-291) og både nord og vest for planområdet er registreret og udgravet bebyggelser fra stenalder, bronzealder, jernalder, middelalder og renæssance (sb. nr. 275, 301, 391, 393, 394, 420-422, 490). Desuden ved museet af erfaring, at den topografiske beliggenhed forholdsvis højt i terrænet og tæt ved vandløb ofte har været foretrukket til placering af bebyggelser i forhistorisk tid og middelalder.

Museets vurdering

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for planområdet.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da det samlede planområde overstiger 5000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

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

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

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 der redegjort for tinglyste servitutter på matr.nr. 165 og 493 Vollerup, Ulkebøl. Sønderborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigterne, ej heller i forhold til kortbilag.

Der er registreret følgende servitutter på matr.nr. 165 og 493 Vollerup, Ulkebøl, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet, men ingen af servitutterne ophæves med lokalplanen i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 24:

Servitut nr. 1

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 30.11.1885-934189-45

Servitutbestemmelser om hegn, hegnsmur mv., vedr. matr.nr. 34

Servituten findes ikke i akten. Vedr. matr.nr. 34. Servituten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 2

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 30.11.1885-934190-45

Servitutbestemmelser om vedligeholdelse af Statsskoven mv., vedr. matr.nr. 268.

Servituten findes ikke i akten. Vedr. matr.nr. 268. Servituten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 3

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 30.11.1885-934191-45

Servitutbestemmelser om hegn, hegnsmur mv.

Servitutten findes ikke i akten. Bestilt og renskrevet via Rigsarkivet. Dokument på tysk. Kan ikke stadfæstes, intet rids. Servitutten skal påses ved projektering.

Servitut nr. 4

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 22.12.1885-934192-45

Servitutbestemmelser om hegn, hegnsmur mv.

Servitutten findes ikke i akten. Bestilt og renskrevet via Rigsarkivet. Dokument på tysk. Kan ikke stadfæstes, intet rids. Servitutten skal påses ved projektering.

Servitut nr. 5

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 28.05.1897-934192-45

Servitutbestemmelser om pligt til at afgrænse et areal mv., vedr. matr.nr. 34.

Servitutten vedr. matr.nr. 33 og 34. Dokument på tysk. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 6

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 12.11.1953-4484-45

Servitutbestemmelser om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. matr.nr. 34.

Servitutten vedr. vandledning og svagstrømskabel over matr.nr. 33.

Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 7

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 12.11.1953-4484-45

Servitutbestemmelser om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitutten vedr. vandledning og vejret. Klageberettiget er ejeren af matr.nr. 16. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 8

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 26.02.1974-2754-45

Servitutbestemmelser om anmærkning hæftelser om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. matr.nr. 268.

Servitutten vedr. kloakeringer og pumpestation på matr.nr. 33. Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 9

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 02.02.1976-2199-45

Servitutbestemmelser om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. matr.nr. 268.

Servitutten vedr. rørledning over matr.nr. 79 med vedligeholdelsespligt for matr.nr. 33 og 268. Klageberettiget er henholdsvis matr.nr. 33, 268 og 79.

Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 10

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 13.03.2001-3270-45

Servitutbestemmelser om luftfartsdeklaration mv. For prioritet.

Servitutten vedr. ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges Trafikstyrelsen til godkendelse.

Klageberettiget er Trafikstyrelsen. Servitutten vedrøre projektområdet, men vurderes ikke at forhindre projektet.

Servitut nr. 11

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 20.02.2017-1008446706

Servitutbestemmelser om deklaration om regnvandsledning.

Servitutten vedr. regnvandsledning over matr.nr. 486. Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektet.

Servitut nr. 12

Matr.nr. 165 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 02.05.2017-1008637269

Servitutbestemmelser om lejekontrakt over skitseret areal ved Huholt 6, matr.nr. 62 Vollerup, Ulkebøl.

