

KOMMUNEPLANTILLÆG

Nr. 1 - Erhvervsområde ved Gråsten Teglværk

Vedtaget


Sønderborg

By & Landskab • Lille Rådhusgade 7 • 6400 Sønderborg • Tlf 88 72 40 72 • E-mail by-landskab@sonderborg.dk

Kommuneplantillæg nr. 1 - Erhvervsområde ved Gråsten Teglværk er i høring i perioden fra den 6. marts - 6. maj 2026.

Mens kommuneplantillægget er i høring, har du mulighed for at komme med din kommentar til tillægget. Når du åbner et kommuneplantillæg, kan du trykke på knappen "Min kommentar", hvorefter du kan indsende dine bemærkninger til tillægget. Det er også muligt at uploade filer til din kommentar.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 7.1-9 'Udvidelse af virksomhed på Teglværksvej, Gråsten'. Link til lokalplanen finder du [her](#).



Oversigtskort med angivelse af lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanen udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse for tillæg nr. 1	4
Rammebestemmelser	10
Redegørelse for berørte retningslinjer	13
Offentlig høring og vedtagelse	21
Miljøvurdering	22
7.1.001.E - Gråsten Teglværk	24
7.1.009.B - Boligområde ved Teglkrogen	27
7.1.003.E - Graasten Salater	29

Redegørelse for tillæg nr. 1

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 7.1-9 'Udvidelse af virksomhed på Teglværksvej, Gråsten'.

Formålet med kommuneplantillægget - og lokalplanen - er at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og muliggøre en udvidelse af eksisterende erhvervsbebyggelse under hensyntagen til omgivelserne såvel som eksisterende erhvervsbebyggelse i området. Dette set i forhold til samspillet med nærområdets landskabelige sammenhænge og byggeriets fremtræden.

Baggrunden for kommuneplantillægget - og lokalplanen - er en ansøgning fra en privat bygherre om at ændre plangrundlaget for et erhvervsområde i den nordlige del af Gråsten. Inden for dette område har den eksisterende virksomhed behov for at udvide produktionen på grund af øget efterspørgsel i markedet. Dette nødvendiggør en udvidelse og optimering af nuværende fabriksanlæg med forskellige proces- og lagerbygninger med tilhørende manøvre- og parkeringsmuligheder.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Sønderborg Kommunes mål og visioner for kommunen i henhold til Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune, men planlægningen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området.

Kommuneplantillægget omfatter derfor udskillelse af en ny ramme 7.1.003.E 'Graasten Salater' for et erhvervsområde i plandistrikt 7.1 Gråsten i planområdet Gråsten.

Den geografiske afgrænsning af den nye ramme 7.1.003.E svarer til lokalplanområdet.

Som konsekvens heraf nedjusteres de tilladte miljøklasser inden for planområdet til 3-4, hvilket vurderes mere retvisende for den pågældende produktionsvirksomhed, som planlægningen omfatter. Desuden justeres den geografiske afgrænsning af de gældende rammer for området, som omfatter ramme nr. 7.1.001.E udlagt til erhvervsområde og ramme nr. 7.1.009.B udlagt til boligområde. Boligområdets afgrænsning justeres, da vejarealet for Teglkrogen tages ud af rammen og indgår i den nye ramme for erhvervsområdet.

Med oprettelse af den nye ramme 7.1.003.E, hvis geografiske område svarer til lokalplanområdet, medtages dertil mindre arealer, som i dag ikke er omfattet af en ramme i kommuneplanlægningen. Der er alene tale om begrænsede arealer,

og medtagelse af disse anses som en mindre justering med mindre arealer til byvækst i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse. Videre anses ændringen som en mindre justering af erhvervsudlæg set i forhold til det samlede erhvervsudlæg i Sønderborg Kommune, jævnfør planlovens § 11 a. Justeringen sker som en afrunding af ujævn bykant.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Det skal sikres, at kommuneplantillægget ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Natura 2000-områder

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

I medfør af habitatdirektivet må der ikke gennemføres planer og projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, eller som kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for de arter, der indgår i Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag.

Fra planområdet er der cirka 370 meter til nærmeste Natura 2000-område nr. 197 Flensburg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, Habitatområde nr. 173 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 64 øst for lokalplanområdet.

Naturtyper på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er sandbanke, rev og bugt. Den øgede afledning ved udvidelsen af virksomheden kan tilføre stoffer, som ved udledning kan udgøre en risiko for påvirkning af habitatnaturtyperne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Det vurderes, at udledningen fra offentlig regnvandssystem ikke vil medføre væsentlig påvirkning på kystvandet ved den potentielt øgede belastning, som projektet medfører. Dette begrundes med, at der indarbejdes løsninger for tilbageholdelse og rensning af regnvandet, som vil sikre, at regnvandet renses tilstrækkeligt inden tilslutning til offentlig regnvandskloak

Arter på udpegningsgrundlaget for habitatområdet er marsvin. Fugle på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er edderfugl. Da belastningen af eutrofierende- og iltforbrugende stoffer samt miljøfarlige forurenende stoffer ikke øges, forventes det, at en realisering af projektet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af marsvin og edderfugl.

