

LOKALPLAN



1.1-3 - Boligområde ved Jeppesdam, Tingholm og Kildebæk i Guderup, Nordborg

Vedtaget d. 22.06.2022


Sønderborg

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	6
Lokalplanens indhold	9
Anden planlægning	14
Miljøvurdering	15
VVM	16
Kommuneplan	17
Lokalplaner og byplanvedtægter	18
EU-Habitatdirektivet	19
Kystnærhedszonen	20
Teknisk forsyning	21
Klimatilpasning	22
Anden lovgivning	23
Trafik og tilgængelighed	24
Miljøforhold	25
Naturbeskyttelse	26
Kulturarv	27
Servitutter	29
Ekspropriation	30
Bestemmelser	31
§1 Formål	32
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	33
§3 Områdets anvendelse	34
§4 Udstykninger	36
§5 Bebyggelsens omfang og placering	37
§6 Bebyggelsens udseende	39
§7 Veje, stier og parkering	41
§8 Ubebyggede arealer	43
§9 Tekniske anlæg	44
§10 Grundejerforening	46
§11 Betingelser for ibrugtagning	47
§12 Aflysning af lokalplan og servitutter	48
§13 Lokalplanens retsvirkninger	49
Kort og bilag	51
Kortbilag 1 - Matrikelkort	52
Kortbilag 2 - Delområder	53
Kortbilag 3 - Veje og stier	

Offentlig høring og vedtagelse	54
Miljøscreening	55
Konklusion	56
	57

Indledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan de enkelte arealer i kommunen må anvendes og bebygges. Lokalplanen skal sikre, at det pågældende område udvikler sig på en måde, der tager hensyn til de eksisterende omgivelser og er i overensstemmelse med den øvrige planlægning og lovgivning.

I en lokalplan kan byrådet blandt andet fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til for eksempel boliger eller erhverv, bygningers placering, omfang og udformning, vej- og stiforløb, friarealers placering og udformning, beplantning, bevaring af eksisterende bygninger og bymiljøer, offentlig forsyning og grundejerforeninger. En samlet oversigt over, hvad lokalplaner kan og skal indeholde bestemmelser for, kan findes i planlovens § 15.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Det er lovpligtigt at udarbejde en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige ændringer eller nedrivning af en ejendom. Byrådet kan beslutte at der skal udarbejdes en lokalplan, når det skønner, at det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Lokalplanforslaget

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplanen. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter planlovens § 29 har modsat sig dette skriftligt over for Byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Den endelige lokalplan

Når Byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på statens planportal Plandata.dk, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan kun fastsætte bestemmelser for fremtidige forhold. Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte. Dog skal lokalplanens bestemmelser altid overholdes, når der foretages ændringer af eksisterende forhold på området, for eksempel ved nybyggeri, ændringer i anvendelsen eller fysiske ændringer af eksisterende ejendomme.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende fravigelser fra en lokalplans bestemmelser, når fravigelsen ikke strider imod lokalplanens overordnede principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Hvis du ønsker at søge om dispensation fra en eller flere af bestemmelserne i lokalplanen, skal du sende din ansøgning til afdeling By & Landskab via Byg og Miljø, som du finder et link til [her](#).

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes sidste afsnit: 'Lokalplanens retsvirkninger'.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra Nordborg Andelsboligforening om at erhverve en del af de kommunale arealer på matr.nr. 975a, Guderup, Egen og etablere tæt-lav boligbebyggelse.

I den forbindelse er der udarbejdet et projektforslag, som rummer 16 almene familieboliger, der opføres som tæt-lav rækkehuse med egen have, hvor de eksisterende stiforbindelser bevares og skaber flow igennem området.

Foruden etablering af det nye boligområde vil den eksisterende døgninstitution på Jeppesdam 95a-f blive tidssvarende renoveret og omdannet til almene familieboliger.

Da der aktuelt er stor efterspørgsel efter tæt-lavboliger i området omkring Guderup, skal lokalplanen samtidig gøre det muligt at etablere yderligere 8-10 tæt-lav boliger på matr.nr. 991a, Guderup Egen.

Således vil den nye lokalplan skabe mulighed for at etablere op til 26 nye tæt-lav boliger og derved skabe større fleksibilitet for udnyttelsen af de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, end hvad der hidtil har gjort sig gældende.

Det beskrevne projekt fra Nordborg Andelsboligforening harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området, der består af almene boliger og private parcelhuse. Dog er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, da projektområdets anvendelse er udlagt til åben-lav bebyggelse i den eksisterende lokalplan. Derfor har Sønderborg Kommunes daværende Teknik- og Miljøudvalg i september 2021 besluttet at igangsætte planlægningen.



Skråfoto over lokalplanområdet, hvor projektområderne matr.nr. 991a og del af matr.nr. 975a samt det nuværende botilbud på Jeppesdam 95a-f er udpeget.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning og placering.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet befinder sig i den syd-vestlige del Guderup, som ligger centralt på Als. Området er omtrent 12 ha stort, hvor ca. 2/3 allerede er udbygget i form af private åben-lav parcelhuse og tæt-lav andelsboliger. Lokalplanafgrænsningen tager afsæt i den eksisterende lokalplan 185 fra 2002, som alene muliggør åben-lav bebyggelse i dele af området, hvor der aktuelt er opstået efterspørgsel efter etablering af tæt-lav bebyggelse. Centralt i området ligger et grønt fællesareal med legeplads, boldbane samt et kunstigt anlagt regnvandsbassin.

Området er forholdsvis skrånende fra nord-syd og øst-vest gående retning med et terrænfald på ca. 9 meter.

Omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af vejstrækningen Møllevej samt et eksisterende boligområde, bestående af åben-lav boligbebyggelse. Mod nord ligger Guderup Idrætsanlæg samt opdyrkede marker. Mod syd ligger ligeledes en større landbrugsejendom med tilhørende landbrugsarealer.



Lokalplanområdet afgrænses mod nord af vejstrækningen Sølsfang, hvor Guderup Idrætsanlæg befinder sig bag det afskærmende beplantningsbælte nordøst herfor.



Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af landbrugsarealer og Fynshavvej har sit forløb langs områdets sydlige grænse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til boligformål. Lokalplanområdet inddeles i seks delområder, hvor det overordnede sigte er, at skabe større fleksibilitet i forhold til etablering af enten åben-lav og/ eller tæt-lav helårsbeboelse inden for de resterende, ubebyggede arealer. Derudover har lokalplanen til formål at fastsætte overordnede rammer for arkitektonisk og skalamæssig tilpasning af nybyggeri i den eksisterende kontekst. I forlængelse heraf rummer lokalplanens særskilte bestemmelser som skal sikre, at tæt-lav boligbebyggelse kommer til at fremstå som en helhed, bygget i ensartede materialer og byggestil.



Kortet herover viser delområdeinddelingen inden for lokalplanområdet.

Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Området består overvejende af eksisterende parcelhusbebyggelse med enkelte, ubebyggede boliggrunde. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 1 plan med udnyttet tagetage og en bebyggelseshøjde på op til 8,5 meter.

Delområde 2 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse og omfatter aktuelt 42 tæt-lav almenboliger. På de ubebyggede arealer, som orienterer sig mod det centralt beliggende fællesareal, vil det med lokalplanen blive muligt at etablere yderligere 16 almene tæt-lav boliger. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage med en maksimal bebyggelseshøjde på 6 meter og skal, af hensyn til helhedsoplevelsen i området, fremstå arkitektonisk sammenhængende og integrere sig visuelt i det omkringliggende boligområde.

Delområde 3 og 4 udlægges til boligbebyggelse i form af enten tæt-lav eller åben-lav helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten inden for de to delområder må ikke overstige 30 ved opførelse af åben-lav og 40 ved etablering af tæt-lav boliger. Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 1 plan med udnyttet tagetage og med en bebyggelseshøjde på op til 8,5 meter.

Delområde 5 omfatter en eksisterende bebyggelse på Jeppesdam 95a-f, der i dag udgør en døgninstitution. Lokalplanen udlægger delområdet til boligformål og/ eller fælleshus, hvilket vil understøtte den fremtidige anvendelse af bygningen.

Delområde 6 omfatter det grønne fællesareal, som ligger centralt i lokalplanområdet. Området udlægges til rekreativt areal med mulighed for etablering af faciliteter så som boldbane, bålplads, shelters, bålhytter og lignende. Derudover ligger der et regnvandsbassin på arealet, og der skabes med lokalplanen mulighed for mindre grad af bebyggelse til understøttelse af områdets rekreative anvendelse.

Bo Trygt!-hensyn i fokus

Med baggrund i Sønderborg Kommunens engagement i det tværkommunale Bo Trygt!-samarbejde med Det Kriminalpræventive Råd og Trygfonden, lægger lokalplanen desuden vægt på, at tænke tryghedsskabende principper ind i planlægningen. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser som, foruden at understøtte den eksisterende bebyggelseskarakter i området, også søger at sikre "øjne på gaden" i kraft af bebyggelsesdisponeringen og skabe de bedst mulige oversigtsforhold langs randzonerne mellem det private og offentlige rum.



Lokalplanen sigter imod at bygge videre på den nuværende bebyggelseskarakter i lokalplanområdet. Den beror blandt andet på en åben havestruktur med lav randbeplantning, hvilket skaber gode oversigtsforhold og et godt grundlag for uformel kontakt beboerne imellem.

Dette sker blandt andet via bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, ud fra følgende parametre:

- Det tilstræbes via bebyggelsens arkitektoniske udformning at undgå tillukkede facader og gavle uden vinduer ud mod veje og fællesarealer. Derved skabes udkig fra boligerne til de nære fællesarealer, hvorved oplevelsen af "øjne på gaden" understøttes, hvilket har en tryghedsskabende virkning og desuden fremmer den uformelle kontakt beboerne imellem.
- Der sættes rammer for placering af småbygninger på linje med eller bag hovedbebyggelsen, således at skure, drivhuse og lignende ikke går hen og bliver en visuel barriere mellem boligerne og de fælles adgangsarealer. Derved skabes en mere sammenhængende helhedsoplevelse i boligbebyggelsen set fra gaden, samtidig med at oversigtsforholdene optimeres.
- Der sættes rammer for højden på levende hegn og beplantning i langs skel mod vej, hvorfra der er overkørsel til de enkelte ejendomme. Derved vil forhaver fremstå med en forholdsvis åben karakter, hvilket allerede er et fremherskende

karaktertræk i boligområdet i dag og medfører, at der opstår naturligt udsyn til og fra boligerne samt en øget overskuelighed.



Signaturforklaring

Målforskel 1:2500

 Lokalplanafgrænsning
 Matrikelskel
 Hækhøjde på maks. 1,5 meter

Diagrammet herover illustrerer langs hvilke interne boligveje, hækhøjden skal holdes på maks. 1,5 meter for at understøtte den uformelle overvågning naboer imellem. Ved fremtidig udstykning af matr.nr. 991a (delområde 3) og inden for delområde 4, vil maks. højden ligeledes gøre sig gældende langs skel, hvorfra der er overkørsel til de enkelte boligenheder.