Servitutten vedr. lejekontrakt vedr. matr.nr. 62. Klageberettiget er lejer jf. lejekontrakt. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 13

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 30.10.1959-5805-45

Servitutbestemmelser om forsynings-/afløbsledninger mv. Yderligere tekst 45_0_124.

Servitutten vedr. rørledning over artikel nr. 27 og 43. Klageberettiget er ejere af ejendommene, hvorover ledningerne ligger. Intet rids, men servitutten vurderes ikke at vedrøre matr.nr. 493 jf. gamle matrikelkort.

Servitut nr. 14

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 06.09.1978-16814-45

Servitutbestemmelser om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 392. Akt 45_0_124.

Servitutten vedr. rørledning over artikel nr. 43. Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Intet rids, men servitutten vurderes ikke at vedrøre matr.nr. 493 jf. gamle matrikelkort.

Servitut nr. 15

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 20.11.1998-28774-45

Servitutbestemmelser om anmærkningsanmeldelse hæftelser om forsynings-/afløbsledninger mv. AKT45_0_124.

Servitutten vedr. spildevand- og regnvandsledning på matr.nr. 349. Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 16

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 16.10.2000-13976-45

Servitutbestemmelser om kloakledning mv.

Servitutten vedr. kloakledning nord for Lambjergskovvej. Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 17

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 13.03.2001-3270-45

Servitutbestemmelser om luftfartsdeklaration mv. For prioritet.

Servitutten vedr. at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere skal forelægges Trafikstyrelsen til godkendelse. Klageberettiget er Trafikstyrelsen. Servitutten vedrører projektområdet, men er ikke til hinder for projektet.

Servitut nr. 18

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 20.02.2017-1008446657

Servitutbestemmelser om deklaration om regnvandsledning.

Servitutten vedr. kloakering på matr.nr. 5 og 112 Vollerup, Ulkebøl.

Klageberettiget er Sønderborg Forsyning. Servitutten vurderes ikke at vedrøre projektområdet.

Servitut nr. 19

Matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl

Dato/løbenummer 14.03.2017-1008518740

Servitutbestemmelser om deklaration om adgangsareal/oprensingsareal.

Servitutten vedr. vejret for matr.nr. 475a langs det nordlige skel som vist på situationsplanen. (Rådighedsservitut). Klageberettiget er ejere af matr.nr. 475a Vollerup, Ulkebøl. Servitutten vurderes at vedrøre projektområdet i den nordlige ende af matr.nr. 493 og skal påses.

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 helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse,
- sikre fælles udendørs opholdsarealer,
- udlægge areal til Rojgårdvejs forlængelse gennem området,
- sikre, at beboelse og opholdsarealer ikke etableres inden for konsekvenszonen for vejstøj i forbindelse med forlængelsen af Rojgårdvej,
- fastsætte bestemmelser for håndtering af regnvand,
- overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 165, samt dele af matr.nr. 493 og matr.nr. 475a, alle Vollerup, Ulkebøl, samt alle matrikler der udstykkes herfra.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

§ 3.2

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, derunder række-, kæde-, klynge-, og/eller dobbelthuse, samt udlægges til grønt område og fælles fri- og opholdsarealer.

Delområde 2 udlægges til grønt område og fælles friareal. Delområdet skal friholdes for bebyggelse, som ikke tjener almenheden.

Delområde 3 udlægges til teknisk anlæg i form af regnvandsbassiner.

§ 3.3

Inden for lokalplanområdet kan der, uafhængigt af bestemmelsen i § 3.1, opføres mindre bygninger og anlæg nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, for eksempel transformerstationer, masteanlæg, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg, når placeringen og udformningen tilpasses omgivende bebyggelse og beplantning samt områdets karakter ikke ændres væsentligt.

§4 Udstykninger

§ 4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes i princippet som vist på kortbilag 3. Yderligere udstykning er tilladt efter følgende principper:

- Grunde til tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes enten som individuelle grunde eller som storparceller med flere boliger pr. ejendom.
- Matrikler til tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes mindre end 250 m², inklusiv eventuel andel af fællesareal.
- (mindre) bygninger og anlæg som er nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed* må udstykkes særskilt.