Foruden etableringen af parkeringspladsen i den sydlige del af planområdet, foregår planlægningen udelukkende inden for virksomhedens eksisterende område.

Med planlægningen, som sker på baggrund af et ønsket projekt på Teglværksvej/Teglkrogen, sker der ikke afledninger eller emissioner, som kan påvirke Natura 2000-området. Dette er nærmere beskrevet og vurderet i miljøvurderingsrapporten for lokalplanen og kommuneplantillægget.

Det vurderes samlet, at projektet kan realiseres, uden at det medfører skader på Natura 2000-områdets integritet eller medfører væsentlig forstyrrelse eller påvirkning af de arter, fugle eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området.

Det vurderes samlet, at planen dermed ikke vil påvirke arter, fugle eller habitattyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt, på baggrund af planens karakter.

Kommunen vurderer på denne baggrund, at planlægningen ikke vil medføre aktiviteter, der kan medvirke til, at der ikke opnås gunstig bevaringsstatus for arter, fugle eller naturtyper på udpegningsgrundlagene for Natura 2000-området.



Oversigtskort med angivelse af planområdet og nærmeste Natura 2000-område nr. 197.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der er undersøgt for arter inden for og omkring planområdet på arter.dk og naturdata.dk. Der er ikke hverken fredede eller rødlistede arter inden for de § 3-beskyttede naturtyper i og omkring lokalplanområdet.

I forbindelse med gennemgang af området er det alene blevet vurderet, at området kan være potentielt egnet som levested for flagermus, mens alle øvrige arter er blevet udelukket, da de enten ikke findes i nærheden af lokalplanområdet, eller da lokalplanområdet ikke rummer egnede levesteder for arten.

Det er vurderet, at bilag IV-arten odder ikke vurderes yderligere.

Planområdet ligger ca. 400 m fra nærmeste kyst, vandløb eller sø.

Odderen er et solitært dyr med store territorier og er primært knyttet til vandmiljøer, hvor den søger føde. På den baggrund vurderes det som usandsynligt, at arten forekommer inden for planområdet, som i dag består af befæstede arealer og græsarealer. Området vurderes i forvejen at have begrænset egnethed som levested, og planen forventes derfor ikke at forringe forholdene for arten.

Yngle-, raste- og fourageringsområder for odder er tæt knyttet til vand, hvorfor planområdet ikke vurderes at udgøre et egnet habitat. Det kan ikke udelukkes, at området i begrænset omfang kan fungere som spredningskorridor, men der findes mere egnede og mindre forstyrrede passageveje i nærområdet, særligt langs vandløb.

Den væsentligste ændring i området er etablering af belysning ved nyt parkeringsareal, hvilket generelt kan påvirke arters spredning. Dette er imødegået ved at udlægge en grøn bræmme langs skovarealet og ved at stille krav om, at belysningen orienteres væk fra skoven for at minimere forstyrrelse af den økologiske korridor.

Inden for lokalplanområdet er der undersøgt for forekomst af flagermus i de bygninger, som ønsket nedrevet inden for planområdet. Undersøgelsen er sket ved en visuel inspektion i planområdet ved besigtigelse den 26.11.2024 og den 10.3.2025. Alle bygninger blev grundigt gennemgået udvendigt for forekomst af sprækker, huller eller andet, der kan give flagermus adgang til loftsrum eller tagkonstruktioner, og i det omfang, det var muligt, blev

bygningerne også besigtiget indvendigt. Samtidig blev træer i tilknytning til haven i planområdet samt træer i beplantningsbæltet mod banestien besigtiget for forekomst af flagermusegnede raste- og yngleområder i form af sprækker, huller, hulheder og/eller løs bark. Formålet med besigtigelsen var alene at foretage undersøgelser af, hvorvidt bygninger og træer vurderes egnet som levested. Der er ikke blevet anvendt flagermusdetektor under besigtigelsen.

Med besigtigelserne er de undersøgte bygninger og den undersøgte beplantning ikke fundet egnet for flagermus, bortset fra én bygning, som ikke kan afvises at være egnet for flagermus. Det vurderes dog, at forekomst af flagermus i tilknytning til denne bygning vurderes usandsynlig.

Efter besigtigelserne den 26.11.2024 og den 10.03.2025 er der den 11.06.2026 foretaget en ny visuel inspektion og undersøgelse af bygningen. Indledningsvist blev det bekræftet ved hjælp af endoskopkamera, at der er adgang for flagermus ind i tagkonstruktion og loftsrum via åbningen over portens højre hjørne. Ved at fjerne inddækning i tagud-hængen kunne der gennemføres en fysisk inspektion af loftsrummet.

Det kunne konstateres, at loftsrummet ikke var isoleret og dermed ikke egner sig til vinterophold for flagermus, da dyrene ikke er sikret et frostfrit rasteområde i loftsrummet. Da åbningen ind til loftsrummet sidder ved porten, der anvendes dagligt i forbindelse med driften af et lager, vurderes det endvidere, at loftsrummet ikke er egnet til ynglende flagermus, da de er meget følsomme over for forstyrrelser fra menneskelig aktivitet.