Vejforhold

I forbindelse med planlægningen foretages ingen væsentlige, infrastrukturelle ændringer inden for lokalplanområdet, som har adgang fra henholdsvis Møllevej,

Fynshavvej og Sølspang via de eksisterende private boligveje Jeppesdam, Tingholm og Kildebæk.

Inden for delområde 3 vil anlæg af ny adgangsvej til bebyggelsen skulle ske via Kildebæk som en blind boligvej, hvor der skal sikres tilstrækkelig vendemulighed for renovationskøretøjer. Vejmyndigheden vurderer ikke, at der foreligger mulighed for at skabe vejtilgang via Jeppesdam. Der sættes krav om etablering af en gangsti langs delområdet østskel (strækning C-D, vist på kortbilag 3).

Ved ny udstykning inden for delområde 4 vil adgangsvejen skulle anlægges i sydøstlig forlængelse af Tingholm, som vist i princippet for fremtidige vejudlæg på kortbilag 3. I henhold til kommunens retningslinjer for fastsættelse af adresser, vil det imidlertid være nødvendigt at oprette et nyt vejnavn til den nye fordelingsvej, som navngives "Blomsterager". Dette vil medføre, at to eksisterende ejendomme, som dag har adresse på Tingholm, fremover vil få adresse på Blomsterager.

Med henblik på at skabe en optimal stiforbindelse for gående og cyklister til fremtidige boliggrunde inden for delområde 4, fastsætter lokalplanen krav om etablering af en cykel- og gangsti mellem Blomsterager og Kildebæk, (strækning A-B, vist på kortbilag 3).

Derudover fastsætter lokalplanen, at de nuværende stiforbindelser (E, F og G) i delområde 1 og 2 fastholdes for at sikre et optimal tilgang til fællesarealerne samt god passage igennem området for bløde trafikanter.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Miljøvurdering

Når der udarbejdes en lokalplan, skal der laves en vurdering af miljøpåvirkningen af området. Miljøvurderingens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplanen, med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport). I lovbekendtgørelsen er det på bilag 1 og 2 defineret, hvilke bygge- og anlægsarbejder, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

VVM

VVM-proceduren er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

VVM står for Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en procedure, som skal følges for at kunne tillade projekter, der må forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. I lovbekendtgørelsen er det på bilag 1 og 2 defineret, hvilke projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Proceduren stiller krav om at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektets forventede, væsentlige påvirkninger af miljøet.

Miljøkonsekvensrapporten skal udarbejdes og i offentlig høring, inden der kan opnås tilladelse til at gå i gang med projektet.

Lokalplanen omfatter ikke et projekt på lovens bilag 1 eller 2. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM screening eller en miljøkonsekvensrapport af projektet.

Kommuneplan

Ifølge planlovens § 16, stk. 1 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Kommuneplanen er den plan som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for kommunens fysiske udvikling. Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 beliggende i rammeområde nr. 1.1.013.B og 1.1.012.B, der er udlagt til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget vil således være i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 og der udarbejdes derfor ikke kommuneplantillæg.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er aktuelt omfattet af Lokalplan 185 for 2. etape af boligområdet ved Møllevej i Guderup fra 2002, der ophæves helt med vedtagelsen af nærværende lokalplanforslag.

EU-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

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

Ved denne lokalplan er der ca. 2,7 km til nærmeste Natura 2000-område: Habitatområde 189, Lilleskov og Troldsmose.

På udpegningsgrundlaget er flere skovnaturtyper, strandnaturtyper, næringsrig sø samt arterne stor vandsalamander og skæv vindelsnegl. De primære trusler for arterne og naturtyperne er næringsstofbelastning og tilgroning.

På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil påvirke muligheden for at opnå gunstig bevaringsstatus for arter eller naturtyper i et natura 2000 område.