Note - § 4.1

**Eksempelvis transformestationer, fælles affaldsplads, el-ladestander, afløbsanlæg (regnvandsbassiner), antennemaster, forsynings- og afløbsledninger*

§ 4.2

Mindre skelreguleringer er dog tilladt.

§ 4.3

Grunde til boligformål skal ved udstykning holde en afstand på mindst 2 meter til digets fod som vist på kortbilag 5.

§ 4.5

Tæt-lav bebyggelse kan udstykkes til sammenbygning i skel.

§ 4.6

Der kan foretages udstykning af vej-, sti- og fællesarealer til selvstændige ejendomme.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 pct. for tæt-lav bebyggelse.

Note - § 5.1

Andel af fælles friareal kan medregnes jævnfør § 4.1

§ 5.2

Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel, som eksempelvis række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

§ 5.3

Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

§ 5.4

Boligbebyggelse må opføres med en højde på maks. 5,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Sekundær bebyggelse såsom garager, carporte, udehuse, skure, drivhuse og lignende småbygninger må opføres med en maks. højde på 2,5 meter målt fra byggemodnet terræn.

Note - § 5.4

Byggemodnet terræn skal forstås som terræn, der er reguleret +/- 0,5 meter, jævnfør eksisterende terræn koter som vist på kortbilag 4.

§ 5.5

Al bebyggelse til boligformål skal placeres mindst 2,5 m fra vejskel.

Note - § 5.5

Bestemmelsen gælder ikke sekundære bebyggelse.

§ 5.6

Fællesfaciliteter inden for hvert delområde 1, såsom fælleshus, gæsteværelser, orangeri og lignende bebyggelse må gives et areal på maksimalt 300 m².

§ 5.7

En sammenbygget boligrække må maksimalt bestå af 6 boligenheder.

Der skal foretages et frem- eller tilbageryk i facadelinjen på mindst 0,5 meter for minimum hver fjerde boligenhed.

§ 5.8

Støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer, må ikke placeres nærmere end 13,5 meter fra stamvejens vejmidte (vejstykke A-B), jævnfør kortbilag 2.

Note - § 5.8

Området, hvor der ikke må etableres boliger eller opholdsarealer, er vist med skravering på kortbilag 2.

§6 Bebyggelsens udseende og bevaring

§ 6.1

Facader må kun udføres i træ eller blank mur i tegl, pudset eller vandskuret, teglskaller eller lignende. Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehuse/laftehuse eller lignende).

Mindre facadepartier, dog højst 30 pct. af den enkelte facade, kan opføres i andre/valgfrie materialer. Bestemmelsen omfatter ikke garager, carporte, udhuse, udestuer, drivhuse, orangeri og lignende, som kan opføres i andre materialer.

§ 6.2

Facader skal holdes i farver dannet af sort, hvid eller inden for jordfarveskalaen som vist på bilag 1. Der må ikke anvendes stærke farver eller signalfarver.

Soklen skal fremstå mørkere end selve huset eller ubehandlet.

§ 6.3

Sokkelhøjder over 0,5 meter i forhold til det omgivende terræn, skal arkitektonisk og materialemæssigt integreres i facaden.

§ 6.4

Tage skal udføres som saddeltag eller tage med ensidig taghældning.

§ 6.5

Tage på boligbebyggelsen skal i hele tagfladens udstrækning dækkes med tegl, skifer, metal, fibercement/eternit, tagpap, betontagsten eller udføres som grønne tage med stenurter, græsser, mos eller lignende. Undtaget her fra er tagvinduer.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg til udnyttelse af solenergi.

Den maksimale glansværdi for tagmaterialet må ikke overstige 14.

Drivhuse, væksthuse og lignende må desuden udføres med tag helt i glas og rammer i metal eller træ.

§ 6.6

Vinduer og døre skal udføres med rammer i træ, træ/aluminium eller aluminium. Snydesprosser må ikke anvendes. For drivhuse, væksthuse og lignende skal benyttes rammer i metal eller træ.