Erhvervsaktiviteterne ved og omkring porten/i lagerbygningen giver for meget uro til succesfuld yngel-pleje. Loftsrummet vil således kun kunne bruges af enkeltindivider af voksne flagermusindivider til dagsrest i sommerhalvåret. Der var ved undersøgelsen ingen spor - såsom ekskrementer, kradse-mærker eller afbidte flagermusvinger - af, at bygningen på noget tidspunkt skulle have været brugt af flagermus. Da det samtidig vurderes, at der er bedre rastesteder i nærområdet, blev indgangshullet lukket, så der ikke er nogen mulighed for, at flagermus kan begynde at bruge det inden nedrivning.

Efter undersøgelsen er det ikke længere muligt, at der kan være flagermus, der bruger bygningen, og der skal derfor ikke tages hensyn til dem ved nedrivning af bygningen eller med kasser som afværge-foranstaltninger. Forekomst af flagermus i denne bygning kan derfor udelukkes.

Kommunen vurderer samlet, at realiseringen af planlægningen ikke truer levesteder, det vil sige yngle- og rasteområder, for habitatdirektivets bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, eller vil påvirke arternes økologiske funktionalitet.

Retsvirkninger

Når et kommuneplantillæg er endeligt vedtaget får det følgende retsvirkninger:

Kommunen kan modsætte sig ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis den nye bebyggelse eller anvendelse er i strid med kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Inden for byzoner kan kommunen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Ændringer i rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omfatter udskillelse af en ny ramme 7.1.003.E 'Graasten Salater' for erhvervsområde i plandistrikt 7.1 Gråsten i planområdet Gråsten.

Som konsekvens af udskillelsen af den nye ramme nedjusteres de tilladte miljøklasser inden for planområdet til 3-4, hvilket vurderes mere retvisende for den pågældende produktionsvirksomhed, som planlægningen omfatter.

Desuden justeres den geografiske afgrænsning af de gældende rammer for området, som omfatter ramme nr. 7.1.001.E udlagt til erhvervsområde og ramme nr. 7.1.009.B udlagt til boligområde. Boligområdets afgrænsning justeres, da vejarealet for Teglkrogen udtages af rammen og indgår i den nye ramme for erhvervsområde. De specifikke rammebestemmelser for ramme nr. 7.1.001.E udlagt til erhvervsområde og ramme nr. 7.1.009.B udlagt til boligområde ændres ikke.

Med udskillelse af den nye ramme 7.1.003.E medtages dertil mindre arealer, som i dag ikke er omfattet af en ramme i kommuneplanlægningen. Disse mindre arealer omfatter en mindre del af vejarealet for Teglkrogen og del af stiforbindelsen langs jernbanen.

På nedenstående kort er vist udsnit med eksisterende rammer og rammer efter ændring.



Kortudsnit med eksisterende rammer og rammer efter ændring. Kortet til venstre viser de eksisterende rammer. Kortet til højre viser rammer efter ændring.

Erhvervsområde - ramme nr. 7.1.003.E - Graasten Salater

7.1.003.E - Graasten Salater

Ændring:

- Ramme nr. 7.1.003.E er en ny ramme.
- Rammen udlægges til erhvervsområde i form af produktions-, transport- og logistikvirksomheder i miljøklasse 3-4.
- Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 15 m. Bygningshøjden kan i særlige tilfælde fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt. Skiltning og lysinstallationer må ikke være til ulempe eller virke skæmmende ift. omgivelser.

Baggrund og uddybende beskrivelse:

- Ændringen giver mulighed for at udvide den eksisterende fabrik med nye bygninger med en bygningshøjde på op til 15 meter.
- Med rammebestemmelse om, at bygningshøjden i særlige tilfælde kan fraviges, åbner rammen mulighed for, at for eksempel trappe- og elevatortårn sikres med en maksimal bygningshøjde på op til 17,5 meter i lokalplanen, ligesom afkast, ventilation og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for driften eller for overholdelse af miljøkrav, kan opføres med en højde over den maksimale bygningshøjde. Samme mulighed gælder for ramme 7.1.001.E - Gråsten Teglværk, som den nye ramme i dag er en del af.
- Med den nye ramme medtages mindre arealer, som i dag ikke er omfattet af en ramme i kommuneplanlægningen. Disse mindre arealer omfatter en mindre del af vejarealet for Teglkrogen og del af stiforbindelsen langs jernbanen.

Erhvervsområde - ramme 7.1.001.E - Gråsten Teglværk

7.1.001.E - Gråsten Teglværk

Ændring:

- Ramme nr. 7.1.001.E justeres i forhold til geografisk afgrænsning.

Baggrund og uddybende beskrivelse:

- Ændringen af den geografiske afgrænsning sker på grund af udskillelse af ny ramme nr. 7.1.003.E for et erhvervsområde.
- De specifikke rammebestemmelser for ramme nr. 7.1.001.E ændres ikke.

Boligområde - ramme 7.1.009.B - Boligområde ved Teglkrogen

7.1.009.B - Boligområde ved Teglkrogen

Ændring:

- Ramme nr. 7.1.009.B justeres i forhold til geografisk afgrænsning.

Baggrund og uddybende beskrivelse:

- Ændringen af den geografiske afgrænsning af rammen sker på grund af udskillelse af ny ramme nr. 7.1.003.E for erhvervsområde, da vejarealet for Teglkrogen udtages af ramme nr. 7.1.009.B og indgår i den nye ramme 7.1.003.E for erhvervsområde.
- De specifikke rammebestemmelser for ramme nr. 7.1.009.B ændres ikke.