Bilag IV-arter

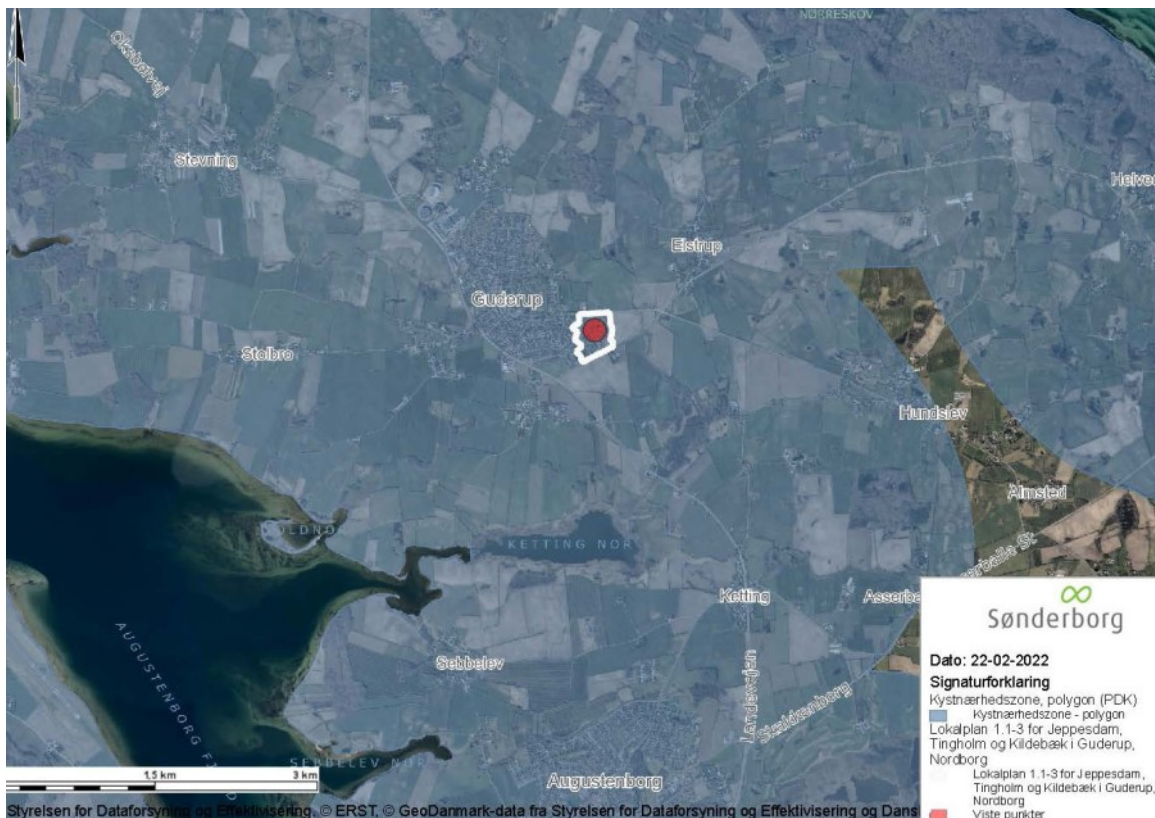
Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen har ikke kendskab til forekomst af Bilag IV arter i lokalplanområdet. Hvis vandet i det eksisterende regnvandsbassin er rent, kan det være levested for f.eks. bilag IV arten stor vandsalamander, men det er kommunens vurdering, at projektet ikke vil medføre en påvirkning ved en eventuel forekomst.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1 fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Ifølge planlovens § 16, stk. 4, gælder endvidere, at der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.



Lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Luftfoto fra 2021.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og ca. 1,5 km fra kysten ved Ketting Nor, men der er ikke visuel forbindelse til kysten. Planlægningen består i ændring af anvendelsen inden for et eksisterende boligområde, der er delvis udbygget, og ændringen fra åben-lav til tæt-lav bebyggelse stemmer overens med rammerne i kommuneplanen. Bebyggelse i området tillades ikke højere end tilstødende bebyggelse og vil således ikke skille sig ud. På den baggrund er det kommunens vurdering, at projektet ikke vil få indvirkning på kystområderne.

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmforsyning eller via alternative opvarmnings-former som for eksempel varmepumpe, biomassefyr, solvarme og lignende.

Området er er jf. Sønderborg Varmeplan 2021 udlagt til forsyningsområde for fjernvarme, hvor tilkobling forventes gennemført i 2023-24.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at udvendige varmepumper skal monteres med støjskærme og inddækkes, så de ikke fremstår visuelt skæmmende for arkitekturen eller medfører uhensigtsmæssig støjpåvirkning for omkringboende.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 2014-2022 og forsynes med vand fra Guderup-Stevning Vandværk. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er udlagt som separatkloakeret, jævnfør Sønderborg Kommunes spildevandsplan. Regn- og spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem.

Der må maksimalt befæstes med 35 pct. på grundene i lokalplanområdet. Overskrides dette, skal tag- og overfladevandet forsinkes på egen grund således, at der kun afledes regnvand svarende til 35 pct. befæstelse til regnvandssystemet.

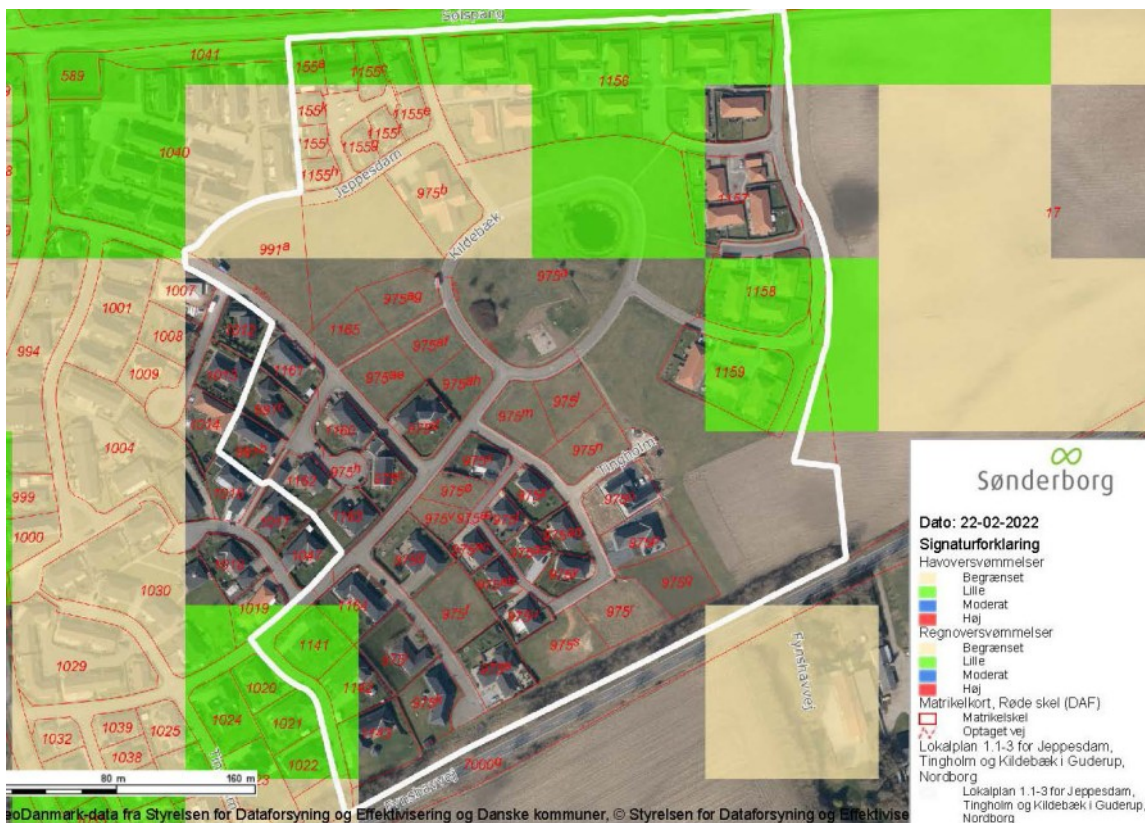
Eventuelt fedtholdigt spildevand skal ledes gennem en fedtudskiller.