§ 6.7

Synlige tagrender og tagnedløb må kun udføres i stål, zink eller kobber.

§ 6.8

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. 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 Veje, stier og parkering

§ 7.1

Veje udlægges som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal sikres oversigtarealer efter gældende vejregler.

I oversigtsarealer må der ikke være beplantning eller genstande m.v. med en højde, der overstiger 0,8 meter.

Veje

§ 7.2

Der skal sikres vejadgang til lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 7.3

Stamvejen (Forlængelse af Rojgårdvej), vejstykke A-A, som vist på bilag 2, udlægges i en bredde af 16 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter samt fortov på mindst 2,5 meter. Der reserveres desuden areal i rabatten til etablering af en grøft.

§ 7.4

Vejstykke A-A, som er en del af stamvejen, udlægges som i princippet vist på kortbilag 2 med samme vejprofil som beskrevet i § 7.3.

§ 7.5

Boligveje skal udlægges med en bredde på minimum 8,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter. Boligveje befæstes med asfalt eller anden fast belægning.

Note - § 7.5

Permeable belægninger, som eksempelvis betonsten eller græsarmeringssten, betragtes også som faste, overkørbare belægninger.

§ 7.6

Adgang til boligbebyggelse skal ske fra boligvejen. Der må ikke etableres overkørsel til stamvejen (Rojgårdvej) fra de enkelte boliggrunde.

§ 7.7

Blinde veje skal afsluttes med en vendemulighed for lastbiler og renovationskøretøjer i henhold til gældende vejregler. Blinde veje med en længde på under 45 meter skal som minimum dimensioneres efter, at en personbil kan vende i henhold til gældende vejregler.

Note - § 7.7

Vendepladser dimensioneres til, at en lastbil på minimum 12 meter kan vende.

Stier

§ 7.8

Fortove, som vist i princippet på bilag 2, skal anlægges i en bredde på minimum 2,5 meter.

§ 7.9

Rekreative stier skal udlægges i en bredde på minimum 1,5 meter.

Parkering

§ 7.10

Der skal minimum etableres 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Dette krav kan imødekommes på følgende måder:

- 2 parkeringspladser på egen grund,
- 1,5 parkeringsplads udlagt som fælles parkering,
- 1 parkeringsplads på egen grund og 0,5 parkeringsplads udlagt som fælles parkering.

Alle parkeringspladser skal klargøres til ladestandere.

§ 7.11

I lokalplanområdet er det ikke tilladt i mere end ét døgn at parkere eller henstille ikke indregistrerede køretøjer eller anhængere, køretøjer med tilladt totalvægt over 3500 kg samt større anhængere som sættevogne, campingvogne, både og lignende, med en højde over 2,7 meter og længde over 8,0 meter.

§8 Ubebyggede arealer

Udendørs, fælles fri - og opholdsarealer

§ 8.1

Ved tæt-lav bebyggelse skal der til hver enkelt bolig etableres udendørs opholdsarealer svarende til samlet set mindst 20 pct. af boligens bruttoetageareal.

Mindst 5 pct. heraf skal udlægges til fælles friareal.

Note - § 8.1

I opgørelsen af fælles friarealer kan arealer indenfor delområde 1 og 2 medregnes. Ingen støjbelastede arealer over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan medregnes, ligeledes kan selve § 3 søen inden for delområde 2 heller ikke medregnes.

§ 8.2

Fra stamvejens midte og 13,5 meter ud, etableres der en konsekvenszone til støj som vist i princippet på kortbilag 2. Inden for konsekvenszonen må der ikke etableres eller indrettes opholdsarealer.

§ 8.3

Ubebyggede arealer og fælles fri- og opholdsarealer skal gives et grønt præg og kan indrettes med varieret beplantning i form af græsser, stauder, urter, buske, grupper af træer m.v.

§ 8.4

Fælles fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet kan indrettes med fællesfaciliteter som mindre legeområder, bordbænkesæt, shelters og lignende fælles faciliteter.