Berørte retningslinjer

Kommuneplantillægget berøres af retningslinjer, der vedrører følgende hovedoverskrifter i Kommuneplan 2023-2035:

- Landskab, natur og turisme
- Klima, energi og miljø

Ved at benytte foldeud-panelerne neden for, er det muligt at orientere sig i, hvordan kommuneplantillægget er i overensstemmelse med de berørte retningslinjer i Kommuneplan 2023-2035.

Landskab, natur og turisme

Retningslinje 2.1.1 Kommunens landskaber

Den ny ramme 7.1.003.E udlagt til erhvervsområde indgår i arealudpegninger for kommunens landskaber. Heri indgår størstedelen af planområdet i landskabstypen E 'Skov- og kystprægede bylandskaber', mens en mindre del af den sydlige del del ligger inden for landskabstypen I 'Teglværkslandskaberne'.

For de skov- og kystprægede landskaber 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.

I teglværkslandskaberne er teglværkerne og mindre landbrug karaktergivende for området, og ny bebyggelse bør derfor være relateret til disse. I teglværkslandskaberne har landskabet ikke kapacitet til at rumme større byggerier uden tilknytning til eksisterende byggeri.

Dertil er landskabskarakteren vigtig i forhold til kommunens landskaber. Her indgår den nye ramme 7.1.003.E hovedsageligt i landskabskarakterområdet 'Gråsten Skovlandskab', hvor landskabets rumlige og visuelle karaktertræk især er styret af de store sammenhængende skovområder, og hvor eksisterende bebyggelse ikke opleves som forstyrrende. En mindre del af den nye ramme ligger inden for landskabskarakterområdet 'Nybøl Nor Teglværkslandskab'. Teglværkslandskabet er ifølge landskabsanalysen blandt andet kendetegnet ved tilstedeværelsen af en række ældre teglværker, der ligger helt ud til kysten, og hvis skorstene fungerer som orienteringspunkter i landskabet.

Planlægningens nye muligheder for byggeri og tekniske anlæg til udvidelse af en eksisterende virksomhed i ramme nr. 7.1.003.E indskrives sig i et bebygget byområde, der er præget af byggeri i dag, og vil blive opført i direkte tilknytning til eksisterende fabriksanlæg, blandt andet på arealer, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Planlægningen påvirker ikke muligheden for at opleve kyst og skov fra byområdet, ligesom nyt byggeri højdemæssigt vil underordne sig Graasten Teglværks skorsten, som derved fortsat vil opleves som et orienteringspunkt i landskabet.

Det vurderes på denne baggrund, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for kommunens landskaber.

De landskabelige forhold ved planlægningen for udvidelse af erhvervsbebyggelsen er nærmere beskrevet, visualiseret og vurderet i miljøvurderingsrapporten for lokalplanen og kommuneplantillægget.

Retningslinje 2.1.3 Bevaringsværdige landskaber

Den ny ramme 7.1.003.E udlagt til erhvervsområde indgår i arealudpegning for bevaringsværdige landskaber, der omfatter både arealer i byzone og i det åbne land (landzone), herunder Gråsten.

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer skal de bevaringsværdige landskaber friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.

Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes, så der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Større nødvendige bygninger og anlæg skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Det kan være nødvendigt at etablere en afskærmende beplantning. Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område.

I landskabsanalysen for landskabskarakteren indgår den ny ramme 7.1.003.E hovedsageligt i 'Gråsten Skovlandskab', hvor landskabets rumlige og visuelle karaktertræk især er styret af de store sammenhængende skovområder, og hvor eksisterende bebyggelse ikke opleves som forstyrrende. En mindre del af den nye ramme ligger inden for 'Nybøl Nor Teglværkslandskab'. Teglværkslandskabet er ifølge landskabsanalysen blandt

andet kendetegnet ved tilstedeværelsen af en række ældre teglværker, der ligger helt ud til kysten, og hvis skorstene fungerer som orienteringspunkter i landskabet.

Planlægningens nye muligheder for byggeri og tekniske anlæg til udvidelse af den eksisterende virksomhed indskrives sig i et bebygget byområde, der er præget af byggeri i dag, og vil blive opført i direkte tilknytning til det eksisterende fabriksanlæg, blandt andet på arealer, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Højdemæssigt sikres mulighed for en højere bygningshøjde end fastlagt i den gældende ramme 7.1.001.E.

Der er udarbejdet visualiseringer i form af fotomatch, som viser både eksisterende og påtænkt byggeri inden for den nye ramme 7.1.003.E. Visualiseringerne viser, at påtænkt byggeri vil være synligt fra nogle punkter i omgivelserne. Visualiseringerne viser samtidig, at påtænkt byggeri ikke ændrer oplevelsen og synligheden i det omkringliggende landskab væsentligt, set i forhold til den eksisterende bebyggelse inden for planområdet. De højeste dele af den påtænkte nye del af bebyggelsen vil kunne ses fra kystlandskabet øst for planområdet, hvor de vil opleves med skovområder som baggrund. De synlige dele af den nye del af bebyggelsen vil dog ikke fremstå højere end det bagvedliggende skovlandskab, ligesom nyt byggeri højdemæssigt vil underordne sig Graasten Teglværks skorsten, som derved fortsat vil opleves som et orienteringspunkt i landskabet. Det er herudover tillagt vægt, at den planlagte bebyggelse ikke vil være synlig fra området nord for planområdet. Byggeriet vurderes herudover skalamæssigt at svare til den eksisterende erhvervsmæssige bebyggelse i og omkring planområdet, samt at bebyggelsen vil blive opført i mørke farvenuancer og dermed ikke vil opleves dominerende i landskabet omkring planområdet.

