

Forundersøgelse (screening) af miljøpåvirkning

*Forundersøgelse (screening) er udarbejdet, for at undersøge om der foreligger pligt til at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med **lokalplanforslag 4.1-10** for Kollegieboliger ved Mølby og Rebslagergade, Sønderborg.*

Forundersøgelsen af lokalplanens miljøpåvirkninger foretages i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (BEK 973 af 25/06/2020). Lokalplanen er omfattet af lovens § 2, stk. 1, nr. 1, og skal derfor som udgangspunkt miljøvurderes. En fuld miljøvurdering skal dog kun foretages af en lokalplan, hvis den i en forundersøgelse vurderes at have en *væsentlig indvirkning på miljøet*. Er dette ikke tilfældet, kan Sønderborg Kommune træffe afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering på baggrund af lovens § 10.

I lokalplanens redegørelse skal det fremgå, at der er foretaget en forundersøgelse af planens miljøpåvirkning, og konklusionen af forundersøgelsen skal fremlægges.

Hvis det vurderes på baggrund af forundersøgelsen, at planen ikke har væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der ikke gennemføres en fuld miljøvurdering. Berørte myndigheder skal høres, før Sønderborg Kommune kan træffe afgørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering skal offentliggøres sammen med begrundelsen for beslutningen. Dette gøres ved, at screeningsskemaet og afgørelsen vedtages af Teknik- og Miljøudvalget og offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Der er 4 ugers klagefrist på afgørelsen om ikke at udarbejde en fuld miljøvurdering.

Hvis forundersøgelsen viser, at planen har væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering sideløbende med planens udarbejdelse og inden dens endelige vedtagelse. Miljøvurderingen skal indeholde fastlæggelse, beskrivelse og vurdering af sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse og alternativer. I miljøvurderingen kan hovedvægten lægges på de berørte emner, så de øvrige emner blot gennemgås mere summarisk. Miljøvurderingens omfang fastlægges i scopingfasen.

Lokalplanforslagets indhold

SDU forventer op mod 500 flere studerende i Sønderborg i 2025 og frem. Der er derfor et presserende behov for flere studieboliger i byen. Sønderborg Kommune har et ønske om at udvikle den tidligere DSB-grund på matr.nr. 5565 Sønderborg til et attraktivt boligområde for studerende og dermed understøtte efterspørgslen efter flere studieboliger i Sønderborg by. Forvaltningen vurderer, at der kan etableres omkring 200 nye studieboliger på ejendommen.

Grunden ligger centralt placeret i Sønderborg og udgør sammen med den tidligere mejeriejendom et areal på godt 10.400 m².

Området har oprindelig været remiseanlæg til den daværende smalsporsbane på Als og mange historiske spor er stadig at finde i området i dag. Sidst har området været anvendt som garageanlæg og parkering for bybusserne, men fremstår i dag ubenyttet bortset fra, at arealet i høj grad benyttes til privat parkering. Ejendommen har tidligere været forsøgt udlejet, men udgiften til at bringe bygningerne op til en lovlig standard er for høje til, at der kan skabes rentabilitet.

Sønderborg Kommune har i samarbejde med Sønderborghus (kulturhus for kunst og musik) opført et ungdomskulturhus i tilknytning til den tidligere mejeribygning med blandt andet en musikscene og andre kulturelle tilbud til byens unge. Kommunen ønsker nu at sælge det resterende område fra. DSB-grundens centrale placering umiddelbart op til Sønderborghus, tæt på gågade, butikker, skole og busforbindelser gør grunden attraktiv i forhold til placering af nye studieboliger.

Området er i dag lokalplanlagt, men forvaltningen vurderer, at en realisering af projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Ved udarbejdelsen af en ny lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan delvist. Den nye lokalplan har til formål at fastlægge områdets overordnede anvendelse til centerformål og fastlægge områdets konkrete anvendelse til kollegieboliger opført som etageboliger samt til kulturhus for unge.

Forslaget til lokalplanafrænsningen er fastlagt ud fra ejendommens matrikulære afgrænsning, men medtager samtidig matr.nr. 796 Sønderborg (ungdomskulturhuset), da en del af færdselsarealerne tænkes på tværs af de to matrikler, herunder brandveje. Der er undladt et mindre areal ved Jernbanegyden som i dag tjener som vendeplads og vejareal. Arealet planlægges frastykket for at formalisere de trafikale vilkår i området.

Adgangsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet forventes fra Rebslagergade, hvorfra der bliver adgang til en parkeringsplads for lokalplanområdets beboere samt offentlig parkering. Eksisterende vejadgang til ungdomskulturhuset for varelevering og brandkøretøjer fra Løngang (med udkørsel til Herman Bangs Gade) flyttes til Rebslagergade og der etableres en samlet "servicevej" gennem området fra nord til syd, til brug for varelevering, brandkøretøjer og renovation. Servicevejen etableres sådan, at den eksisterende tinglyste brandvej fastholdes. Med lokalplanen udvides den eksisterende offentlige parkeringsplads mod nord, så den samlede kapacitet bliver 52 almindelige p-pladser, 2 almindelige handicappladser og 2 handicappladser til bus. Ligeledes udvides den eksisterende parkeringsplads ved Ungdomskulturhuset med en enkelt p-pladser.

Servicevejen samt parkeringsflader påtænkes anlagt i asfalt, mens øvrige udendørs færdselsarealer, herunder stier med videre, hovedsageligt tænkes anlagt i beton og granit. Lokalplanen sikrer niveaufri adgang på alle udendørs belægningsflader.

Med lokalplanen vil der blive fastsat nyt vejnavn for matr.nr. 5565 Sønderborg. De fremtidige studieboliger vil få adresse til Remisen, 6400 Sønderborg.

Bebyggelse og arkitektonisk profil

DSB-grunden ligger centralt i Sønderborgs bymidte og har stor synlighed i området. Sønderborg Kommune ønsker, at området udvikles med afsæt i samme ambitiøse planlægning og arkitektoniske profil, som Ungdomskulturhuset. Projektet skal udvikles med en arkitektonisk profil, som tager hensyn til områdets bestående kulturarv, men samtidig taler ind i et mere urbant, "sprælsk", moderne og ambitiøst udtryk, i den måde hvorpå bygningsformer og facader bearbejdes samt i valg af materialer. Lokalplanens bestemmelser vil støtte op om dette.