Inden for delområde 2 skal der holdes en respektafstand til § 3 søen som vist på kortbilag 5.

§ 8.5

Fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde 1 jævnfør kortbilag 2, kan indrettes med regnvandsbassiner, grøfter, kanaler, lavninger og lignende, som midlertidigt kan forsinke, lede, tilbageholde eller nedsive overfladevand ved

skybrud.

Regnvandsbassiner skal integreres i landskabet som et organisk, rekreativt element med afrundede afgrænsninger og svagt skrånende brinker med et terrænfald på maksimalt 1:4, undtaget herfra er grøftekanter. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes.

Anlæggene kan medregnes som fælles fri- og forholdsarealer, jævnfør § 8.1.

Note - § 8.5

Bestemmelsen har til formål at sikre, at bassiner udføres på en sådan måde, at de tilfører området en rekreativ værdi.

§ 8.6

I delområde 3 kan der etableres regnvandsbassiner i princippet som vist på kortbilag 3. Regnvandsbassiner inden for delområde 3 er fritaget fra bestemmelserne i § 8.5.

§ 8.7

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer.

Terræn

§ 8.8

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter målt fra eksisterende terrænkoter, jævnfør kortbilag 4.

Undtaget her fra er dog teknisk anlæg til håndtering af regnvand jævnfør § 8.5 og § 8.6, samt jordvolde jævnfør § 9.10.

§ 8.9

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn, jævnfør kortbilag 4 nærmere end 1 meter mod naboskel.

§ 8.10

Al permanent terrænregulering skal holdes i en afstand af 2 meter til digefoden af de udpegede diger med beplantning, jævnfør kortbilag 5.

Hegn

§ 8.11

Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn eller hæk. Der må dog etableres trådhegn på indersiden af det levende hegn, såfremt trådhegnet ikke står alene og ikke overstiger højden af det levende hegn.

Der må opsættes faste hegn mellem de enkelte boligters terrasser med en højde på maks. 1,8 meter og en længde på maksimum 3 meter ud fra facaden.

Note - § 8.11

Med levende hegn menes hækplanter, som kan stå ved egen støtte. Det er ikke tilladt at plante slyng-/klatreplanter, som skal gro op ad et fast hegn.

Dige

§ 8.12

De på kortbilag 5 viste diger med beplantning må ikke fjernes eller ændres. En fremtidig forlængelse af Rojgårdvej ud til Klinting skal placeres der, hvor diget allerede er brudt og uden beplantning som vist på kortbilag 5.

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre ændringer/brud, hvis det tjener almenhedens interesser.

Note - § 8.12

Almindelig drift og vedligeholde af beplantningen på jorrdiget er tilladt. Det er dog ikke tilladt at trække rødder og stød op fra digerne, da det kan ændre deres tilstand.

§9 Tekniske anlæg

§ 9.1

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

§ 9.2

Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning eller via alternative opvarmningsformer som for eksempel varmepumpe, biomassefyr, solvarme og lignende.

Udvendige varmepumper skal monteres med støjskærme og inddækkes, så de ikke er til støjmæssig gene eller fremstår visuelt skæmmende for arkitekturen.

Alternativt kan bebyggelsen varmforsynes med fjernvarme under forudsætning af, at området enten kan godkendes som fjernvarmeområde eller kan forsynes med fjernvarme via en stikledning.

§ 9.3

Bebyggelsen skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

§ 9.4

Spildevand skal afledes til offentligt kloaksystem.

§ 9.5

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

§ 9.6

Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg eller parabolantenner, med en højde der overstiger 2 meter til overkant. Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1,0 meter. Desuden må udendørs antenneanlæg og parabolantenner kun placeres på tagflader, eller placeres 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.

§ 9.7

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, 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.

Note - § 9.7



Eksempel på solceller, som er integreret i de enkelte tagsten.

§ 9.8

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

§ 9.9

Udendørs belysning 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.