På denne baggrund ændres der med planlægningen ikke væsentligt ved oplevelsen af de store sammenhængende skovområder, ligesom ny bebyggelse ved udvidelse af den eksisterende virksomhed ikke ændrer de bebyggede sammenhænge væsentligt i forhold til de store sammenhængende skovområder.

Lokalplanen, der udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget, sikrer med byggefelter, at nyt byggeri så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og med størst muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala,

udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Lokalplanen stiller derudover krav om videreførsel af afskærmende beplantning mod det omgivende landskab.

Ses den nye ramme nr. 7.1.003.E i relation til lokalplanen, vurderes det samlet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for bevaringsværdige landskaber, da maksimal bygningshøjde fastlagt med den nye ramme nr. 7.1.003.E ikke vil ændre den landskabelige helhed væsentligt eller resultere i langtrækkende negative konsekvenser inden for udpegningen af bevaringsværdigt landskab.

De landskabelige forhold ved planlægningen for udvidelse af erhvervsbebyggelsen er nærmere beskrevet, visualiseret og vurderet i miljøvurderingsrapporten for lokalplanen og kommuneplantillægget. Heri ses de visualiseringer, der henvises til oven for.

Retningslinje 2.1.4 Det kystorienterede landskab

Den ny ramme 7.1.003.E udlagt til erhvervsområde indgår i arealudpegning for det kystorienterede landskab for så vidt angår en meget begrænset del af den østlige del af planområdet.

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer må udsigten over det kystorienterede landskab og indsigten til dette kystorienterede landskab fra modstående kyster som udgangspunkt ikke forhindres eller forringes ved placering af ny bebyggelse og beplantning. Dertil skal ny bebyggelse placeres bag ved og i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse, ligesom ny bebyggelse skal indpasses i det kystorienterede landskabs karakter og ikke må forringe oplevelsesværdierne.

Planlægningens nye muligheder for byggeri og tekniske anlæg til udvidelse af den eksisterende virksomhed indskrives sig i et bebygget byområde, der er præget af byggeri i dag, og vil blive opført i direkte tilknytning til det eksisterende fabriksanlæg, blandt andet på arealer, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Højdemæssigt sikres mulighed for en højere bygningshøjde end fastlagt i den gældende ramme 7.1.001.E.

Der er udarbejdet visualiseringer i form af fotomatch, som viser både eksisterende og påtænkt byggeri inden for den nye ramme 7.1.003.E. Visualiseringerne viser, at påtænkt byggeri vil være synligt fra nogle punkter i omgivelserne. Visualiseringerne viser samtidig, at påtænkt byggeri ikke ændrer oplevelsen og synligheden i det omkringliggende landskab

væsentligt, set i forhold til den eksisterende bebyggelse inden for planområdet. De højeste dele af den påtænkte nye del af bebyggelsen vil kunne ses fra kystlandskabet øst for planområdet, hvor de vil opleves med skovområder som baggrund. De synlige dele af den nye del af bebyggelsen vil dog ikke fremstå højere end det bagvedliggende skovlandskab, ligesom nyt byggeri højdemæssigt vil underordne sig Graasten Teglværks skorsten, som derved fortsat vil opleves som et orienteringspunkt i landskabet. Det er herudover tillagt vægt, at den planlagte bebyggelse ikke vil være synlig fra området nord for planområdet. Byggeriet vurderes herudover skalamæssigt at svare til den eksisterende erhvervsmæssige bebyggelse i og omkring planområdet, samt at bebyggelsen vil blive opført i mørke farvenuancer og dermed ikke vil opleves dominerende i landskabet omkring planområdet.

På denne baggrund ændres der med planlægningen ikke væsentligt ved oplevelsen af det kystorienterede landskab.

Lokalplanen, der udarbejdes i forbindelse med kommuneplantillægget, sikrer med byggefelter, at nyt byggeri så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og med størst muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Lokalplanen stiller derudover krav om videreførsel af afskærmende beplantning mod det omgivende landskab.

Ses den nye ramme nr. 7.1.003.E i relation til lokalplanen, vurderes det samlet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for det kystorienterede landskab, da maksimal bygningshøjde fastlagt med den nye ramme nr. 7.1.003.E ikke vil ændre den landskabelige helhed væsentligt eller resultere i langtrækkende negative konsekvenser inden for udpegningen af det kystorienterede landskab.

De landskabelige forhold ved planlægningen for udvidelse af erhvervsbebyggelsen er nærmere beskrevet, visualiseret og vurderet i miljøvurderingsrapporten for lokalplanen og kommuneplantillægget. Heri ses de visualiseringer, der henvises til oven for.

Retningslinje 2.2.1 Grønt Danmarkskort

Den nye ramme 7.1.003.E udlagt til erhvervsområde er omfattet af arealudpegning inden for Grønt Danmarkskort.

Arealudpegningerne for Grønt Danmarkskort berører den sydvestlige og nordøstlige del af den nye ramme 7.1.003.E med arealudpegning for økologiske forbindelser. Desuden berører den nye ramme arealudpegning af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser i den sydvestlige del af området.

Jævnfør kommunens retningslinjer skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares. Desuden kan områder indenfor Grønt Danmarkskort ikke anvendes til byudvikling, industri eller tekniske anlæg og lignende, hvis det forringer naturindholdet eller levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr.

Ændringer inden for områderne kan dog ske, hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de biologiske værdier og helheder, særligt værdifulde sammenhænge eller enkeltelementer.

Lokalplanen udlægger ikke byggefeltet inden for udpegning af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Med planlægningen udlægges en bufferzone langs skoven 'Overstjernen', der grænser op til planområdet. Bufferzonen skal fremstå ubebygget og med grøn karakter. Samtidig sikres det eksisterende beplantningsbælte langs banen videreført som levende hegn. Disse grønne elementer og udlæg vurderes at sikre og videreføre spredningsmuligheder for dyr og planter i den nye ramme 7.1.003.E.

På grund af dette og på grund af områdets hidtidige anvendelse vurderes biologiske værdier, herunder levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr, særligt værdifulde sammenhænge, helheder og enkeltelementer ikke at blive forringet inden for arealudpegningerne af de økologiske forbindelser og områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

På denne baggrund vurderes kommuneplantillægget at være i overensstemmelse med retningslinjer for Grønt Danmarkskort.

De naturmæssige forhold ved planlægningen for udvidelse af erhvervsbebyggelsen er nærmere beskrevet og vurderet i miljøvurderingsrapporten for lokalplanen og kommuneplantillægget.

Klima, energi og miljø

Retningslinje 3.1.1 Oversvømmelse og erosion for

oversvømmelse

Den nye ramme 7.1.003.E omfatter arealer, der er udpeget som områder, der kan blive udsat for oversvømmelse i forbindelse med opstuvning af vand ved ekstrem regn/skybrud.

Inden for områder i risiko for oversvømmelse kan der ikke forventes tilladelse til større, langsigtede investeringer, tekniske anlæg eller jordhåndteringsanlæg, medmindre der kan bygges på en måde, som proportionalt sikrer mod beskadigelse fra oversvømmelser.

Hvis projektet kan medføre øget risiko for oversvømmelse inden for projektområdet, skal der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes en vandhåndteringsplan for de relevante oversvømmelsestyper. Vandhåndteringsplanen skal beskrive; Vandets strømningsveje, lavninger, områdets nedsivningspotentiale, grundvandsstanden, hvordan hverdagsregn og skybrud håndteres og om opstrøms- eller nedstrømsliggende arealer kan få oversvømmelsesproblemer som følge af ændrede afvandingsforhold i projektet.

Derfor er der sideløbende med planlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvori der medtages bluespots, vandets strømningsveje og mulige udledningspunkter. Denne vandhåndteringsplan ligger til grund for lokalplanen, hvori det sikres, at der skal ske håndtering af overfladevand, så ekstreme nedbørshændelser med vedvarende og koblede hændelser, hvor det f.eks. regner flere dage i træk, kan imødekommes.

Med planlægningen øges befæstelsesgraden i planområdet, hvilket vurderes at kunne medføre en øget risiko for oversvømmelse. Planområdet er separatkloakeret, hvor regnvand ledes til offentligt regnvandssystem (separatkloak). Med lokalplanen sikres, at overfladevand fra befæstede arealer opsamles og forsinkes inden afledning til det offentlige regnvandssystem ved mere befæstelse i delområde 1 set i forhold til i dag og ved en befæstelse på mere end 60 pct. af delområde 2. Mulige forsinkelsesløsninger omfatter åbne eller underjordiske anlæg. Dertil kan håndtering af regnvand fra ekstremregnhændelser ske ved opstuvning på parkeringsarealer. Derved kan regnvandet ledes til steder, hvor det gør mindst mulig skade og ikke forværrer forhold i og uden for planområdet.

Ses den nye ramme 7.1.003.E i relation til lokalplanen er kommuneplantillægget dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelsesrisiko.

Retningslinje 3.1.2 Planlægningszone for miljøkonflikter

Den nye ramme 7.1.003.E er omfattet af kommuneplanens arealudpegning af planlægningszone, hvor der kan forekomme støj i form af støj fra jernbanen. Arealer omfattet af denne zone kan ikke udlægges til støjfølsom anvendelse såsom boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Med den nye ramme 7.1.003.E udlægges der ikke arealer til støjfølsom anvendelse. Planlægningen er derfor i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 i forhold til den berørte retningslinje.

Retningslinje 3.1.3 Produktionserhverv

Den nye ramme 7.1.003.E er omfattet af kommuneplanens udpegning af konsekvensområde omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, og planlægningen, bortset fra vejarealer og Banestien med beplantning, er omfattet af udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder.