Der udlægges byggefelter i lokalplanen som vist på side 6. Ved opførelse af ny hovedbebyggelse skal byggeriet opføres inden for disse byggefelter. Lokalplanen giver mulighed for byggeri fra hovedsageligt 3 til 4 etager, med en byggehøjde på op til 15 meter, mens en enkelt bygning tillades opført i henholdsvis 5 etager, med en byggehøjde på op til 18 meter, og 8 etager og en bygningshøjde op til 26 meter. Lokalplanen vil ikke give mulighed for hovedbebyggelse i én etage, men vil kræve at bebyggelsen skal opføres i mindst tre etager, med undtagelse af Ungdomskulturhuset, hvor etageantallet fastlægges til maksimalt 3 etager. Inden for lokalplanområdet vil det blive muligt at opføre byggeri med et samlet bruttoetageareal på henholdsvis 670 m² for Ungdomskulturhuset og 8.750 m² for studieboligbyggeriet.

Lokalplanen vil ligeledes indeholde bestemmelser for ungdomskulturhuset og blandt andet bestemmelser der skal sikre den bevaringsværdige del af bebyggelsen. Lokalplanen vil derimod ikke forhindre nedrivning af øvrige bygninger i området, idet disse, til trods for en historisk interesse, i betydelig grad er ombygget, har mistet deres oprindelige funktion og i øvrigt er i meget ringe stand.

Planlægningsgrundlag

Kommuneplan:

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 beliggende delvist i rammeområde 4.1.019.C, som er udlagt til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende offentlige- og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling. Kommuneplanrammen giver mulighed for byggeri i op til 4 etager og en bygningshøjde på op til 17 meter. Rammeområde 4.1.019.C er gældende for Ungdomskulturhuset Mejeriet.

Det øvrige lokalplanområde (matr.nr. 5565) ligger i rammeområde 4.1.035.C, som er udlagt til centerformål, herunder boliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål, parkeringshuse og erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Kommuneplanrammen giver mulighed for byggeri i op til 6 etager og en bygningshøjde på op til 20 meter. Desuden gives der mulighed for, at én enkelt bygning inden for området kan opføres i op til otte etager og med en byggehøjde på op til 26 meter.

Sønderborg Kommune vurderer, at projektet er i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2023-2035. Det er derfor ikke nødvendigt at lave et kommuneplantillæg.

Lokalplan:

Området er omfattet af eksisterende temalokalplan 0-0112 for skilte og facader i Sønderborg by. For den del som ligger inden for lokalplanområdet erstattes den eksisterende temalokalplan af nærværende lokalplan 4.1-10.

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



Projektområdets afgrænsning og placering i forhold til Sønderborg by.



Projektområdets afgrænsning og placering ved Mølby og Rebslægersgade i Sønderborg.



Projektskitse – situationsplan



Ungdomskulturhuset Mejeriet som arkitektonisk fundament for områdets udvikling (Foto: Sønderborg Kommune)



Billeder fra den nordlige del af lokalplanområdet (Foto: Sønderborg Kommune)



Billeder fra den sydlige del af lokalplanområdet (Foto: Sønderborg Kommune)

Vurdering i forhold til miljøvurderingslovens § 8

	Ja	Nej	Bemærkning
Planen omfatter projekter på lovens bilag 1 og 2. [MVL §8, stk. 1 nr. 1]	x		Planen omfatter et projekt på bilag 2, under nr. 10b, omhandlende anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg. Planen er derfor i udgangspunktet omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljøvurdering.
Planen medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde. [MVL § 8, stk. 1 nr. 2]		x	
Planen er omfattet af stk. 1, nr. 1, men fastlægger kun anvendelsen af mindre områder på lokalt niveau eller angiver mindre ændringer i eksisterende planer. [MVL § 8, stk. 2 nr. 1]	x		Jævnfør lovens § 8 stk. 2 nr. 1 er "mindre områder på lokalt plan" og mindre ændringer i eksisterende planer ikke omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering. Til gengæld skal planen miljøscreenes, for at danne et overblik over, om den kan få en væsentlig miljømæssig betydning. Sønderborg Kommune vurderer, at nærværende lokalplan er et mindre område på lokalt plan, idet lokalplanen omfatter et mindre areal på 10.400 m² centralt placeret i Sønderborg by. Lokalplanområdet har derfor en begrænset størrelse set i sammenhæng med kommunes samlede areal på 496 km². Ligeledes er projektet i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 4.1.019.C og 4.1.035.C i Sønderborg Kommuneplan 2023-2035.
Planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør miljøscreeningsskemaet. [MVL § 8, stk. 1 nr. 3 og § 8, stk. 2 nr. 2]		x	

Konklusion på baggrund af vurdering i forhold til miljøvurderingslovens § 8

	Ja	Nej	Bemærkning
Planen skal miljøvurderes		x	Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering.

Miljøscreeningsskema

Skemaet herunder er et værktøj til at vurdere væsentligheden af planens indvirkning på miljøet, jævnfør miljøvurderingslovens § 12 og bilag 4. Skemaet indeholder selve forundersøgelsen og delkonklusioner for hvert emne. Den samlede konklusion for forundersøgelsen findes til sidst i skemaet. Screeningen omfatter både positive og negative effekter af planforslaget. Farverne der er anvendt i skemaet er udelukkende et udtryk for et væsentlighedskriterium for miljøpåvirkningen, og farven indikerer således ikke om påvirkningen er positiv eller negativ.

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Visuel effekt					
Her beskrives planens/planernes visuelle indvirkning, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Arkitektoniske og bygningsmæssige forhold <i>Herunder forhold til eksisterende bebyggelse og bymiljø</i>				x	Lokalplanen giver mulighed for, at området kan bebygges og fortættes væsentligt mere end den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Området vil dermed potentielt ændre visuel karakter i væsentlig grad. Derfor er der udarbejdet visualiseringer, som via volumenstudier belyser, i hvilket omfang byggeriet vil påvirke indtrykket af området og hvorvidt byggeriet vil påvirke området i væsentlig negativ grad. Visualiseringerne er vedlagt som bilag. På baggrund af visualiseringerne vurderes det, at projektet ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på områdets visuelle karakter. Der vil i lokalplanen blive fastlagt bestemmelser som har til formål at sikre en arkitektonisk kvalitet i fremtidigt byggeri. Det fremtidige byggeri skal udvikles med en arkitektonisk profil, som tager hensyn til områdets bestående kulturarv, men samtidig taler ind i et mere urbant, "sprælsk", moderne og ambitiøst udtryk, i den måde hvorpå bygningsformer og facader bearbejdes samt i valg

					af materialer. Det vurderes, at fremtidigt byggeri ikke vil medføre en væsentlig arkitektonisk miljøpåvirkning af området.
Beplantning <i>Eksisterende eller ny beplantning (f.eks. afskærmende).</i>			x		Omkring midt på grunden findes i dag et mindre beplantningsbælte bestående af flere buske og træer i varierende højde og tæthed. Beplantningsbæltet skærmer visuelt mellem lokalplanområdet og de nærmeste naboejendomme. Samtidig medvirker beplantningen til at opdele lokalplanområdet i to "rum", nedbryder dermed skalaen i området og virker karaktergivende.  <i>Beplantningsbæltet set fra parkeringspladsen</i>