§ 9.10

Støjreducerende foranstaltninger skal udformes som jordvolde, der indpasses i landskabet. Støjreducerende foranstaltninger må ikke udføres som selvstændige støjskærme/vægge.

Jordvolde må have en maks. hældning på 1:2. Jordvoldene kan udformes som rekreative elementer, der gives et grønt udtryk i form af græsser, urter, stauder, buske, mindre træer og lignende.

§10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område, når 50 pct. af bebyggelsen står færdig eller når kommunen kræver det. Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i lokalplanområdet.

§ 10.2

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.

§ 10.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, fællesarealer, samt de beskyttede jorddiger. 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.

Note - § 10.3

Oprensning, udvidelse eller ændring af vandstanden af §3 Søen inden for delområde 2 kræver tilladelse/dispensation fra kommunen.

§ 10.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§11 Betingelser for ibrugtagning

§ 11.1

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

- at støjreducerende tiltag er etableret i overensstemmelse med § 5. stk. 8 og § 9. stk. 10.
- adgangsveje, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7.
- at fælles fri- og opholdsareal er etableret, jævnfør § 8, stk. 1, § 8, stk. 3.
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning jævnfør § 9, stk. 3.
- bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloaksystem efter SONFOR's anvisning jævnfør § 9, stk. 4.
- at tekniske foranstaltninger til håndtering af overflade vand er etableret og tilsluttet jævnfør § 9, stk. 5.

§12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12.2

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

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§ 13.1

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

§ 13.2

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

§ 13.3

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

§ 13.4

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.

§ 13.5

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

§ 13.6

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.

§ 13.7

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

§ 13.8

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.

§ 13.9

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.

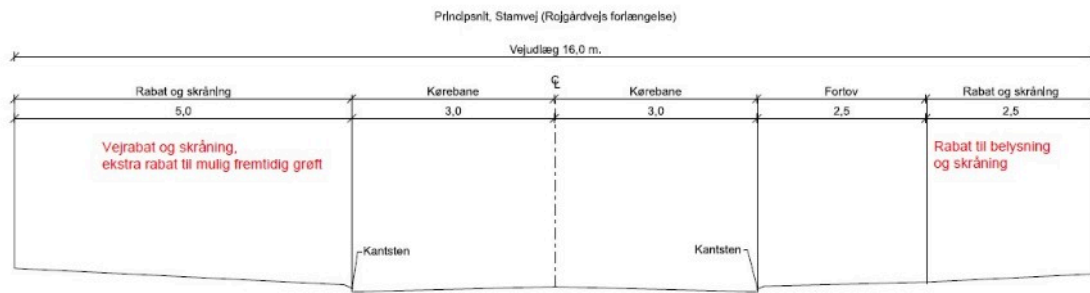
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Bilag 1 - Jordfarveskala