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

Klimatilpasning

Klimatilpasningsplanen beskriver, hvordan man i Sønderborg Kommune vil håndtere de klimamæssige udfordringer i form af stigende havvandstande, øgede regnmængder, opstigende grundvand, mere tørke og kraftigere storme. Planen indeholder en kortlægning af mulige lokale risici, som er påvirket af klimaforandringer, samt hvilke tiltag som er nødvendige for at imødekomme klimaforandringerne.

Ifølge Sønderborg Kommunes klimatilpasningsplan er der lille til begrænset risiko for oversvømmelse som følge af regnhændelser eller havvandsstigning inden for lokalplanområdet. Der er dog risiko for oversvømmelse af regnvandsbassinet midt i området ved kraftige regnhændelser, men det vil ikke påvirke de arealer hvor der er planlagt ny bebyggelse.



Kortet herover viser de områder inden for lokalplanområdet, som er i lille (grøn) eller begrænset (gul) risiko for oversvømmelse i forbindelse med regnhændelser eller havvandsstigning.

Forhold til anden lovgivning

I dette afsnit redegøres for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden lovgivning end planloven.

Trafik og tilgængelighed

Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje skal Sønderborg Kommunes vejmyndighed godkende et detailprojekt for vejanlæggene. Desuden kan der ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jævnfør færdselslovens § 100).

Miljøforhold

Affald

Sortering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer.

Der må maksimalt være 15 meter fra affaldsbilens holdeplads til affaldsbeholderne. Gangarealer, hvor affaldsbeholderne transporteres, skal minimum være 1 meter brede, med fast belægning og må have en stigning på maksimalt 1:10.

Jordforurening

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

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

Grundvandsbeskyttelse

Planlægningen vurderes ikke at have væsentlig indflydelse på grundvandsinteresserne.

Da grundvandsressourcen i området imidlertid er knap, bør beboere undgå brugen af pesticider i haverne, da lokalplanområdet ligger i et område med indvinding af grundvand til drikkevand.

Støj

Der er ikke kendskab til støjgener i området, og lokalplanen udlægger ikke areal til anvendelser som forventes at kunne medføre støjgener.

Naturbeskyttelse

Der er ingen beskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet. Nærmeste fredede område er ca. 266 meter vest for lokalplanområdet (Kirkefredning omkring Egen Kirke) og vurderes ikke at blive påvirket.

§ 3 beskyttet natur

Inden for lokalplanområdet er et regnvandsbassin, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at enhver ændring af bassinets nuværende tilstand kræver dispensation.

Kulturarv

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinje.

Kirkelandskab

I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet er 7 matrikler delvis omfattet af udpegningen "bevaringsværdigt kirkelandskab" i Sønderborg Kommuneplan 2019-31. Området er over-vejende udbygget – på nær 2 grunde, som er delvist omfattet af udpegningen. Planlægningen lægger ikke op til ændringer inden for udpegningen, som vil kunne påvirke oplevelsen af Egen Kirke.

Haderslev Stift har udtalt følgende i forbindelse med miljøscreeningen:

"Haderslev Stift har forelagt den fremsendte miljøscreening af forslag til lokalplan 1.1-3 for boligområde ved Jeppesdam, Tingholm og Kildebæk i Guderup for Egen Menighedsråd og kgl. bygningsinspektør Rønnow Arkitekter A/S. De indhentede udtalelser vedhæftes.

Stiftsøvrigheden har på det foreliggende grundlag ingen bemærkninger til miljøscreeningen."

Fredede og bevaringsværdige bygninger

Der er ingen bevaringsværdige eller fredede bygninger inden for lokalplanområdet.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Udtalelse fra Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev

"Museet har i 2002 foretaget forundersøgelse og efterfølgende to mindre arkæologiske undersøgelser (HAM 4095 Møllevej II) inden for planområdet, hvorfor Museet betragter området som frigivet til byggeri.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, 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. Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse."