					 <i>Beplantningsbæltet set fra vendepladsen</i> Beplantningsbæltet vurderes at have betydning for den skalamæssige oplevelse og karakteren af området, men indeholder i sig selv ikke særligt bevaringsværdig beplantning. Det vurderes ligeledes vanskeligt at bibeholde en levedygtig beplantning i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i lokalplanområdet. Lokalplanen bør derfor ikke stille krav om bevaring og beskyttelse af beplantningsbæltet, men der bør i lokalplanen fastsættes bestemmelser som sikre, at der genetableres en ny beplantning, som på det pågældende sted kan tilføre området en tilsvarende eller bedre visuel karakter og kvalitet.
Terrænændringer			x		Lokalplanen giver anledning til væsentlige ændringer i det eksisterende terræn, primært i form af jordpåfyld. Ændringerne vil dog i store træk følge det overordnede terrænfald i området fra nord mod syd. Terrænændringerne vurderes derfor ikke at få væsentlig indvirkning på områdets visuelle fremtræden.
Særligt værdifulde landskabstyper eller rumlig oplevelse af landskabet		x			Lokalplanområdet er ligesom resten af Sønderborg by på Alssiden udpeget som landskabstypen <i>"Skov- og kystpræget"</i>

Vurder om planen visuelt påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge jævnfør kommuneplanen.					<i>bylandskab</i>". I de skov- og kystprægede bylandskaber bør man være særlig opmærksom på de mange overgange mellem by, skov og kyst. Muligheden for at opleve kyst og skov fra byområdet bør beskyttes og understøttes. Lokalplanen giver ikke anledning til en påvirkning af det skov- og kystprægede bylandskab.
Udsigtsforhold			x		Særligt beboerne umiddelbart omkring lokalplanområdets sydlige del (Mølby og Løngang) vil potentielt opleve en større ændring i udsigten mod lokalplanområdet, idet lokalplanen giver mulighed for, at området bebygges yderligere. Udsigtsforholdene vurderes dog ikke at blive væsentligt forringet, set i forhold til det almindelige i bymæssig kontekst, da der gennem fastlagte byggefelt sikres en rimelig afstand mellem ny og eksisterende bebyggelse i og omkring lokalplanområdet. Miljøpåvirkningen vurderes derfor ikke til at være væsentlig.
Kystnærhedszonen			x		Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser. Kommunen skal i kommuneplanlægningen vurdere de fremtidige bebyggelsesmuligheder i de kystnære dele af byzonen, og ved en lokalplanlægning skal der gives en begrundelse for byggeri og anlæg, der fraviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanområdet ligger centralt i Sønderborg by og omkranses af eksisterende bebyggelse. Området har ikke visuel sammenhæng med kysten, men lokalplanen giver mulighed for bebyggelse, som i højde og omfang i mindre grad fraviger byens eksisterende skyline. Derfor er der udarbejdet visualiseringer fra

					kysten, som belyser, hvorvidt lokalplanen vil medføre påvirkning af kystlandskabet. Disse er vedlagt som bilag. På baggrund af visualiseringerne vurderes det, at projektet ikke vil få væsentlig indvirkning på kystlandskabet i den kystnære del af byzonen.
Strandbeskyttelse	x				
Lys, refleksioner og skyggeforhold <i>F.eks. belysning, lysforurening, reflekterende materialer, lysindfald, sollys og skyggepåvirkninger.</i>			x		Det vurderes, at lokalplanen kan give anledning til skyggepåvirkninger i forhold til nærområdet og naboer. Derfor er der udarbejdet skyggediagrammer, for at kunne vurdere, om lokalplanen reelt vil medføre væsentlige skyggepåvirkninger. Disse er vedlagt som bilag. Det fremgår af skyggediagrammerne, at særligt den højeste del af bebyggelsen kan give anledning til skyggepåvirkninger for de nærmeste naboer mod vest og nordøst. Bebyggelserne mod vest vil i løbet af morgen- og formiddagstimerne blive berørt af skyggepåvirkninger det meste af året, mens den nærmeste bebyggelse mod nordøst hovedsageligt vil blive berørt i en kortere periode sidst på dagen hen over sommer og efterår. Idet den højeste del af bebyggelsen er centralt placeret i området, minimeres den samlede skyggepåvirkning af de nærmeste nabobebyggelser langs Mølby mod øst. Disse vil hen over sommerhalvåret i en kortere periode sidst på dagen blive berørt, men hovedsageligt på facaden mod Mølby. Samlet set vurderes det, at projektet ikke vil give anledning til længerevarende eller væsentlige skyggepåvirkninger.

					Der vil i lokalplanen blive fastlagt bestemmelser som skal sikre, at eksempelvis tagflader og solceller ikke giver anledning til gener i form af genskin og refleksioner.
Arkitektur- og bevaringspolitikken <i>Medfører lokalplanen miljømæssig påvirkning i forhold til Arkitektur- og bevaringspolitikens konkrete målsætninger for enten byer og bykerner, boligområder og erhvervsområder eller landskabet og landsbyer, og styrkes målsætninger heri, med afsæt i politikens værdier, samarbejde, bæredygtighed, fremtidssikring, stedets potentiale?</i>		x			Projektet vurderes at understøtte arkitektur- og bevaringspolitikens værdier og målsætningen om at skabe områder, der har høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og at danne rammen om det gode liv i byer og bykerner.
Delkonklusion Lokalplanen giver mulighed for, at området kan bebygges og fortættes væsentligt mere end den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Området vil dermed potentielt ændre visuel karakter i væsentlig grad. Derfor er der udarbejdet visualiseringer, som via volumenstudier belyser, i hvilket omfang byggeriet vil påvirke indtrykket af området og hvorvidt byggeriet vil påvirke området i væsentlig negativ grad. På baggrund af visualiseringerne vurderes det, at projektet ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på områdets visuelle karakter. Det vurderes, at lokalplanen kan give anledning til skyggepåvirkninger i forhold til nærområdet og naboer. Derfor er der udarbejdet skyggediagrammer, for at kunne vurdere, om lokalplanen reelt vil medføre væsentlige skyggepåvirkninger. Samlet set vurderes det, at projektet ikke vil give anledning til længerevarende eller væsentlige skyggepåvirkninger.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Kulturarv og arkæologiske forhold Her beskrives planens/planernes indvirkning ift. fortidsminder, arkæologiske interesser, eksempelvis kirker, gravhøje m.m., både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					