Klassisk jordfarveskala



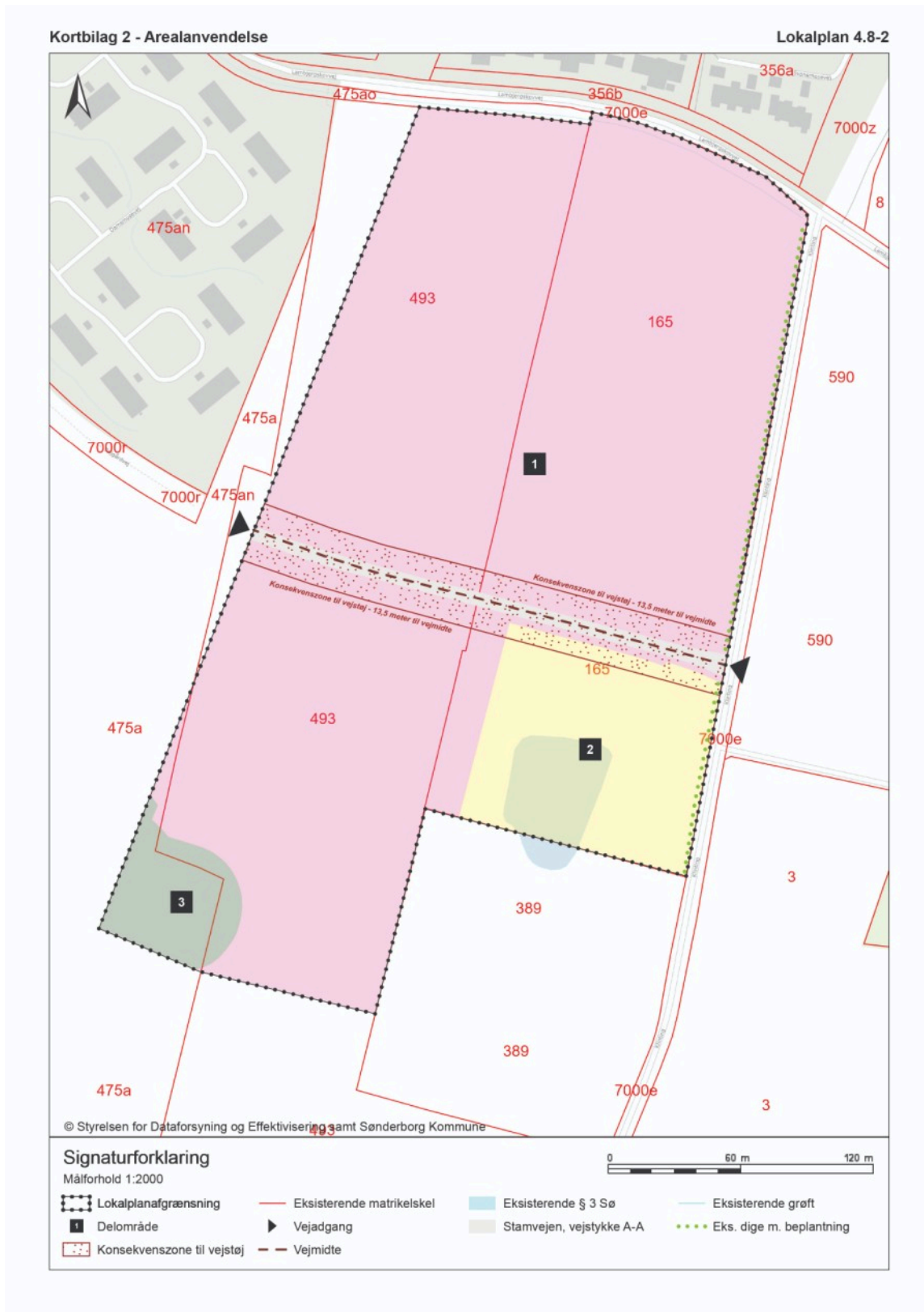
Bilag 2 - Principsnit af stamvej (Forlængelse af Rojgårdvej)



Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Arealanvendelse



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Lokalplan 4.8-2



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering samt Sønderborg Kommune