Jævnfør kommuneplanens retningslinjer skal områder inden for udpegning af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Inden for udpegning af konsekvensområde omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder kan der ikke planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger og lignende) medmindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.

Med den nye ramme 7.1.003.E's anvendelsesmuligheder for produktionsvirksomhed er planlægningen i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 i forhold til den berørte retningslinje.

Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Forslaget til kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden 6. marts 2026 til 6. maj 2026.

Vedtagelse

Forslaget til kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse af Byudvikling-, Landdistrikter- og Infrastrukturudvalget den 3. marts 2026.

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 26. august 2026.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen

Borgmester

Kommuneplantillægget indberettes på www.plandata.dk.

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg nr. 1 er udarbejdet sideløbende og i forbindelse med lokalplan nr. 7.1-9.

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

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

Kommuneplantillægget og lokalplanen omfatter et eller flere projekter på lovens bilag 2:

- Punkt nr. 10 a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål.
- Punkt 10 b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.
- Punkt 10 g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
- Punkt 11 c) Rensningsanlæg (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Jævnfør miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 1 er der dermed krav om, at der skal gennemføres en miljøvurdering af planerne.

Der er desuden indgivet ansøgning om projektet i henhold til miljøvurderingslovens afsnit III (miljøvurdering m.v. af konkrete projekter), og anmodet om at lade projektet undergå en frivillig miljøkonsekvensvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 19, stk. 4.

Da der er samtidighed mellem planlægning og projekt samt stort indholdsmæssigt sammenfald mellem disse, er det valgt at lave en fælles 'miljøvurderingsrapport', der beskriver de miljømæssige konsekvenser ved at vedtage plangrundlaget og anlægge, drive og nedtage anlæggene. Hvor andet ikke er angivet, dækker termene 'miljøvurdering' og 'miljøvurderingsrapport' over henholdsvis vurderingsproces og afrapportering for både vurderingen af

plangrundlaget og projektet. I undersøgelsen indgår alle påvirkninger, der ikke på forhånd kan udelukkes som ubetydelige, det vil sige de direkte, indirekte, afledte og kumulative effekter under anlæg og drift.

Sønderborg Kommune har forud for miljøvurderingsrapporten gennemført en høring om miljøvurderingens afgrænsning og miljøvurderingsrapportens indhold hos berørte myndigheder. Sønderborg Kommune har vurderet, at følgende emner skal behandles i miljøvurderingsrapporten, da det ikke på forhånd kunne udlukkes, at disse miljøemner kan blive påvirket som følge af planernes/projektets realisering:

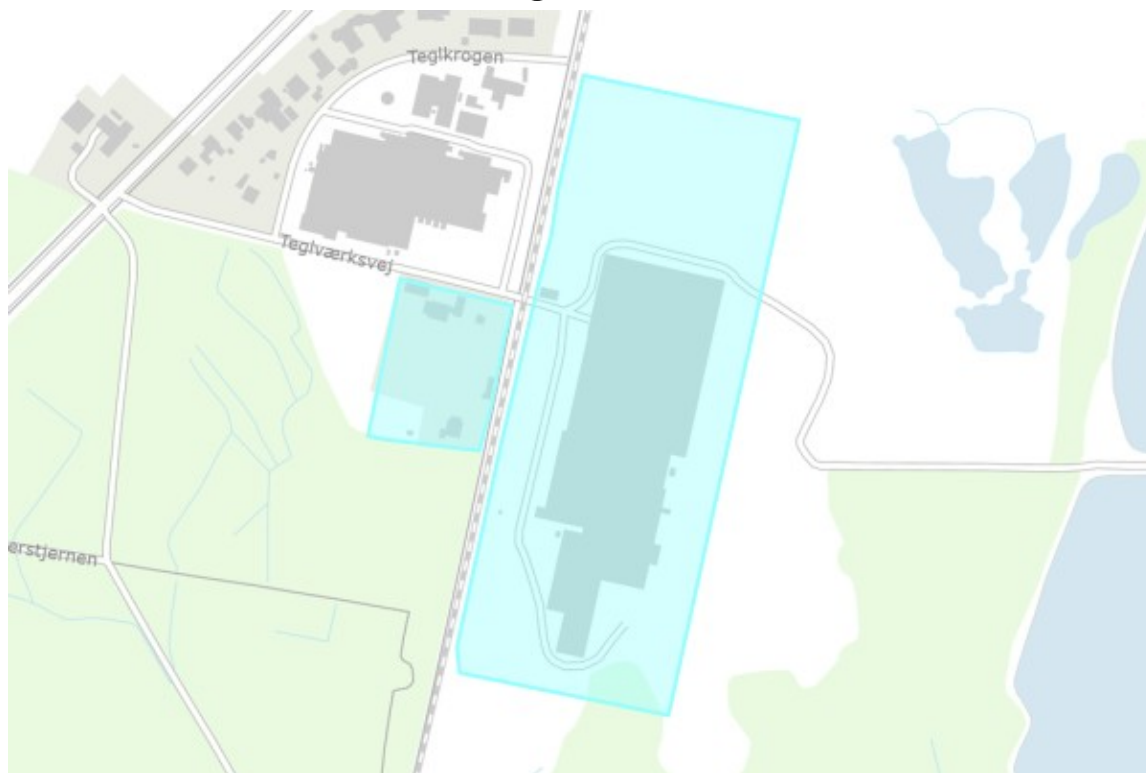
- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna; Bilag IV-arter og naturudpegninger/bygge- og beskyttelseslinjer og Natura 2000
- Befolkningen; Trafikafvikling/belastning og trafiksikkerhed
- Menneskers sundhed; Støj
- Vand; Spildevand og overfladevand
- Klimatiske faktorer; Klimatilpasning og klimapåvirkning
- Landskab; Visuelle forhold og landskabsudpegninger
- Ressourceeffektivitet; Ressourceforbrug