Bevaringsværdige eller fredede bygninger		x			Lokalplanen vil indeholde bestemmelser for ungdomskulturhuset og blandt andet bestemmelser der skal sikre den bevaringsværdige del af bebyggelsen. Lokalplanen vil derimod ikke forhindre nedrivning af øvrige bygninger i området, idet disse, til trods for en historisk interesse, er i meget ringe stand.
Bevaringsværdige kulturmiljøer		x			Ungdomskulturhuset og dermed en mindre del af lokalplanområdet ligger inden for udpegningen "værdifulde kulturmiljøer" i Kommuneplan 2023-2035. Det samme gælder bebyggelsen langs Løngang umiddelbart vest for lokalplanområdet. Udpegningen "værdifulde kulturmiljøer" betyder, at hensynet til de kulturelle spor skal vægtes højt, og at der skal planlægges under hensyntagen til kultursporene i området. Samtidig skal bevaringsværdierne i området som udgangspunkt sikres og underbygges. Der indarbejdes bestemmelser i lokalplanen for omfang, placering og ydre fremtræden af ny bebyggelse, som skal sikre arkitektonisk kvalitet og en vis grad af stedlig tilpasning i området. Ligeledes vil lokalplanen indeholde bestemmelser for ungdomskulturhuset, som skal sikre den bevaringsværdige del af bebyggelsen. På den baggrund vurderes påvirkningen af udpegningen at være begrænset og uvæsentlig.
Fredede eller ikke fredede fortidsminder	x				Der er ingen fredede eller ikke fredede fortidsminder i eller omkring lokalplanområdet.
Fortidsminde beskyttelseslinjer	x				

Arkæologiske interesser nær og inden for planområdet (Jordfaste fortidsminder) <i>Indhent udtalelse fra Museum Sønderjylland – Arkæologi, Haderslev.</i>		x			Museum Sønderjylland vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres. Museet oplyser desuden, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.
Beskyttede sten- og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i>	x				Der er ingen beskyttede sten- og jorddiger i eller omkring lokalplanområdet.
Kirkefredninger og kirkebyggelinjer		x			Der er ingen kirkefredninger og kirkebyggelinjer i eller omkring lokalplanområdet, ligesom der heller ikke er områder i eller omkring lokalplanområdet, der er udpeget som bevaringsværdigt kirkelandskab. Haderslev Stift anmoder dog om at der udarbejdes visualiseringer af det påtænkte byggeri, så byggeriets betydning for bevarelse af kirkerne som markante kendingsmærker i Sønderborg bys skyline illustreres. Der er på den baggrund udarbejdet visualiseringer af projektet set i forhold til Skt. Marie kirke, som nærmeste kirke. Disse er vedlagt som bilag.

					Det vurderes, at projektet ikke vil få indvirkning på kirkerne som markante kendingsmærker i Sønderborg bys skyline.
Krigergrave og mindesten	x				Der er ingen krigergrave og mindesten i eller omkring lokalplanområdet.
Områder udpeget som fortidsmindearealer eller fortidsminde kulturarvsarealer	x				
Delkonklusion Lokalplanen vurderes ikke at få indvirkning på kulturarv og arkæologiske forhold i og omkring lokalplanområdet. Museum Sønderjylland vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og vurderer, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres. Der er ingen kirkefredninger og kirkebyggelinjer i eller omkring lokalplanområdet, ligesom der heller ikke er områder i eller omkring lokalplanområdet, der er udpeget som bevaringsværdigt kirkelandskab. Haderslev Stift anmoder dog om at der udarbejdes visualiseringer af det påtænkte byggeri, så byggeriets betydning for bevarelse af kirkerne som markante kendingsmærker i Sønderborg bys skyline illustreres. Der er på den baggrund udarbejdet visualiseringer af projektet set i forhold til Skt. Marie kirke, som nærmeste kirke. Disse er vedlagt som bilag. Det vurderes, at projektet ikke vil få indvirkning på kirkerne som markante kendingsmærker i Sønderborg bys skyline.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Landskab	Her beskrives planens/planernes indvirkning på landskabet i byen eller det åbne land, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.				
Landbrugsdrift	x				

Landskabets karakter <i>Landskabelige udpegninger i kommuneplanen. Hvordan forholder planen sig til landskabskarakteranalysen? Påvirker planen historiske, kulturelle, æstetiske eller geologiske landskabstræk?</i>		x			Lokalplanen giver ikke anledning til en påvirkning af landskabets karakter eller landskabelige udpegninger.
Skov og skovdrift	x				
Skovrejsningsområde <i>Påvirker planen muligheden for fremtidig skovrejsning/nedlæggelse?</i>	x				
Skovbyggelinjer	x				
Påvirkning af rekreative forhold omkring anlagte grønne områder og parker	x				
Påvirkning/ændring af adgangsforhold til landskab	x				
Sø- og åbeskyttelseslinjer	x				
Naturfredninger <i>Indvirkninger på naturfredninger som eksempelvis Kær Vestermark fredningen.</i>	x				
Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få indvirkning på de landskabelige forhold i området.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Biologisk mangfoldighed Her beskrives planens/planernes indvirkning på lokal og omkringliggende natur, herunder skov, flora, fauna, biodiversitet, beskyttede arter, bygge- og beskyttelseslinjer samt beskyttelse efter naturbeskyttelsesloven i øvrigt, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
§3 beskyttede naturtyper	x				Der findes ingen § 3 naturtyper inden for eller i nærheden af projektområdet.
Natura 2000, Habitat- og fuglebeskyttelsesområder (berørt el. i nærheden el. nedstrøms). <i>Der skal foretages en vurdering af om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt jf. BEK nr. 408 af 01/05/2007, § 7.</i>		x			Ved denne lokalplan er der ca. 850 m til nærmeste Natura 2000-område, som er habitatområde nr. 173 Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Udpegningsgrundlaget for området er sandbanke, bugt, rev og marsvin. Det vurderes på baggrund af planenes karakter og beliggenhed, at den ikke vil påvirke Natura 2000-området.
Habitatdirektivets bilag IV-arter, rødliste- og fredede arter.			x		Der findes ikke naturområder i umiddelbar nærhed af planområdet, som vurderes at kunne være levested for rødlistede, fredede eller bilag IV arter. I skovområderne omkring Sønderborg er der registreret 8 flagermusarter, som er omfattet af habitatbekendtgørelsens bilag IV-arter. En del af arterne kan raste og/eller yngle i bygninger, herunder også bygninger i byområdet. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan være vinterrastende dyr, som gemmer sig i hulrum eller under løs beklædning i de gamle bygninger, som skal nedrives på grunden. På den baggrund er der i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse udarbejdet en undersøgelse for flagermus i området.

					Undersøgelsen viser, at der er registeret flagermus indvendigt i den store værkstedbygning og i garagen der ligger nordligst i lokalplanområdet. Der er også registreret flagermusaktivitet i bevoksningen omkring de to bygninger. Da det ikke kan udelukkes, at der er flagermus, som bruger dele af bygningerne som vinteropholdssted, anbefales det at nedrivning foregår i perioden fra slutningen af april til begyndelsen af juni, eller i perioden fra sidst i august til omkring midten af oktober. I perioden udenfor de anbefalede tidsvinduer er der risiko for, at nedrivning kan gøre skade på flagermusene, enten fordi de har ynglekolonier i juni-august eller er gået i vinterhi, typisk i perioden fra omkring begyndelsen af november til sidst i marts. Nedrivningen bør desuden foregå i etaper, så ikke hele bygninger fjernes over kort tid. Dette kan eksempelvis ske ved først at åbne op for tag samt hulmur og derefter lade bygningen stå nogle dage, før nedrivningsarbejdet genoptages. Som kompenserende foranstaltninger for tab af opholdssteder i de bygninger som rives ned, anbefales det at der placeres helårsopholdskasser på de nye bygninger der opføres. Det kan eksempelvis være i form af indmuringskasser eller kasser af typen der placeres udvendigt på facader og murværk, eller en kombination af begge muligheder.
Økologiske forbindelser, spredningskorridorer og faunapassager.		x			Planområdet ligger udenfor økologiske forbindelser, spredningskorridorer og faunapassager.
Fredskov	x				
Dyre- og planteliv i øvrigt		x			Projektområdet gennemskæres af et mindre grønt beplantningsbælte bestående af buske og træer – herunder hassel, pil, brombær, gedeblad, lærk, fuglekirsebær og større

					asketræer. Bæltet har en vis alder og kan ses på luftfoto tilbage fra 1970'erne. På baggrund af besigtigelse vurderes området kun at have en mindre biologisk værdi for bl.a. småfugle. Ingen rødlistede eller truede arter vurderes at bruge bæltet som levested. Dermed er vurderingen, at beplantningsbæltet uden større negative effekter for områdets dyre- og planteliv kan ændres og delvist (som det fremgår af planen) erstattes af ny grøn beplantning.
Delkonklusion Der vurderes at være sandsynlighed for vinterrastende flagermus, som gemmer sig i hulrum eller under løs beklædning i eksisterende bygninger. Det anbefales derfor, at nedrivning foregår i perioden fra slutningen af april til begyndelsen af juni, eller i perioden fra sidst i august til omkring midten af oktober. I perioden udenfor de anbefalede tidsvinduer er der risiko for, at nedrivning kan gøre skade på flagermusene, enten fordi de har ynglekolonier i juni-august eller er gået i vinterhi, typisk i perioden fra omkring begyndelsen af november til sidst i marts. Nedrivningen bør desuden foregå i etaper, så ikke hele bygninger fjernes over kort tid. Dette kan eksempelvis ske ved først at åbne op for tag samt hulmur og derefter lade bygningen stå nogle dage, før nedrivningsarbejdet genoptages. Som kompenserende foranstaltninger for tab af opholdssteder i de bygninger som rives ned, anbefales det at der placeres helårsopholdskasser på de nye bygninger der opføres. Det kan eksempelvis være i form af indmurskasser eller kasser af typen der placeres udvendigt på facader og murværk, eller en kombination af begge muligheder.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Ressourcer og affald Her beskrives planens/planernes indvirkning i forhold til ressourcer og affald, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Arealforbrug				x	Lokalplanen giver mulighed for en øget fortætning af et i dag mere eller mindre ubenyttet område og der inddrages ikke nyt

<i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt?</i> <i>Inddrages landbrugsjord til byudvikling?</i> <i>Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning?</i>					areal til byudvikling. Lokalplanen vurderes at kunne medvirke til en bedre og mere effektiv udnyttelse af området. Lokalplanen vurderes at medføre en generelt positiv miljøpåvirkning.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning eller lignende?</i>		x			Som følge af etablering af 200 nye boligenheder, vil der genereres et øget energiforbrug, hvilket dog vurderes at være indenfor rammerne af almindeligt omfang for anvendelsen til boligformål, hvor unødigt energiforbrug begrænses som følge af byggelovgivningen og normstandart på området. Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til et væsentligt energiforbrug inden for lokalplanområdet eller en væsentlig forøgelse af det samlede energiforbrug i området.
Vandforbrug <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget vandforbrug til f.eks. vanding eller procesvand fra industri? Er det væsentligt negativt?</i> <i>Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye borer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>		x			Som følge af etablering af 200 nye boligenheder, vil der genereres et øget vandforbrug, hvilket dog vurderes at være indenfor rammerne af almindeligt omfang for anvendelsen til boligformål, hvor unødigt vandforbrug begrænses som følge af byggelovgivningen og normstandart på området. Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til et væsentligt vandforbrug inden for lokalplanområdet eller en væsentlig forøgelse af det samlede vandforbrug i området.
Produkter, materialer, råstoffer <i>Anvendes nye produkter, materialer eller råstoffer som er tilstede i en begrænset ressource? Sker der genanvendelse af produkter, materialer, bebyggelse? Anvendes bæredygtige produkter til realisering af planen?</i>			x		Ejendommen matr.nr. 5565 har tidligere været forsøgt udlejet, men udgiften til at bringe de eksisterende bygninger op til en lovlig standard er for høje til, at der kan skabes rentabilitet. Med undtagelse af Ungdomskulturhuset vurderes det derfor, at de eksisterende bygninger ikke kan genanvendes. Nye materialer, til opførelse af nyt byggeri, kan medvirke til at øge det samlede CO₂ aftryk og miljøpåvirkning. En eventuel miljøpåvirkning vurderes dog at være begrænset og uvæsentlig,

					idet byggeloven stiller krav til, hvor stort et CO ₂ -aftryk nyt byggeri samlet må have.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer <i>Medfører planen at der skal anvendes (miljøbelastende) stoffer som vi ellers ikke ville have haft brug for?</i>	x				
Affald, genanvendelse		x			Lokalplanen giver mulighed for at opføre studieboliger samt videreføre anvendelsen af Ungdomskulturhuset. Som følge heraf vil der kunne genereres affald i et omfang svarende til det almindelige for hver enkelt anvendelse. Det pågældende affald skal sorteres efter kommunens gældende regulativer for affaldshåndtering. Eksisterende affaldsplads i den nordlige del af lokalplanområdet skal respekteres. Hvis der skal afhentes affald inde i området, skal der være en vendeplads på 15 x 15 meter.
Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på området i forhold til ressourcer og affald. Lokalplanen vurderes dog at medføre en generelt positiv miljøpåvirkning i forhold udnyttelse af et ellers mere eller mindre ubenyttet areal i byzone.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Jord og undergrund Her beskrives planens/planernes indvirkning på jord og undergrund, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					

Jordforurening <i>Er området kortlagt? V1, V2. Hvad ved vi?</i>				x	Hele området er kortlagt på V1. Der er et par enkelte hotspots, som er kortlagt på V2. Der er udarbejdet undersøgelsesrapport for en stor del af området, som konstaterer forurening. Der er placeret bolig ret tæt på/ved en kendt større forurening. Der er nedgravede tanke og olieudskillere i området. En ændring af området fra erhverv til følsom arealanvendelse som kollegieboliger kræver derfor en §8 tilladelse jævnfør Jordforureningsloven. Hvis vilkår i en §8 tilladelse efterkommes, vil påvirkningen kunne håndteres gennem §8 tilladelsen.
Jordflytning/håndtering <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord?</i> <i>Er projektområdet områdeklassificeret?</i> <i>Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>			x		Området er omfattet af kommunens områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50 a. Det betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenede. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, som også anviser, hvordan jorden kan bortskaffes. Indrettes der rekreative arealer hvor der er mulighed for kontakt med overjorden, skal det sikres at denne er ren, enten ved at sikre at tilkøbt jord er rent eller ved at tage prøver af den eksisterende overjord. Arealet forbliver områdeklassificeret.
Delkonklusion Lokalplanen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på jord- og undergrundsforhold i og omkring området, hvis den konstaterede jordforurening ikke håndteres. En ændring af området fra erhverv til følsom arealanvendelse som kollegieboliger kræver en §8 tilladelse jævnfør Jordforureningsloven. Hvis vilkår i en §8 tilladelse efterkommes, vil påvirkningen kunne håndteres gennem §8 tilladelsen. Området er områdeklassificeret, hvilket betyder, at overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg så vidt muligt skal placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune. Eventuel jordflytning skal anmeldes. Indrettes der rekreative arealer hvor der er mulighed for kontakt med overjorden, skal det sikres at denne er ren, enten ved at sikre at tilkøbt jord er rent eller ved at tage prøver af den eksisterende overjord.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Vand Her beskrives planens/planernes indvirkning på vand, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet. Heriblandt planområdets robusthed til at håndtere klimamæssige faktorer.					
Grundvand -sikring af grundvand -klassifikation for beskyttelse af grundvandet -særlig værdifulde indvindingsområder -ændrede vandstande i grundvand (grundvandsstigning) Hvordan påvirker planen områdets grundvandsforhold? Er området udpeget som OSD? Er der risiko for at lokalplanen medfører eller påvirkes af stigende grundvand? Er området beliggende i et indvindingsopland til et alment vandværk? Er der risiko for forurening af grundvandsressourcen?	x				Området ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse samt uden for indvindingsopland til vandværk.
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder Hvordan håndteres overfladevand? Hvordan påvirker planen eventuelle vandløb eller vandets naturlige vej gennem landskabet? Bluespot arealer? Hvordan håndteres udledning af overfladevand? Påvirkninger af strømningsveje? Er der mulighed for nedsivning af overfladevand?				x	Der findes ikke vandløb i nærheden af projektområdet. Det vurderes, at der ikke er risiko for at området oversvømmes ved skybrud. Vandet strømmer naturlig mod sydvest. Dette hindrer det planlagte byggeri ikke. Lokalplanområdet er i dag stort set befæstet i hele sin udstrækning og uden forsinkelse af tag- og overfladevand.

Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnshændelser eller skybrud?					Eksisterende fællesledninger i området er belastede og udledningen af overfladevand skal derfor begrænses mest muligt, for at undgå en overbelastning af systemet. Lokalplanen lægger op til, at området i fremtiden kommer til at fremstå mindre befæstet og mere en større grad af grønne arealer. Dermed vurderes det sandsynligt, at de eksisterende ledninger vil blive mindre belastet ved en realisering af lokalplanen. Der skal i lokalplanen stilles krav om en maksimal udledning af tag- og overfladevand, svarende til en befæstelsesgrad på maksimal 35 pct. for etageboligerne (kollegieboliger og studieboliger) og 60 pct. for offentlige formål (ungdomskulturhuset). Ved en overskridelse skal der etableres forsinkelse af tag- og overfladevand. Herved vurderes det, at en evt. miljøpåvirkning kan begrænses tilstrækkeligt.
Havvand Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet jævnfør klimatilpasningsplanen? Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?		x			Lokalplanområdet ligger omkring 600 meter fra kysten (Alssund), men højt i terrænet (kote + 19,0 – 26,5). Det vurderes derfor, at der ikke er risiko for oversvømmelse ved stigende havvand.
Udledning af spildevand Er området med i spildevandsplanen eller skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen? Medfører planen at der produceres store mængder spildevand og er der tilstrækkelig kapacitet? Tager planen højde for at spildevand håndteres forsvarligt og korrekt?		x			Området er med gældende spildevandsplan fælleskloakeret. Der skal på sigt separeres i Sønderborg bymidte og derfor skal der, når der bygges nyt i området, gøres klar til separatkloak. Der ligger en stor fællesledning internt i området, som skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning.
Kysterosion Er der risiko for kysterosion?	x				