Signaturforklaring
Målforshold 1:2000



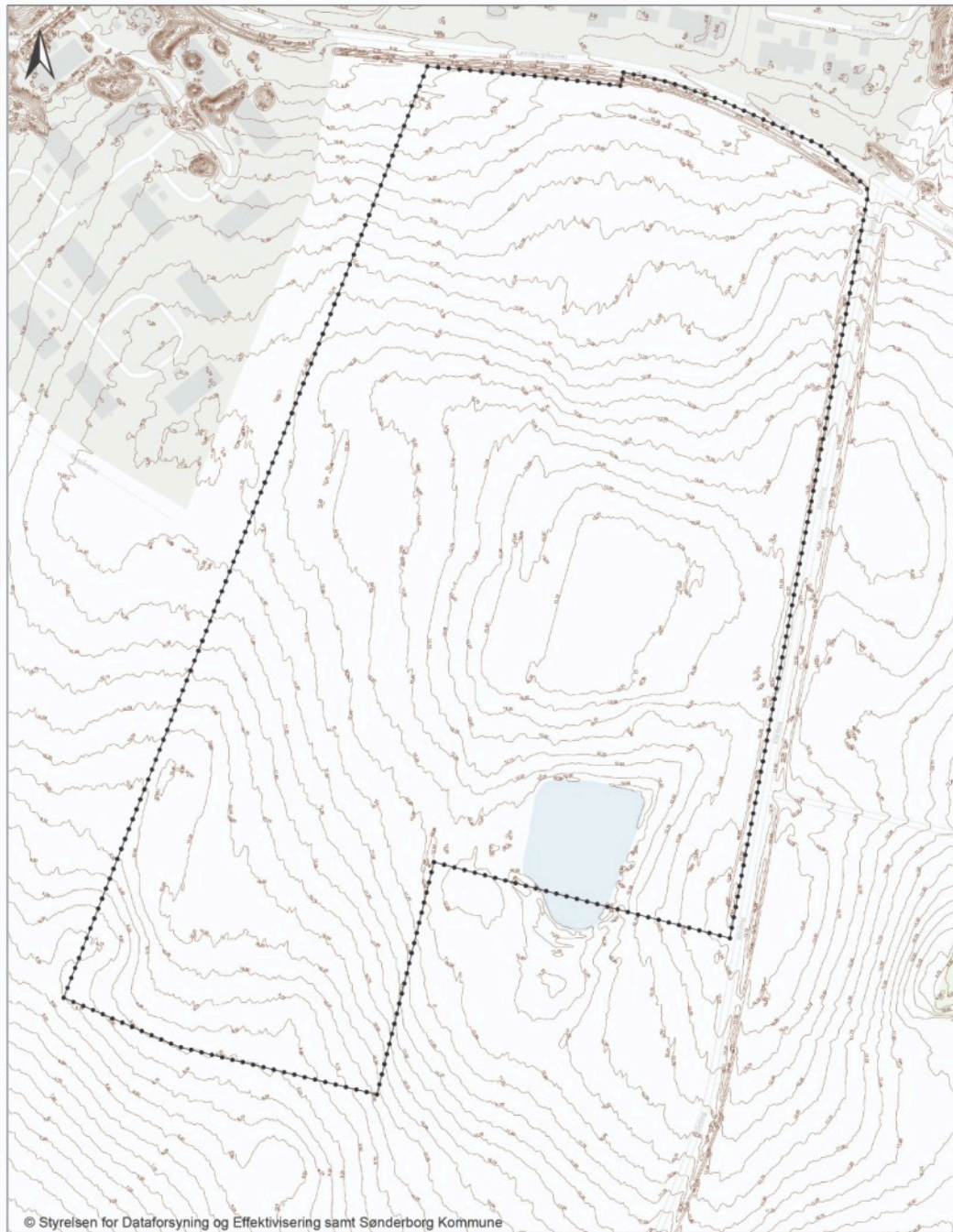
 Lokalplanafgrænsning

Illustrationsplanen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Kortbilag 4 - Eksisterende terrænkoter

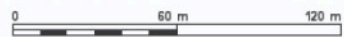
Kortbilag 4 - Eksisterende terrænkoter

Lokalplan 4.8-2



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering samt Sønderborg Kommune

Signaturforklaring
Målforhold 1:2000



 Lokalplanafgrænsning

 Eksisterende § 3 Sø

 Eksisterende terrænkoter 0,25 meter

Kortbilag 5 - Beskyttelseszoner

Kortbilag 5 - Beskyttelseszoner

Lokalplan 4.8-2



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering samt Sønderborg Kommune

Signaturforklaring

Målforskel 1:2000



- Lokalplanafgrænsning
- Respektzone nyt vejforløb
- Konsekvenszone for vejstøj
- Eksisterende § 3 Sø
- Stamvej (Rojgårdvej)
- Eksisterende dige m. beplantning
- Beskyttelseszone § 3 Sø
- 2 meter respektzone (RZ) til digefod af dige m. beplantning

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 7. april 2026.

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

På Byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk