

Forundersøgelse (screening) af miljøpåvirkning

*Forundersøgelse (screening) er udarbejdet, for at undersøge om der foreligger pligt til at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med **lokalplanforslag 4.10-17 Boligområde på Bülowvej, Sønderborg***

Forundersøgelsen af lokalplanens miljøpåvirkninger foretages i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 4 af 5. januar 2023.

Denne lokalplan omfatter et projekter på lovens bilag 2. Planen omfatter et projekt på bilag 2 under nr. 10b, omhandlende anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Jævnfør lovens § 8 stk. 2 nr. 1 er "mindre områder på lokalt plan" og mindre ændringer i planer ikke omfattet af krav om udarbejdelse af miljøvurdering. Sønderborg Kommune vurderer, at planforslaget er på et mindre område på lokalt plan, da anlæg af intern vej, samt parkeringsanlæg begrænses til tre matrikler, der i alt udgør ca. 5800 m². Videre findes anlægsarbejdes primært i forbindelse med eksisterende parkeringsareal, samt ved det planlagte byggeri, der står i nær tilknytning til det udbyggede og anlagte nærmiljø.

På baggrund af denne vurdering, skal planforslaget miljøscreenes, for at vurdere om den medfører en *væsentlig indvirkning på miljøet* jævnfør lovens § 9. Berørte myndigheder skal høres.

Medfører planen ikke en *væsentlig indvirkning på miljøet*, skal der ikke udarbejdes en miljøvurderingsrapport jævnfør lovens § 10. Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering skal offentliggøres sammen med begrundelsen for beslutningen. Screeningsskemaet offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, efter at dette er politisk behandlet i Teknik-, By- og Boligudvalget. Der er 4 ugers klagefrist på afgørelsen om ikke at udarbejde en fuld miljøvurdering.

Medfører planen *væsentlige indvirkninger på miljøet*, skal der udarbejdes en miljøvurderingsrapport jævnfør lovens § 8 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.

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

Lokalplanforslagets indhold

En boligforening ønsker at opføre et nyt boligområde på Bülowsvej 6 i Sønderborg. Projektet omfatter et forslag til et alment boligbyggeri i 3-4 etager med ca. 39 lejligheder i forskellige størrelser, herunder ungdoms-/studieboliger.

Projektet er en udvidelse af boligområdet på Bülowsvej 9-31, hvor det aktuelle projekt forventes opført i samme byggestil som det tilstødende område med etageboligbyggeri.

Grundstykket hvorpå etageboligbyggeriet planlægges opført, findes i umiddelbar forlængelse af eksisterende boligområde mod vest. For at give plads til udvidelsen, opkøbes en del af matr.nr. 7000b og 5491, Sønderborg. Boligforeningen ejer selv hele matr.nr. 3780, Sønderborg, der i sin helhed vil indgå i lokalplanens afgrænsning.

Arealet er ikke i forvejen omfattet af en lokalplan.

Lokalplan har til formål at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til boligformål i form af etageboligbyggeri.

Planlægningsgrundlag

Kommuneplan:

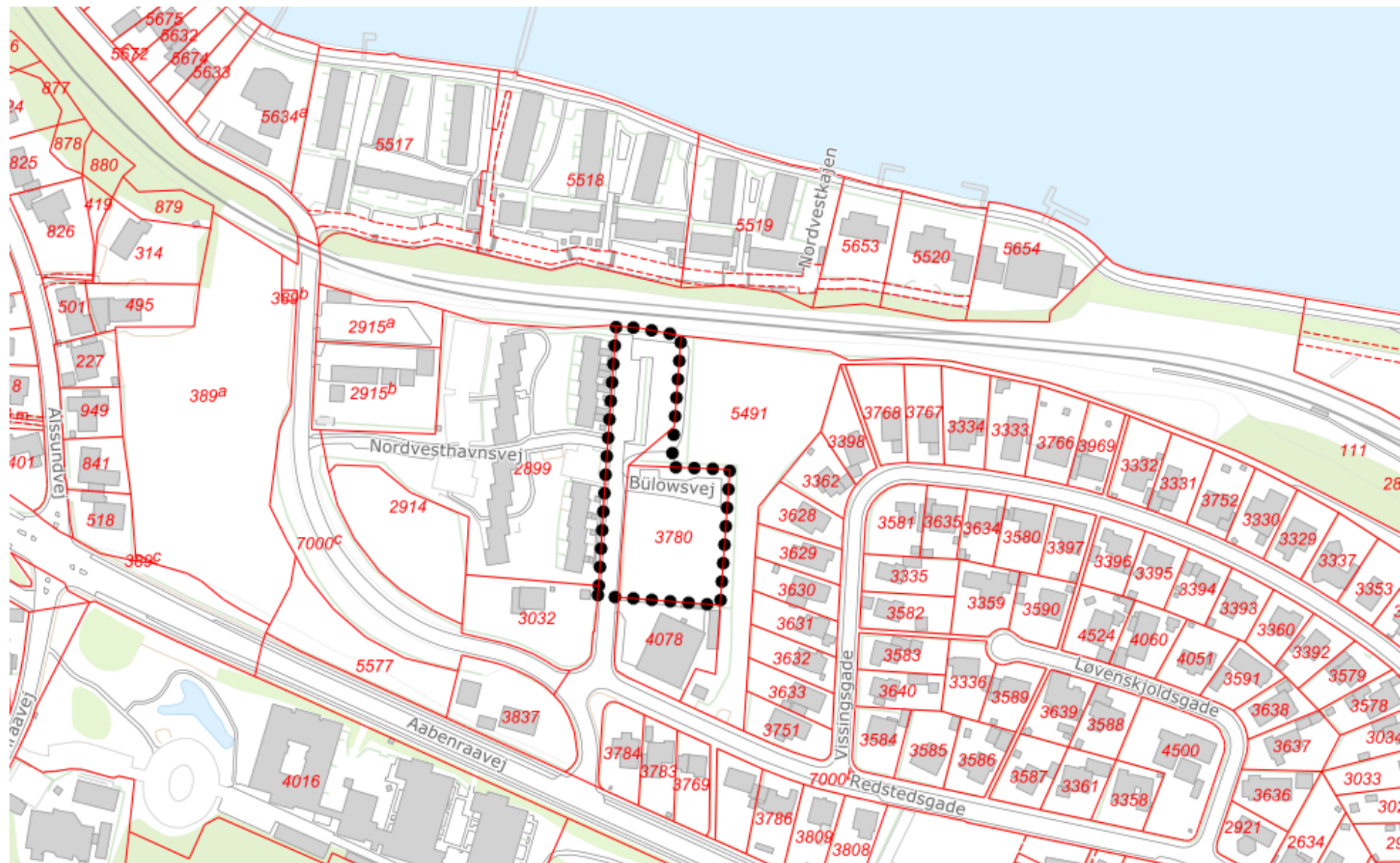
Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 beliggende i rammeområde nr. 4.10.017.B, hvor området er udlagt til boligformål med specifik anvendelse som etageboligbebyggelse. Byggeriet må ifølge kommuneplanrammen opføres med maksimalt 4 etager og en maksimal højde på 14 meter. Hertil er angivet, at den maksimale andel af grunden der må bebygges er 80 pct., hvor der ligeledes skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 60 pct. af bruttoetagearealet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 i forhold til rammen. Der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