Klimatilpasningsplanen <i>Hvordan forholder lokalplanen sig til klimatilpasningsplanen?</i> <i>Jævnfør planlovens § 13 må en lokalplan ikke være i strid med klimatilpasningsplanen, ligesom den ikke må være i strid med kommuneplanen.</i>		x			Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med klimatilpasningsplanen. Lokalplanområdet ligger uden for udpegede risikoområder, men der ligger et udpeget risikoområde nedstrøms for lokalplanen. Derfor bør der være fokus på lokal tilbageholdelse af vand, fx ved rekreativ udnyttelse af tag- og overfladevand eller grønne tage. I dag sker der næsten ingen nedsivning i området.
Delkonklusion Eksisterende ledninger til overfladevand i området er belastede. Udledningen af overfladevand skal derfor begrænses mest muligt, for at undgå en overbelastning af systemet. Der skal derfor i lokalplanen stilles krav om en maksimal udledning af tag- og overfladevand, svarende til en befæstelsesgrad på maksimal 35 pct. for etageboligerne (kollegieboliger og studieboliger) og 60 pct. for offentlige formål (ungdomskulturhuset). Ved en overskridelse skal der etableres forsinkelse af tag- og overfladevand. Herved vurderes det, at en evt. miljøpåvirkning kan begrænses tilstrækkeligt. Området er med gældende spildevandsplan fælleskloakeret. Der skal på sigt separeres i Sønderborg bymidte og derfor skal der, når der bygges nyt i området, gøres klar til separatkloak. Der ligger en stor fællesledning internt i området, som skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning. Lokalplanområdet ligger uden for udpegede risikoområder i forhold til oversvømmelse ved store regnskyl, men der ligger et udpeget risikoområde nedstrøms for lokalplanen. Derfor bør der være fokus på lokal tilbageholdelse af vand, for eksempel ved rekreativ udnyttelse af tag- og overfladevand eller grønne tage. I dag sker der næsten ingen nedsivning i området.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Luft Her beskrives planens/planernes indvirkning på luften, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Luftforurening		x			Der er ikke industrielle udledninger til luft i nærområdet, som kan påvirke lokalplanområdet. Studiebølger vil ikke medføre luftforurening. Opførelsesfasen kan medføre risiko for støvgener

<i>Eksempelvis sundhedsskadelige stoffer, lugtgener, partikler (støv), brændeovne eller ventilation/produktion.</i> <i>Overvej behov for OML-beregning for industrielle udledninger, herunder ved nye receptorpunkter i højden.</i>					fra byggepladsaktiviteter – fx materialetransport. Eventuelle gener reguleres af forskrift for bygge- og anlægsarbejder.
Udledning af klimagasser som eksempelvis CO₂ <i>Eksempelvis fra trafik eller industri.</i> <i>Bidrager planen eksempelvis til at øge/nedbringe mængden af CO₂?</i>		x			Der vil kunne forekomme en begrænset miljøpåvirkning i forbindelse med byggeri i lokalplanområdet. Miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig.
Vindforhold og turbulens		x			Det vurderes, at lokalplanen muligvis kan give anledning til en miljøpåvirkning i forhold til vindforhold og turbulens på grund af højden på ny bebyggelse i forhold til omgivelserne. Derfor er der udarbejdet en undersøgelse af vindforholdene, som belyser, i hvilket omfang byggeriet vil påvirke området. Undersøgelsen er vedlagt som bilag. På baggrund af vindundersøgelsen konkluderes det, at projektet samlet set ikke vil medføre en miljøpåvirkning af betydning for området.
Delkonklusion Det vurderes, at lokalplanen muligvis kan give anledning til en miljøpåvirkning i forhold til vindforhold og turbulens på grund af højden på ny bebyggelse i forhold til omgivelserne. Derfor er der udarbejdet en undersøgelse af vindforholdene, som belyser, i hvilket omfang byggeriet vil påvirke området. På baggrund af vindundersøgelsen konkluderes det, at projektet samlet set ikke vil medføre en miljøpåvirkning af betydning for området.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Befolkning og sundhed					
Her beskrives planens/planernes indvirkning på befolkning og sundhed, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Befolkningstal			x		Lokalplanen vil potentielt give anledning til en befolkningstilvækst i området, som dog vurderes at være af uvæsentlig betydning for nærområdet. Da der planlægges for studieboliger, kan den potentielle tilvækst have positiv betydning for Sønderborg som studieby.
Befolknings levevilkår		x			
Støjpåvirkning <i>Vil planen medføre, at der sker ændringer i den eksisterende indendørs og/eller udendørs støjpåvirkning fra eksempelvis trafik eller aktiviteter?</i> <i>Hvis de til enhver tid gældende støjgrænser ikke kan overholdes, skal lokalplanen indeholde krav om støjbegrænsende foranstaltninger. Det kan pålægges bygherre, at udarbejde en støjrapport eller foretage støjmålinger.</i> <i>Ligger området tæt ved et i kommuneplanen udlagt stilleområde?</i>				x	Der er udarbejdet en undersøgelse af støjbelastningen fra Ungdomskulturhuset Mejeriet ved de nærmeste studieboliger. Der er målt inde på spillestedet og i udvalgte positioner udendørs. I forbindelse med målingen kan det konstateres, at døren fra spillestedet og ud, som musikerne benytter i forbindelse med opstilling, er lydmæssigt dårlig, da der kommer tydelig støj ud fra spillestedet via denne og døren på 1. sal. Støjgrænsen ved nærmeste bolig overholdes. De øvrige målepositioner overskrider generelt støjgrænsen på 40 dB(A), som betyder, at der skal støjdæmpes. Det vurderes, at den billigste løsning vil være at Sønderborg Kommune etablerer lydsluse i døre ved musiker-indgangen og døren på 1. sal til koncertsalen i Mejeriet, da disse to døre har ringe støjdæmpende evne. Man kan også overveje et

					støjdæmpende vindfang/lydsluse ved hovedindgangen mod øst, hvis den plejer at stå åben under arrangementer. Med disse tiltag vurderes støjgrænserne at kunne overholdes. Bebyggelse nærmest Herman Bangs Gade skal sikres i forhold støjgrænserne for vejstøj – herunder tilstrækkelige støjdæmpende døre og vinduer samt egnede udendørs opholdsarealer. Udendørs opholdsarealer der ligger uskærmede mod Løngang skal ligeledes sikres ift. støjgrænsen på 58 dB. Krav til facadeelementer og evt. behov for støjskærmning af udearealer skal belyses ved beregning inden ibrugtagning.
Vibrationer <i>Vibrationer fra eksempelvis jernbaner fra anden trafik?</i>	x				
Friluftsliv/rekreative interesser <i>Fremmer eller hindrer planen offentlighedens adgang til grønne områder, strand, boldbaner, natur? Skaber planen mulighed for nye, udendørs ophold?</i>		x			
Socioøkonomisk påvirkning af lokalområdet <i>F.eks. flere/færre arbejdspladser? Flere/færre skoler, institutioner? Turisme?</i>				x	Lokalplanen vurderes at kunne bidrage positivt til at imødekomme den stigende mangel på studieboliger i Sønderborg by. Dermed kan lokalplanen understøtte udviklingen af attraktive rammer omkring uddannelsesinstitutionerne, så flere får lyst til at bo og studere i Sønderborg.
Delkonklusion Der er udarbejdet en undersøgelse af støjbelastningen fra Ungdomskulturhuset ved de nærmeste studieboliger. Undersøgelsen viser, at døren fra spillestedet og ud, som musikerne benytter i forbindelse med opstilling, er lydmæssigt dårlig, da der kommer tydelig støj ud fra spillestedet via denne og døren på 1. sal, som overskrider støjgrænsen på 40 dB(A). Det kommende byggeri skal derfor støjskærmes.					