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Det historiske forløb af É Kleinbahn i Nordborg har desuden sit forløb igennem den nordlige del af lokalplanområdet, som allerede er udbygget. Således vurderes planlægningen ikke at have indflydelse herpå.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og kloakledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation jævnfør planlovens § 47, stk. 1. Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation kan påklages til Planklagenævnet både vedrørende retlige og skønsmæssige spørgsmål.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er at sikre

- at området kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse
- at udbygning sker med hensyntagen til den karakter, der er i området
- at sikre fælles friarealer inden for lokalplanområdet

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 17, 1004, 1040, 1141, 1142, 1143, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1155a, 1155b, 1155c, 1155d, 1155e, 1155f, 1155g, 1155h, 1155i, 1155k, 1155l, 975a, 975ab, 975ac, 975ad, 975ae, 975af, 975ag, 975ah, 975b, 975c, 975d, 975e, 975f, 975g, 975h, 975i, 75k, 975l, 975m, 975n, 975o, 975p, 975q, 975r, 975s, 975t, 975u, 975v, 975x, 975y, 975z, 975æ, 975ø, 975aa, 991a, 991b, 991b, 991c, 7000t, Guderup, Egen, samt alle matrikler, som udstykkes efter 19. april 2022.

§ 2.2

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

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet inddeles i seks delområder:

- Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.
- Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.
- Delområde 3 og 4 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav helårsbeboelse.
- Delområde 5 må kun anvendes til boligformål og/ eller fælleshus.
- Delområde 6 må kun anvendes til grønt, rekreativt fællesareal. Til fællesarealets benyttelse må der etableres boldbane, bålplads, bålhytter, shelters, legeplads og lignende, som understøtter områdets rekreative anvendelse.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet kan der, uafhængigt af bestemmelsen i § 3.1, opføres mindre bygninger og anlæg nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed*.

Det forudsættes, at placering og udformning tilpasses den omgivende bebyggelse og beplantning samt, at områdets karakter ikke ændres væsentligt som følge af anlæggene.

Note - § 3.2

**eksempelvis transformestationer, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg som eksempelvis el-ladestandere.*

§ 3.3

Der kan i hver bolig drives liberalt erhverv forudsat, at:

- erhvervet drives af en beboer på ejendommen* og virksomheden ikke medfører gener for omkringboende.
- etablering og drift af erhvervet ikke bryder med den stedlige karakter af boligområde, for eksempel ved omfattende skiltning eller markant øget trafik**
- parkering skal kunne holdes på egen grund og må ikke få et omfang udover hvad der er normalt i et boligområde.
- der må ikke være nogen form for udendørs oplag i tilknytning til virksomheden.

Note - § 3.3

** der må således ikke være andre ansatte i virksomheden.*

***der må således ikke ske varetransport til og fra ejendommen ud over, hvad der almindeligvis kan forventes på en boligejendom.*

§4 Udstykninger

§ 4.1

Til åben-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m².

§ 4.2

Til tæt-lav boligbebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 300 m² ekskl. vej og fællesareal.

§ 4.3

Arealoverførsel og sammenlægning af matrikler er ikke tilladt.

§ 4.4

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 pct. for den enkelte ejendom. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 plan med udnyttet tagetage og med en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

I delområde 2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 pct. for delområdet som helhed. Bebyggelse må kun opføres i 1 plan og med en maksimal bebyggelseshøjde på 6,0 meter målt fra naturligt terræn.

I delområde 3 og 4 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 pct. ved åben-lav bebyggelse og 40 pct. ved tæt-lav. Bebyggelse må maksimalt opføres i op til 1 plan med udnyttet tagetage og med en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

I delområde 5 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 pct. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 plan med udnyttet tagetage og med en bebyggelseshøjde på op til 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

I delområde 6 må der kun etableres mindre bygninger med en maksimal højde på 4 meter, der understøtter områdets anvendelse som rekreativt fællesareal og legeplads, som eksempelvis bålhytter og shelters. Bebyggelsesprocenten inden for delområdet må ikke overstige 1 pct.

§ 5.2

Ny boligbebyggelse og garager, som ikke er integreret i hovedbebyggelsen må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter.

Skure, drivhuse og lignende småbygninger må kun placeres på linje med eller bag beboelsesbygningen.

Carporte må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.

Note - § 5.2

Formålet med bestemmelsen er at optimere oversigtsforhold og kørekurver for adkomst til og fra ejendommene.

Placering af småbygninger bag boligbebyggelsen bidrager til at skabe en åben bebyggelseskarakter, som dels understøtter områdets nuværende karakter og øger den oplevede tryghed i boligområdet.

§ 5.3

Alle primære indgange til boligerne skal vende ud mod gaden. Hvis bebyggelsen ikke ligger langs en gade, skal primære indgange vende ud mod et fælles adgangsareal for bebyggelsen.

§ 5.4

Ved disponering af bebyggelsens hovedfacader, der orienterer sig mod boligveje og/ eller fælles opholdsarealer, skal det sikres, at der ikke etableres lukkede facader. Således skal vinduer udgøre mindst 25 pct. af beboelsesbygningers facadeareal mod offentlige adgangs- og fællesarealer.

Note - § 5.4

Formålet med bestemmelserne i §§ 5.3 og 5.4 er at understøtte og videreføre den åbne og sammenhængende bebyggelseskarakter, som er fremherskende i området i dag.

Dertil medfører kravene om, at orientere vinduesåbninger og indgange mod gaden til at øge fornemmelsen af, til at sikre "øjne på gaden", hvilket har en tryghedsskabende effekt og fremmer den sociale kontakt beboerne imellem.

§ 5.5

Inden for lokalplanområdet må garager, carporte, udhuse, skure og andre småbygninger, som ikke er integreret i beboelsesbygningen, ikke overstige 3,5 meter i højden.

§ 5.6

Der må maksimalt befæstes med 35 pct på grundene i lokalplanområdet. Overskrides dette, skal tag- og overfladevandet forsinkes på egen grund således, at det kun er overfladevand fra de 35 pct befæstelse, som ledes uforsinket til regnvandskloakken.