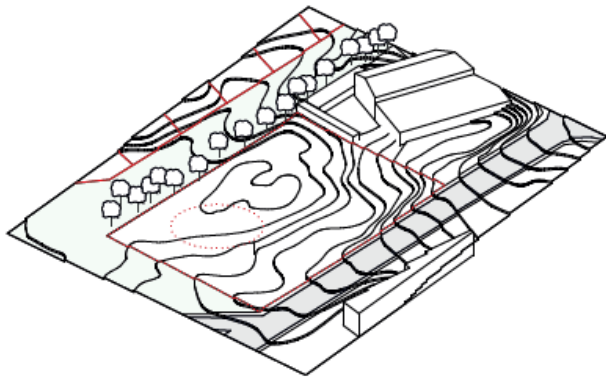
Lokalplan:

Området er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

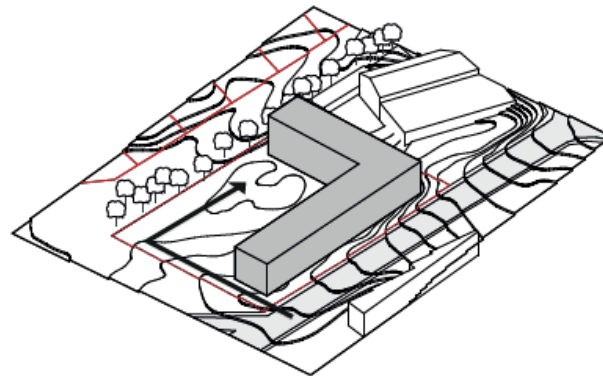
Lokalplanområdet er i dag beliggende i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.



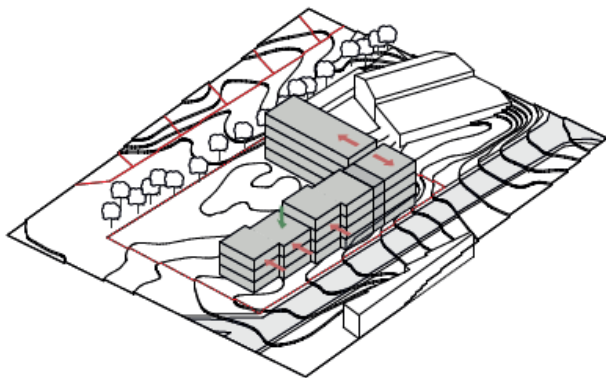
Kortet herover viser lokalplanens afgrænsning med sort priksignatur markering.



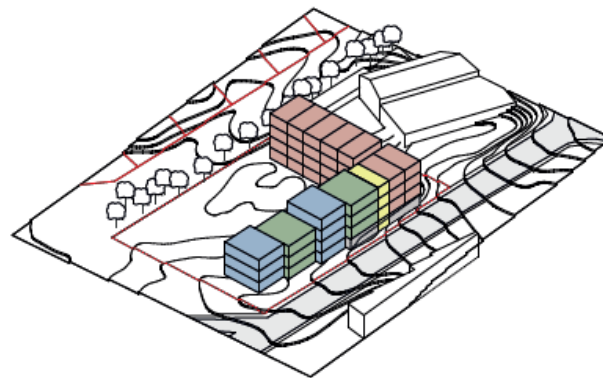
/1
Grunden har tidligere været anvendt af Sønderborg fornikling. Grunden indeholder derfor forurening. Grunden har mod nord og øst et fint kommunalt grønt fællesområde.