Det vurderes, at den billigste løsning vil være at etablere lydsluse i døre ved musiker-indgangen og døren på 1. sal, da disse to døre har ringe støjdæmpende evne. Man kan også overveje et støjdæmpende vindfang ved hovedindgangen mod øst, hvis den plejer at stå åben under arrangementer. Med disse tiltag vurderes støjgrænserne at kunne overholdes.

Bebyggelse nærmest Herman Bangs Gade skal sikres i forhold støjgrænserne for vejstøj – herunder tilstrækkelige støjdæmpende døre og vinduer samt egnede udendørs opholdsarealer. Udendørs opholdsarealer der ligger uskærmede mod Løngang skal ligeledes sikres ift. støjgrænsen på 58 dB. Krav til facadeelementer og evt. behov for støjskærmning af udearealer skal belyses ved beregning inden ibrugtagning.

Lokalplanen vurderes at kunne bidrage positivt til at imødekomme den stigende mangel på studieboliger i Sønderborg by. Dermed kan lokalplanen understøtte udviklingen af attraktive rammer omkring uddannelsesinstitutionerne, så flere får lyst til at bo og studere i Sønderborg. Lokalplanen vurderes derfor at have en positiv socioøkonomisk påvirkning.

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Sikkerhed Her beskrives planens/planernes sikkerhedsmæssige risici, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Kriminalitet				x	Området fremstår i dag nedslidt og ubenyttet. Dele af området vurderes at kunne invitere til ophold, som kan skabe utryghed i området. Lokalplanen vurderes at kunne bidrage til at løfte området positivt og bidrage tryghedsskabende til området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning, herunder risikovirksomheder	x				
Militære interesseområder	x				

Flytrafik					Jævnfør tinglysningsdeklaration fra Sønderborg Lufthavn skal byggeri, som er 25 meter over terræn eller mere, forelægges lufthavnen til godkendelse. Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for ét enkelt byggefelt kan bygges 8 etager, med en bygningshøjde på op til 26 meter. Der er derfor foretaget en høring af Sønderborg Lufthavn. Sønderborg Lufthavn udtaler, at de ikke har indsigelser til projektet og oplyser samtidig, at der på hele matrikel 5565 vil være en frihøjde på mindst 45 meter til nærmeste hindringsplan (19 meter over bygningen på 26 meter).
Delkonklusion Området fremstår i dag nedslidt og ubenyttet. Dele af området vurderes at kunne invitere til ophold, som kan skabe utryghed i området. Lokalplanen vurderes at kunne bidrage til at løfte området positivt og bidrage tryghedsskabende til området. Sønderborg Lufthavn udtaler, at de ikke har indsigelser til projektet og oplyser samtidig, at der på hele matrikel 5565 vil være en frihøjde på mindst 45 meter til nærmeste hindringsplan (19 meter over bygningen på 26 meter).					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Trafik og tilgængelighed Her beskrives planens/planernes indvirkning på trafik og tilgængelighed, både ift. planens indhold og eksisterende forhold i nærområdet.					
Trafiksikkerhed <i>Færdselsarealer: sikres der f.eks. velafgrænsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i> <i>Belysning: sikres der f.eks. tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i>			x		Ensretningen af den interne brand- og servicevej i retning mod syd, vil ikke udfordre trafiksikkerheden. Vejen skal udlægges som en privat fællesvej og kan etableres som en cykelgade med ærindekørsel tilladt. Vejen bliver ensrettet, men med cyklister undtaget. Vejen bør anlægges med en udformning/belægning

Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?					som gør det tydeligt at den ikke er tiltænkt almindelig kørsel og som understreger at det er en cykel- og fodgængergade. Ved en fremtidig udnyttelse af lokalplanen skal bygherre være opmærksom på, at parkeringen til kollegiet ikke må ligge på offentligt areal. Der skal ved indretning af parkeringspladsen tages hensyn af den rådighedstilladelse som forsyningen har til at tømme molokkerne ved Rebslagergade fra parkeringspladsen. Der bør i lokalplanen indarbejdes bestemmelser om, at der skal etableres taktile adskillelse mellem bløde og hårde trafikanter, at færdselsarealer for gående skal være belyste samt at der skal være stinet for gående fra vej/parkeringsareal og frem til bygningerne fx som tydelig markering i belægningen.
Trafikafvikling/belastning <i>F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde? Ændret type trafik?</i>			x		Det vurderes, at lokalplanen ikke vil foranledige væsentlig mere trafik i de tilgrænsende områder, i og med at brandvejen indenfor planområdet ikke vil kunne benyttes af alm. kørende trafik og den eksisterende parkeringsplads ikke udvides væsentligt. Den nye bebyggelse vil forøge mængden af bløde trafikanter i området, som vurderes at kunne optages i det eksisterende vejnet.
Indvirkning på adgangsforhold			x		De eksisterende adgangsforhold forbedres i lokalplan, i og med at adgangen til Herman Bangs Gade indsnævres, og ikke længere vil kunne benyttes af alm. biltrafik.
Indvirkning på tilgængelighed <i>Handicappede, barnevogn m.m. ift. tilgængelighed for alle.</i>		x			

Vejbyggelinjer		x			
Delkonklusion Lokalplanen vurderes samlet set ikke at få væsentlig indvirkning på trafikale forhold i og omkring lokalplanområdet.					

Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / ingen påvirkning	Mindre påvirkning	Væsentlig påvirkning	Beskrivelse og myndighedsvurdering Vurdering / bemærkninger / tiltag i lokalplanen
Alternativer, 0-løsning					
Beskriv konsekvenserne hvis ikke planerne føres ud i livet. Beskriv evt. også konsekvensen af andre alternativer.					
Konsekvenserne hvis ikke planen/planerne gennemføres.		x			Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området henligge som i dag og forblive omfattet af den eksisterende lokalplan.
Konsekvensen af andre alternativer	x				Lokalplanen er affødt af et ønske om at ændre anvendelsen for det specifikke område. Det er derfor ikke relevant at vurdere på alternative løsninger.
Delkonklusion Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området henligge som i dag og forblive omfattet af den eksisterende lokalplan.					