Note - § 5.6

Befæstelsesgraden er et udtryk for forholdet mellem det befæstede areal og det totale areal på en matrikel. Befæstede arealer omfatter den del af en grund, der er belagt med en fast overflade – for eksempel tage, fliser og asfalt. Formålet med at sætte krav til omfanget af fast belægning har til formål at sikre en optimal håndtering af overfladevand og derved forebygge udfordringer med forhøjet vandstand eller oversvømmelse i forbindelse med regnhændelser.

§6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1

Blankmursfacader skal udføres i tegl. Ved pudsede eller vandskurede facader er det tilladt at anvende lette konstruktioner. Mindre facade partier på beboelsesbygninger, udestuer samt carporte, garager og lignende småbygninger må desuden udføres i andre materialer så som træ, fibercementplader, metal eller glas.

§ 6.2

Pudsede eller vandskurede facader skal udføres med indfarvet puds eller males. Ved maling af facader skal malingen være diffusionsåben, så facaden kan ånde.

§ 6.3

Facader skal holdes i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver. Der må ikke anvendes signalfarver. Soklen skal fremstå mørkere end selve huset eller ubehandlet.

§ 6.4

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

§ 6.5

Fritstående carporte må kun fremstå som en hel eller delvis åben konstruktion med sidebeklædning til én side. Det er tilladt at etablere integreret skur ved carportens endegavl.

§ 6.6

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske sadeltage, eventuelt med helvalm ved gavlene. Halvvalmede tage er ikke tilladt.

§ 6.7

Ovenlysvinduer er tilladt i tagfladen men må i omfang udgøre maksimalt 1/4 af tagfladens areal. Placering af ovenlys skal samordnes med vinduerne i den underliggende facade.

§ 6.8

Carporte og garager må kun udføres med symmetriske sadeltage eller fladt tag. Udhuse, drivhuse og lignende småbygninger må desuden opføres med ensidig taghældning eller pyramidetag.

§ 6.9

Tage på beboelsesbygninger og integrerede carporte eller garager skal i hele tagfladens udstrækning dækkes med tegl eller betontagsten i nuancerne rød, rødbrun, grå eller sort.

Udhuse og fritstående carporte må beklædes med plast-, pap- eller metaltag. Drivhuse, væksthuse og lignende må desuden udføres med tag helt i glas eller polycarbonat og rammer af metal.

§ 6.10

Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 12. Undtaget herfra er vinduesglas. Ædel-engoberede og glaserede tagsten er ikke tilladt.

§ 6.11

Skiltning og reklamering på ejendommen må, ud over husnummer og navneskilt, kun finde sted i forbindelse med de erhverv, som i henhold til § 3.3 og byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og må højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægeligt, gøre brug af lyd eller udføres som lysskilt.

§ 6.12

Facadebelysning skal være afskærmet og nedadvendt, så der ikke opstår genevirkninger i forhold til omkringboende eller trafikanter.

§ 6.13

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen fremstå som en helhed, bygget i ensartede materialer og byggestil.

§ 6.14

Shelters, bålhytter og lignende småbygninger inden for delområde 6 skal udformningsmæssigt underordne sig områdets grønne, rekreative karakter. Derfor må bygningssider kun udføres i træ. Det er tilladt at etablere vinduer i polycarbonat eller glas. Tage må kun beklædes med træ eller tagpap.

§7 Veje, stier og parkering

§ 7.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sølspang, Fynshavvej og Møllevej.

§ 7.2

Der udlægges areal til veje, stier og parkering, i princippet som vist på kortbilag 3.

Ny vejadgang til delområde 3 må kun etableres fra Kildebæk.

§ 7.3

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund ved åben-lav bebyggelse og mindst 1,5 parkeringspladser per boligenhed ved tæt-lav bebyggelse.

§ 7.4

Boligveje skal anlægges med vejudlæg på minimum 8,0 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter samt fortov i minimum én side af vejen med en bredde på mindst 1,5 meter.

§ 7.5

De nuværende stiforbindelser i delområde 2, angivet som strækning E, F og G på kortbilag 3, skal fastholdes.

Der skal etableres en ny gangsti langs i delområde 3, som vist på kortbilag 3 (strækning C-D).

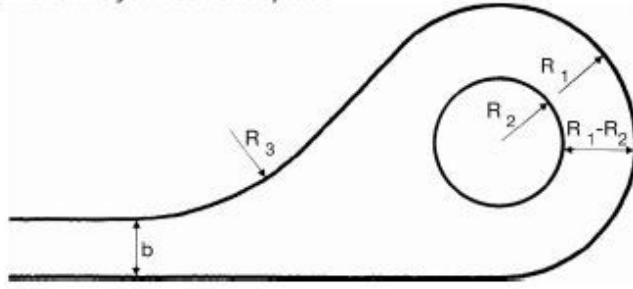
Der skal etableres en dobbeltrettet fællessti i et nord-sydgående forløb i delområde 4, som vist på kortbilag 3 (strækning A-B).

§ 7.6

Blinde veje skal anlægges med vendepladser for lastbiler med en minimumslængde på 12 meter (renovationsbiler o. lign.) og skal udføres i overensstemmelse med vejlovens krav til mindstemål for dimensionering af nye vendepladser.