/2
Boligmassen placeres på den sydlige og vestlige del af grunden. Boligerne vender ud mod gaden og åbner sig op mod det grønne område. Parkering etableres på terræn i gården og på den nordlige eksisterende parkeringsplads.



/3
Bygningsmassen deles op i to, så altangangen kan placeres på bagsiden af bebyggelsen.
Boligerne skal i fremtiden være en del af afdeling 35.
Bygningen vil derfor have nogle af de samme arkitektoniske træk.



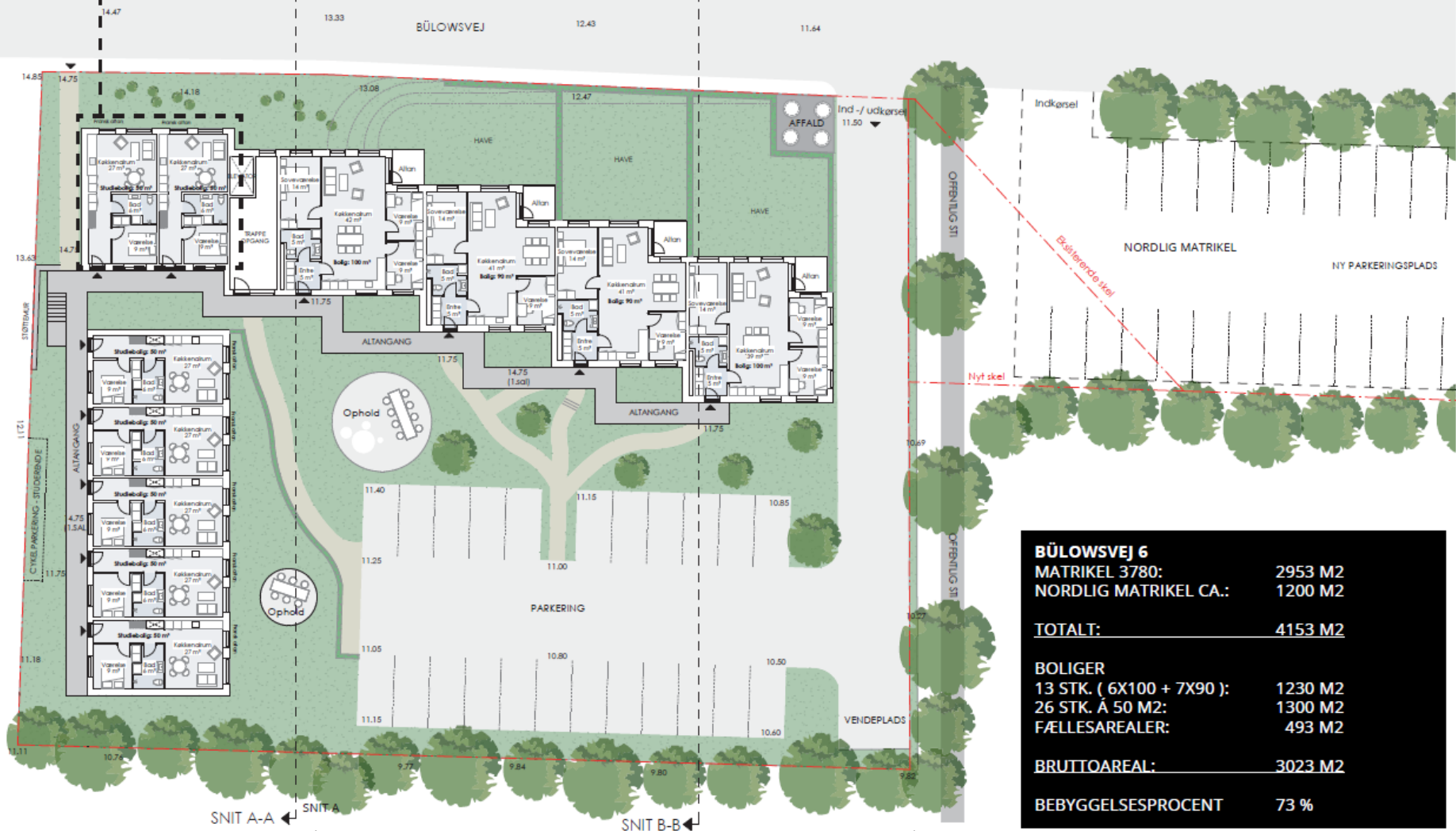
/4
Bebyggelsen vil bestå af almene familieboliger og studieboliger. Familieboligerne vil ca. være på 90 og 100 m² ex. fællesareal. Alle familieboligerne vil have en forhave eller altan mod vest. Stueboligerne vil have en fransk altan. En altgang på bagsiden, giver adgang til boligerne.

Almene boliger : ■ 90 m² ■ 100 m²
■ Studieboliger ■ Trappeopgang ■ Depot / cykler mv.

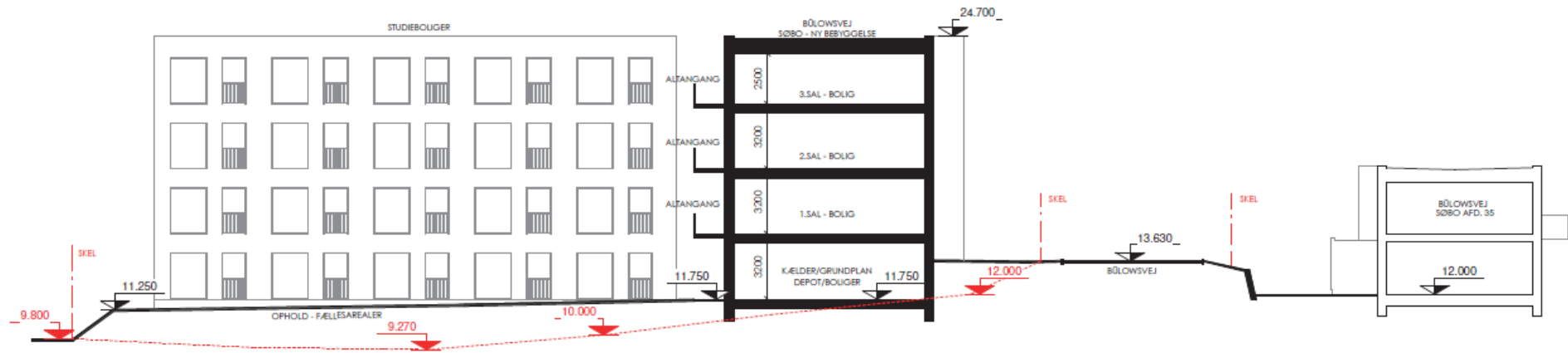
Illustrationerne på denne side viser projektet princip.

SITUATIONSPLAN

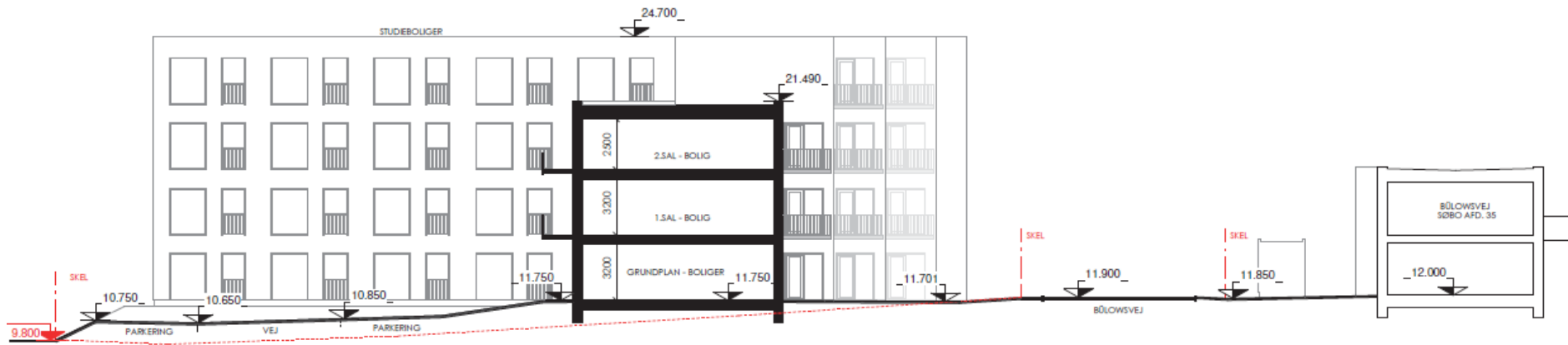
SKULLE BEHOVET ÆNDRE SIG I PROCESSEN, KUNNE DENNE ETAGEREKKE MED UNGDOMSBOLIGER ÆNDRES TIL FAMILIEBOLIGER. SÅ VIL FORHOLDET VÆRE FØLGENDE: 16 FAMILIEBOLIGER OG 20 UNGDOMSBOLIGER*



BÜLOWSVEJ 6	
MATRIKEL 3780:	2953 M2
NORDLIG MATRIKEL CA.:	1200 M2
TOTALT:	4153 M2
BOLIGER	
13 STK. (6X100 + 7X90):	1230 M2
26 STK. Å 50 M2:	1300 M2
FÆLLESAREALER:	493 M2
BRUTTOAREAL:	3023 M2
BEBYGGELSESPROCENT	73 %



SNIT A-A



SNIT B-B



VISUALISERING

Det ovenstående billede skal give en idé om udtrykket og skalaen på byggeriet. Der kan forekomme ændringer i forbindelse med den videre arkitektoniske bearbejdning.

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 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		
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.

Miljøscreeningskema

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		<p>Lokalplanområdet fremstår i dag som ubebygget, hvor der tidligere har været drevet erhverv på grundstykket.</p> <p>Lokalplanen vil give mulighed for arealet kan bebygges med etageboliger i op til 4 etager. Området vil dermed komme til at fremstå mere bebygget og vil på den måde ændre visuel karakter. Særligt også, da større dele af det grønne areal inddrages til parkering, gangarealer og bebyggelse. Byggeriet vurderes ikke at påvirke indtrykket af det tilstødende boligområde på Bülowsvej væsentligt, da bygningsomfang og dennes placering tilpasses områdets øvrige bebyggelse, set ift. den eksisterende del af etageboligbebyggelsen, der karakteriserer området.</p> <p>Projektet, der muliggøres med lokalplanen, kan få indflydelse på den visuelle oplevelse af nærmiljøet, hvor den tomme grund og dele af dennes beplantning udskiftes med byggeri. Hertil vil byggeriet blive synligt fra land og sund.</p> <p>Nærområdet fremstår i dag bebygget, hvorfor supplerende byggeri ikke vil være fremmed for området, der med eksisterende</p>