Miljøvurderingsrapporten offentliggøres som et selvstændigt dokument samtidig med forslag til lokalplan nr. 7.1-9 og forslag til kommuneplantillæg nr. 1. Efter offentlighedsfasen udarbejder Sønderborg Kommune følgende sammenfattende redegørelse om:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de indkomne udtalelser er taget i betragtning,
- hvorfor planerne er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvorledes overvågningen af de væsentlige miljøpåvirkninger vil finde sted.

Miljøvurderingsrapporten findes sammen med lokalplanen på www.lokalplaner.sonderborg.dk.

7.1.001.E - Gråsten Teglværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri, transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bygningshøjde er **13 m**

Bygningshøjden kan i særlige tilfælde fraviges, hvor bebyggelsens anvendelse gør det nødvendigt.

Skiltning og lysinstallationer må ikke være til ulempe eller virke skæmmende ift. omgivelserne.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Mindst tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion.

Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.009.B - Boligområde ved Teglkrogen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Fremtidig zone: byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

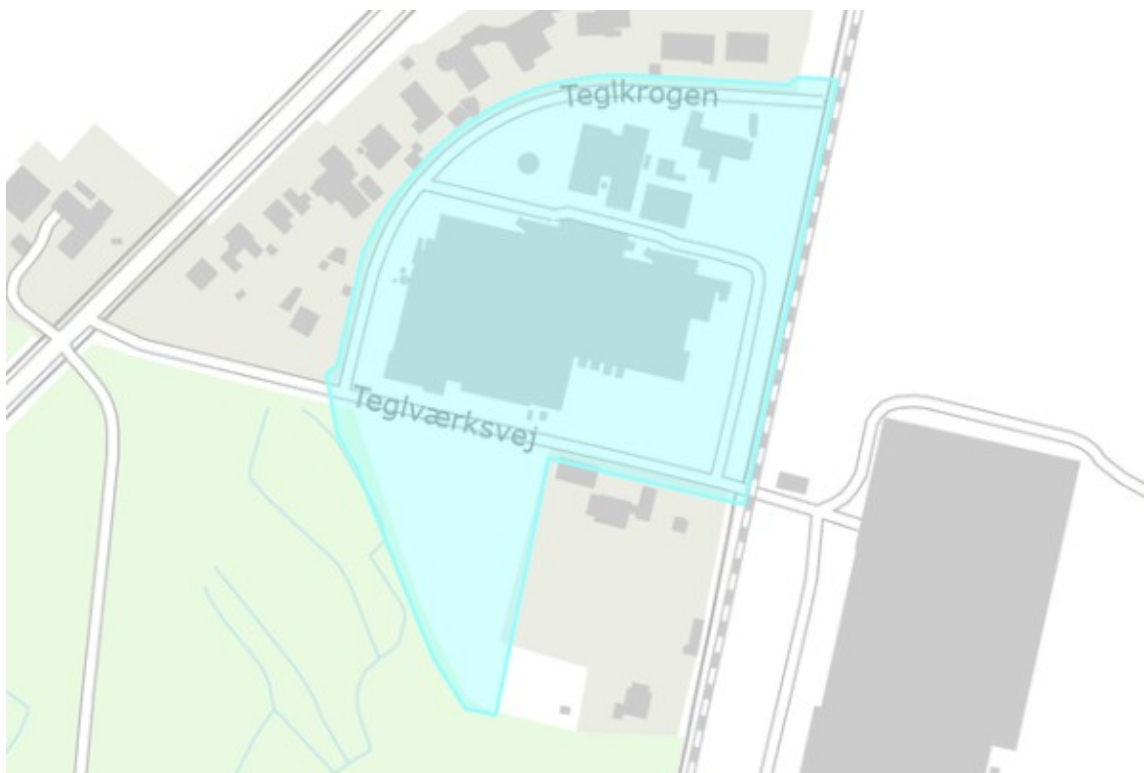
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.003.E - Graasten Salater



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes produktions-, værksteds- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bygningshøjde er **15 m**

Maksimal bygningshøjde er 15 meter. Dog må der inden for et mindre afgrænset byggefelt etableres trappe- og elevatorårn med en bygningshøjde på op til 17,5 meter.

Bygningshøjden kan tillige fraviges i særlige tilfælde, hvor bygningens anvendelse eller tekniske installationer, som er nødvendige i henhold til miljølovgivningen, gør det nødvendigt. Skiltning og lysinstallationer må ikke være til ulempe eller virke skæmmende ift. omgivelser.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.