					<p>etageboligbebyggelse, erhverv og enfamiliehuse vurderes at kunne rumme yderligere bebyggelse.</p> <p>Bebyggelsens højder, der mod syd planlægges i fire etager med en højde op til 13,45 meter, kan medføre en afskærmende effekt, der påvirker udsyn og karakter, der vil opleves primært fra hhv. Bülowsvej og Redstedsgade.</p> <p>Det påtænkes at indarbejde byggefelter i lokalplanen og den fremtidige bebyggelse vil derfor skulle overholde den endelige placering, afstand til skel og orientering.</p>
<p>Bepantning</p> <p><i>Eksisterende eller ny beplantning (f.eks. afskærmende).</i></p>				x	<p>Lokalplanen vil medføre, at den sydlige del af området kan komme til at fremstå mindre beplantet og dermed få et mindre grønt udtryk.</p> <p>Der stilles som vilkår, at hegn mod naboer og matrikelstel opføres som grønne hegn.</p> <p>Påvirkningen begrænses til lokalplanområdet, samt sandsynligvis fra Redstedgade og Bülowsvej, hvor det grønne udtryk påvirkes af byggeriet.</p> <p>Lokalplanen vil få bestemmelser, der prioriterer grøn og naturlig beplantning.</p> <p>Den væsentlige påvirkning er på et lokal og afgrænset areal.</p>
<p>Terrænændringer</p>		x			<p>Lokalplanen giver ikke anledning til væsentlige ændringer i det eksisterende terræn, foruden planering af grundstykket for at muliggøre byggeri og anlæg. Grundstykket er tidligere blevet bearbejdet i forbindelse med tidligere erhvervsbyggeri, der blev nedrevet mellem 2013 og 2014.</p>

<p>Særligt værdifulde landskabstyper eller rumlig oplevelse af landskabet <i>Vurder om planen visuelt påvirker værdifulde landskabstræk og sammenhænge jævnfør kommuneplanen.</i></p>					
<p>Udsigtsforhold</p>			x		<p>Byggeriet vil medføre punktvis forandring af udsigtsforhold fra de eksisterende rækkehuse på Bülowsvej, samt fra Redstedsgade og i begrænset omfang fra Vissingsgade.</p>
<p>Kystnærhedszonen</p>			x		<p>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.</p> <p>Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Sønderborg og omkranses af eksisterende bebyggelse, bestående af parcelhuse, rækkehuse og etageboligbyggeri, der punktvis når en tilsvarende højde. Området har visuel sammenhæng med kysten og lokalplanen giver mulighed for bebyggelse, som i højde og omfang vil blive synligt fra kysten/sundet grundet det skånende terræn. Byggeriet, som muliggøres med lokalplanen, vil dog ikke fravige markant fra eksisterende etageboligbyggeri i nærområdet og derved ikke fremstå dominerende eller opnå en ekstraordinær synlighed fra kysten.</p> <p>På den baggrund vurderes det, at lokalplanen vil medføre en mindre påvirkning af det bynære kystlandskab.</p>
<p>Strandbeskyttelse</p>	x				

<p>Lys, refleksioner og skyggeforhold <i>F.eks. belysning, lysforurening, reflekterende materialer, lysindfald, sollys og skyggepåvirkninger.</i></p>			x		<p>Det vurderes, at lokalplanen kan give anledning til skyggepåvirkninger i forhold til nærområdet og naboer. Bebyggelsens placering gør, at der dog kun i et begrænset omfang kan opstå slagskygge på nabobebyggelsen mod vest (sommermorgen).</p> <p>Der vil i lokalplanen blive fastlagt bestemmelser som skal sikre, at fx tagflader og solceller ikke giver anledning til gener i form af genskin og refleksioner, hvor vinduer dog er undtaget.</p>
<p>Arkitektur- og bevaringspolitikken <i>Medfører lokalplanen miljømæssig påvirkning i forhold til Arkitektur- og bevaringspolitikken konkrete målsætninger for enten byer og bykerner, boligområder og erhvervsområder eller landskabet og landsbyer, og styrkes målsætninger heri, med afsæt i politikken værdier, samarbejde, bæredygtighed, fremtidssikring, stedets potentiale?</i></p>		x			<p>Projektet understøtter arkitektur- og bevaringspolitikken værdier om fremtidssikring, hvor der her fortættes bymæssigt og der fokuseres på fremtidens brugere og byens udvikling. Ligeledes understøtter projektet målsætningen om at boligområdernes kvaliteter bevares gennem langsigtet planlægning med fokus på stedets potentiale ift. arkitektur og landskab.</p>
<p>Delkonklusion</p> <p>Lokalplanen vil give mulighed for arealet kan bebygges med i alt 39 boligenheder. Området vil dermed komme til at fremstå mere bebygget og vil på den måde ændre visuel karakter. Byggeriet vurderes dog ikke at påvirke indtrykket af området i en grad, der er ekstraordinær, da bygningsomfang tilpasses dele af områdets øvrige bebyggelse, hvor bebyggelsen vil indgå som en helhed med det eksisterende boligområde.</p> <p>Den nye bebyggelse erstatter området, der i dag fremstår grønt og ubebygget, hvilket vil medføre en synlig forandring i nærområdet, hvor det grønne præg mindsket. Det vurderes dog, at det er på et begrænset areal, samt i et bynært og fortættet område, hvorfor forandringen må anses som en forventelig anvendelse af grundstykket.</p>					

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				
Bevaringsværdige kulturmiljøer	x				
Fredede eller ikke fredede fortidsminder	x				
Fortidsminde beskyttelseslinjer	x				
Arkæologiske interesser nær og inden for planområdet (Jordfaste fortidsminder) <i>Indhent udtalelse fra Museum Sønderjylland – Arkæologi, Haderslev.</i>					
Beskyttede sten- og jorddiger <i>Sten- og jorddiger skal behandles efter museumslovens § 29a (det kræver en dispensation, hvis de skal nedlægges).</i>	x				
Kirkefredninger og kirkebyggelinjer	x				
Krigergrave og mindesten	x				
Områder udpeget som fortidsmindearealer eller fortidsminde kulturarvsarealer	x				

Delkonklusion

Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre påvirkning af kulturarv og arkæologiske forhold, da området ikke besidder kulturhistoriske eller fredede værdier.

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. Særligt da området fremstår bebygget og den nye bebyggelse vil være omgivet af anden bebyggelse, der punktvis har en tilsvarende højde. Hertil suppleres, at grundstykket tidligere er bearbejdet og har været bebygget.
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			Lokalplanområdet ligger i nær tilknytning til et rekreativt areal mod nord og øst. Der stilles krav om opretholdelse af en stiadgang,

					samt levende beplantning mod det rekreative areal, for at mindske en eventuel påvirkning.
Påvirkning/ændring af adgangsforhold til landskab	x				
Sø- og åbeskyttelseslinjer	x				
Naturfredninger <i>Indvirkninger på naturfredninger som eksempelvis Kær Vestermark fredningen.</i>		x			Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturfredninger. Nærmeste fredning er 60 meter mod vest, hvor der findes en udsigtsfredning fra Dybbøl. Denne fredning påvirkes ikke med nærværende lokalplan.
Delkonklusion Samlet set vurderes det, særligt grundet det bebyggede miljø der omkranser lokalplanområdet, at lokalplanen ikke at få væsentlig indvirkning på de landskabelige forhold.					

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 ikke § 3 natur beskyttet indenfor lokalplanområdet. Det nærmeste er et overdrevsområde, der ligger ca. 148 m mod øst. Planen vurderes ikke at ændre § 3 områders tilstand.
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. 1,1 km til nærmeste Natura 2000-område. Det drejer sig om Habitatområde 173: Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als. Udpegningsgrundlaget er naturtyperne: Sandbanke, Bugt og Rev og arten Marsvin. Det vurderes på baggrund af planens karakter, at den ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Habitatdirektivets bilag IV-arter, rødliste- og fredede arter.		x			Der findes ingen artsregistreringer af bilag IV arter i nærheden af lokalplanområdet. Der er en del registreringer af fugle, hvoraf silkehale er i træerne indenfor området. Det er vurderet at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV arter eller rødlistede arter negativt.
Økologiske forbindelser, spredningskorridorer og faunapassager.	x				Arealet ligger uden for naturområder og økologiske forbindelser.
Fredskov	x				Udenfor fredskov
Dyre- og planteliv i øvrigt			x		Området indeholder i dag forskelligt buskvækst og ældre bøgetræer, hvor der er grundlag for at der er forskelligt dyreliv tilknyttet – særligt insekter og fugle. Bevarelse af de ældre træer vil understøtte biodiversitet i området. Der vil være en mindre påvirkning, hvis alle ældre træer fældes.
Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få indvirkning på den biologiske mangfoldighed. Bevarelse af de ældre træer anbefales, da dette vil understøtte biodiversitet i området. Der vil være en mindre påvirkning, hvis alle ældre træer fældes.					

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 <i>Udnyttes området effektivt? Hensigtsmæssigt? Inddrages landbrugsjord til byudvikling? Er der en eksisterende bebyggelse? Sker der en fortætning?</i>			x		Projektet medfører fortætning uden det påvirker bymiljøet i væsentlig grad. Der inddrages ikke landbrugsjord, da udviklingen sker centralt i det bebyggede miljø.

					Forhenværende erhvervsbebyggelse er nedrevet og erstattes nu af etageboligbebyggelse.
Energiforbrug (ekskl. trafik) <i>Vil planens gennemførelse betyde et øget energiforbrug til f.eks. opvarmning, belysning eller lignende?</i>			x		Lokalplanen giver mulighed for etageboligbebyggelse og som følge heraf, vil der kunne genereres et øget energiforbrug i et omfang svarende til det almindelige for boliger. På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke vil give anledning til et væsentligt eller ekstraordinært 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? Medfører planen at den eksisterende kapacitet skal øges (nye borer, udbygning af vandforsyning). Genanvendes vand?</i>		x			Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse og som følge heraf, vil der kunne genereres et øget vandforbrug i et omfang svarende til det almindelige for etageboligbyggeri. På den baggrund vurderes det, at lokalplanen ikke vil 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				
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				

Delkonklusion
Samlet set vurderes det, at lokalplanen og det efterfølgende projekt ikke vil betyde ekstraordinært forbrug af ressourcer, areal eller medføre affald, der ikke er forventeligt for udvidelse af et boligområde.

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		Grunden er kortlagt og der er kendt forurening med PFAS, tungmetaller og Chlorerede forbindelser. Projektet vil kræve §8 tilladelse. Der er tidligere blevet lavet 2 undersøgelser i forbindelse med en tidligere §8-ansøgning.
Jordflytning/håndtering <i>Hvad sker der med eventuel overskudsjord? Er projektområdet områdeklassificeret? Er området udtaget? Analysefrit? Skal der udarbejdes jordhåndteringsplan?</i>			x		Kræver jordhåndteringsplan i forbindelse med §8-tilladelse
Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen vil medføre en mindre påvirkning af jord eller undergrund. Påvirkningen af det nye projekt vil kræve en §8 tilladelse, der netop har til hensigt at sikre, at det planlagte bygge- og anlægsarbejde sker på en miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig måde, selvom arealet er forurennet eller kan være forurennet. En miljøvurdering vurderes derved ikke nødvendig.					

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.					
<p>Grundvand</p> <ul style="list-style-type: none"> -sikring af grundvand -klassifikation for beskyttelse af grundvandet -særlig værdifulde indvindingsområder -ændrede vandstande i grundvand (grundvandsstigning) <p>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?</p>		x			<p>Området ligger ikke i OSD eller indvindingsopland.</p> <p>Der er grundvandsforurening med PFAS og klorede forbindelse på grunden.</p>
<p>Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder</p> <p>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?</p>			x		<p>Området er i dag separat-kloakeret jf. Spildevandsplan 2016-2021 for Sønderborg Kommune. Tag og overfladevand skal forsinkes inden tilslutning til det offentlige regnvandssystem, hvis befæstelsesgraden er større end 0,35 (35%). Da ejendommen er forurennet, må der ikke ske en forøget udvaskning af miljøfremmede stoffer til Allsund, ved f.eks. at anlægge dræn.</p>

<p><i>Er der risiko for at området oversvømmes ved ekstremregnhændelser eller skybrud?</i></p>					<p>Ligeledes må der ikke etableres faskiner til nedsivning af tag- og overfladevand. Eventuel tilslutning eller udledning af forurenede grundvand, drænvand eller overfladevand kræver en spildevandstilladelse, hvor der vil blive stillet vilkår om rensning inden udledning.</p> <p>Vi vurderer at projektet ikke vil medføre en merudvaskning af miljøfremmede stoffer til det offentlige regnvandssystem eller til recipienten.</p>
<p>Havvand <i>Ligger området kystnært? Er der risiko for oversvømmelse fra havet jævnfør klimatilpasningsplanen? Hvilke klimatilpasningstiltag gøres der i projektområdet?</i></p>	<p>x</p>				
<p>Udledning af spildevand <i>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?</i></p>		<p>x</p>			<p>Området i jf. Spildevandsplan 2016-2021 for Sønderborg Kommune separat-kloakeret. Tag- og overfladevand udledes til det offentlige overfladevandssystem og husspildevand udledes til offentlig spildevandskloak.</p>
<p>Kysterosion <i>Er der risiko for kysterosion?</i></p>	<p>x</p>				<p>Nej</p>
<p>Klimatilpasningsplanen <i>Hvordan forholder lokalplanen sig til klimatilpasningsplanen? Jævnfør planlovens § 13 må en lokalplan ikke være i strid med klimatilpasningsplanen, ligesom den ikke må være i strid med kommuneplanen.</i></p>		<p>x</p>			<p>Uden for risikoområde.</p> <p>Ved en 100 årshændelse for 2100 (nedbør), vil der kunne opleves vandstand på 1 – 10 cm.</p> <p>Området ligger højt og uden for risiko for stormflod.</p>

					Lokalplanen vil ikke medføre påvirkning og er ikke i strid med klimatilpasningsplanen.
Delkonklusion Samlet set vurderes det, særligt grundet omfang og placering, at lokalplanen ikke vil få indvirkning på vandforhold over eller under jorden. Hertil vil lokalplanen indeholde bestemmelser der hindrer dræn.					

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 <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>		x			Snedkervirksomheden mod syd oplyser, at de ikke længere har aktive afkast fra produktionen, og at der dermed ikke udledes stoffer til luft. Det er besluttet at nedlægge trækedel og overgå til fjernvarme i løbet af sommeren 2024. Dermed er der ikke længere afkast fra kedler på virksomheden. Der er ikke andre kilder til luftforurening i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, ligesom lokalplanen ikke vil medføre udledning af forurenede stoffer til luft.
Udledning af klimagasser som eksempelvis CO ₂ <i>Eksempelvis fra trafik eller industri.</i> <i>Bidrager planen eksempelvis til at øge/nedbringe mængden af CO₂?</i>			x		Ved opførelse af 2 boligblokke med op til 40 boligenheder, må det forventes at medføre en udledning af CO ₂ . Der er ikke beregnet på den eksakte udledning. Da der anvendes traditionelle materiale og teknikker vurderes udledningen at være sammenlignelig med almindelig byudvikling af denne art.
Vindforhold og turbulens			x		Der vil kunne opstå en mindre, til ubetydelig, grad af turbulens mellem bygningerne på grundstykket. Påvirkningen vurderes

					begrænset til netop dette sted og det vurderes usandsynligt at påvirkningen kan brede sig til nærområdet.
Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få indvirkning på vindforhold, luftkvalitet eller turbulens, foruden mellemgangen mellem de skitserede blokke, hvor der lokalt, og kun muligvis, kan mærke påvirkning af vindforhold i enkelte perioder.					

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			Der etableres op til 40 boligenheder, hvilket for mulig befolkningstilvæksten er positivt. Set ift. kommunens antal borgere, vurderes det dog at være et minimalt udslag.
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 støjberegning for snedkervirksomheden syd for lokalplanområdet. Støjberegningen inkluderer støj fra transport på virksomhedsområdet. Tekniske anlæg i form af fx ventilationsanlæg og træforarbejdningsmaskiner inde i bygningerne indgår ikke, men er vurderet ikke at være væsentlige bidrag, da de foregår i dagperioden og bygningen dæmper effektivt. Udendørs håndtering af stilladser foregår ligeledes i dagperioden og vil være forholdsvis kortvarig. Virksomheden oplyser, at de ikke har støjende aktiviteter i natperioden eller vil få brug for det. Det vurderes at støjnotatet i det væsentlige er dækkende for de faktiske forhold. Støj fra virksomhedens aktiviteter overskrider ikke de vejledende støjgrænser, og forhindrer dermed ikke, at nabomatriklen udnyttes til boligformål.

					<p>Lokalplanområdet ligger op ad jernbanen mod nord. De nærmeste arealer i lokalplanen benyttes til p-arealer, som ikke defineres som støjfølsom anvendelse og beliggende i konsekvenszonen.</p> <p>På grund af afstanden til boligbebyggelsen og udendørs opholdsområder, er det vurderet at der ikke vil være væsentlig påvirkning herfra med støj og vibrationer over de vejledende grænseværdier.</p>
Vibrationer <i>Vibrationer fra eksempelvis jernbaner fra anden trafik?</i>			x		Se ovenfor. Påvirkningen med vibrationer fra jernbanen skal belyses for at udelukke overskridelser.
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			
<p>Delkonklusion Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke kan få indvirkning på befolkning og sundhed i forhold til vibrationer og støj. For at sikre afstanden til jernbanen og hindre en potentiel påvirkningen herfra, vil der i lokalplanen blive indtegnet en konsekvenszone med forbud mod byggeri til støjfølsomme anvendelser i en afstand af mindst 50 meter fra jernbanen. Forbuddet sikres i lokalplanens bestemmelser og formålsparagraf, hvor der stilles vilkår om, at man skal sikre kommende boliger mod vibrationer og støj fra jernbanen ved kun at tillade byggeri til boliger eller anden støjfølsom anvendelse mere end 50 meter fra jernbanen.</p>					

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		Grundet fortætning og internt synlighed mellem udearealer og beboere, forventes byggeriet at blive tryghedsskabende og derved medføre en positiv sikkerhedsmæssig påvirkning. Dette også da det bynære og tomme grundstykke, idag vil kunne anvendes uhensigtsmæssigt af brugere uden tilhørsforhold til stedet.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning, herunder risikovirkningsområder	x				
Militære interesseområder	x				
Flytrafik	x				
<p>Delkonklusion</p> <p>Samlet set vurderes det, særligt grundet fortætning og det nye fællesskab i byggeriet, at projektet medfører en positiv påvirkning på oplevelsen af sikkerhed i området.</p>					

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.			
<p>Trafiksikkerhed</p> <p><i>Færdselsarealer: sikres der f.eks. velafgrænsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?</i></p> <p><i>Belysning: sikres der f.eks. tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter?</i></p> <p><i>Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?</i></p>	x				
<p>Trafikafvikling/belastning</p> <p><i>F.eks. tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde? Ændret type trafik?</i></p>		x		<p>Det lokale vejnet ændres til henholdsvis privat fællesvej og privatvej som overgår til boligforeningen.</p> <p>Parkeringspladsen som i dag ligger på 7000 matrikel skal være ensrettet, med indkørsel i syd og udkørsel i nord.</p> <p>Det vurderes at det øvrige vejnet kan håndtere de 39 nye boliger.</p>	
<p>Indvirkning på adgangsforhold</p>	x			<p>Vi har ingen bemærkninger til overgangen mellem offentligt og privatvej.</p> <p>Der skal sikres en adgang mellem p-pladsen på det i dag matr. 7000 og det grønne areal matr. 5491, så kommunen til en hver tid kan drifte matr. 5491. (Grundet højdeforskelle i terræn kan vi ikke benytte en adgang fra Redstedsgade)</p>	
<p>Indvirkning på tilgængelighed</p> <p><i>Handicappede, barnevogn m.m. ift. tilgængelighed for alle.</i></p>	x			<p>De kan med fordel anlægges et fortov langs Bülowvej i dennes østside, men vi kan ikke sætte det som et krav.</p>	
<p>Vejbyggelinjer</p>	x				
<p>Delkonklusion</p> <p>Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på trafik og tilgængelighed i området. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser for ind- og udkørsel til parkeringsarealet. Hertil vil lokalplanen sikre en forbindelse mellem det grønne areal og lokalplanområdet.</p>					

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 forblive som eksisterende forhold, men vil stadig kunne bebygges i et omfang, som ikke er lokalplanpligtigt.
Konsekvensen af andre alternativer	x				Der er ikke afsøgt alternativer for denne lokalplanlægning.
Delkonklusion					
Hvis lokalplanen ikke vedtages, vil området forblive som i dag, men vil stadig kunne bebygges i et omfang, som ikke er lokalplanpligtigt.					