Note - § 7.6

Figur 1. Cirkelformet vendeplads

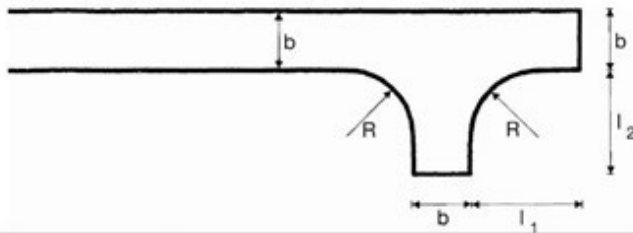


Dimensioner (m)

12 m lastvogn uden bakning

b	R ₁	R ₂	R ₁ - R ₂	R ₃
7,0	12,5	5,0	7,5	10,0

Figur 3. Vendeplads udformt som asymmetrisk hammerhoved



Dimensioner (m)

12 m lastvogn med bakning

b	R	l ₁	l ₂
6,0	6,0	12,0	10,0

Afstanden fra kørearealerne til faste genstande bør kontrolleres med det dimensionsgivende køretøjs største overhæng, og bør i øvrigt mindst være 1,5 m

Diagrammerne herover viser 2 eksempler på mindstemål for dimensionering af vendepladser ved blinde veje. Dette med udgangspunkt i pladsbehovene for en 12 meter lang lastbil eller renovationsbil.

§ 7.7

Cykelstier skal anlægges med stiudlæg* på minimum 4,0 meter med fast belægning. Cykelstier skal minimum have en bredde på 1,7 meter.

Gangstier skal anlægges med stiudlæg* på minimum 2,5 meter med fast belægning. Gangstier skal minimum have en bredde på 1,3 meter.

Dobbeltrettede fællesstier skal anlægges med stiudlæg* på minimum 5,0 meter med fast belægning. Dobbeltrettede fællesstier skal minimum have en bredde på 3,0 meter.

§8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 8.2

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler i mere end 12 timer.

§ 8.3

Forhaver skal fremstå med åbent præg for at sikre gode oversigtsforhold. Således må hække langs skel mod vej, hvorfra der er overkørsel til ejendommen maksimalt have en højde på 1,5 meter.

§ 8.4

Fælleshegn og egne hegn langs skel skal være levende hegn i form af hækplanter, som kan stå ved egen støtte.

Levende hegn i naboskel, langs stier, fællesarealer og veje må maksimalt have en højde på 1,8 meter over naturligt terræn, og skal plantes minimum 50 cm inde på parcellen samt efterfølgende holdes på egen grund.

Fælleshegn imellem naboer skal plantes i skel.

Det er tilladt at supplere med trådhegn på egen grund bag beplantningen, forudsat at trådhegnets højde er lavere end hækken.

Note - § 8.4

Formålet med §§ 8.3 og 8.4 er at understøtte det nuværende, landskabelige præg i boligområdet.

Den maksimale højde for levende hegn fastsættes desuden med afsæt i Bo Trygt!-hensyn, og har således til formål at sikre gode oversigtsforhold i området.

§ 8.5

Efter byggemodning må der maksimalt ske terrænregulering af ubebyggede arealer på +/- 0,5 meter, målt fra eksisterende terræn. Terrænreguleringen skal holdes minimum 2,0 meter fra skel, med undtagelse ved overkørsler til adgangsvej, som skal være niveaufri.

§9 Tekniske anlæg

§ 9.1

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

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

§ 9.2

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

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

§ 9.3

Bebyggelsen skal tilsluttes almen vandforsyning.

§ 9.4

Spildevand skal afledes til offentligt kloaksystem.

Eventuelt fedtholdigt spildevand fra køkken i fælleshuset skal ledes gennem en fedtudskiller.

§ 9.5

Solenergianlæg, som for eksempel solfangere og solceller, kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg må kun opsættes på tage og skal integreres arkitektonisk i tagfladen.

Anlægget må maksimalt udgøre 30 pct. af tagfladen, og må ikke vinkles i forhold til tagfladen eller placeres på stivere. Desuden må anlægget ikke medføre blændingsgener og skal derfor være antirefleksbehandlet.

Anvendelse af tegltagsten med integrerede solceller er undtaget af ovennævnte omfangsbegrænsning på 30 pct., da disse rent arkitektonisk fremstår visuelt sammenhængende og integreret i tagfladen.

§ 9.6

Lyskilder placeret på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 1,2 m over terræn.

Undtaget herfra er vej- og stibelysning, hvis lyskilde skal være afskærmet, nedadvendt og

med en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 meter over terræn.

§ 9.7

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

§10 Grundejerforening

§ 10.1

Ved ny udstykning inden for delområde 3 og 4 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for de enkelte delområder.

Foreningen skal oprettes senest når 50 pct. af bebyggelsen står færdig, eller når kommunalbestyrelsen kræver det. Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere og/eller brugere i lokalplanområdet.

For tæt-lav områder, som ikke er individuelt udstykket, varetages grundejerforpligtelsen via foreningen, der administrerer boligområderne.

§ 10.2

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

§ 10.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer inden for lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.

Grundejerforeningen skal tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningerne inden for delområde 3 og 4 skal tage skøde på fællesarealerne, såfremt kommunen anmoder herom.

§ 10.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§ 10.5

Grundejerforeningen skal, når byggemodningen er afsluttet, tage skøde på fællesarealerne, såfremt kommunen anmoder herom.

§11 Betingelser for ibrugtagning

§ 11.1

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

- adgangsveje, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7.
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning jævnfør § 9, stk. 3.
- bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloaksystem efter Sønderborg Forsynings anvisning jævnfør § 9, stk. 4.

§12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12.2

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

§ 12.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 185.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§ 13.1

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

§ 13.2

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

§ 13.3

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

§ 13.4

Kommunen kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper.

Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen har desuden pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

§ 13.5

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

§ 13.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

§ 13.7

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

§ 13.8

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

§ 13.9

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

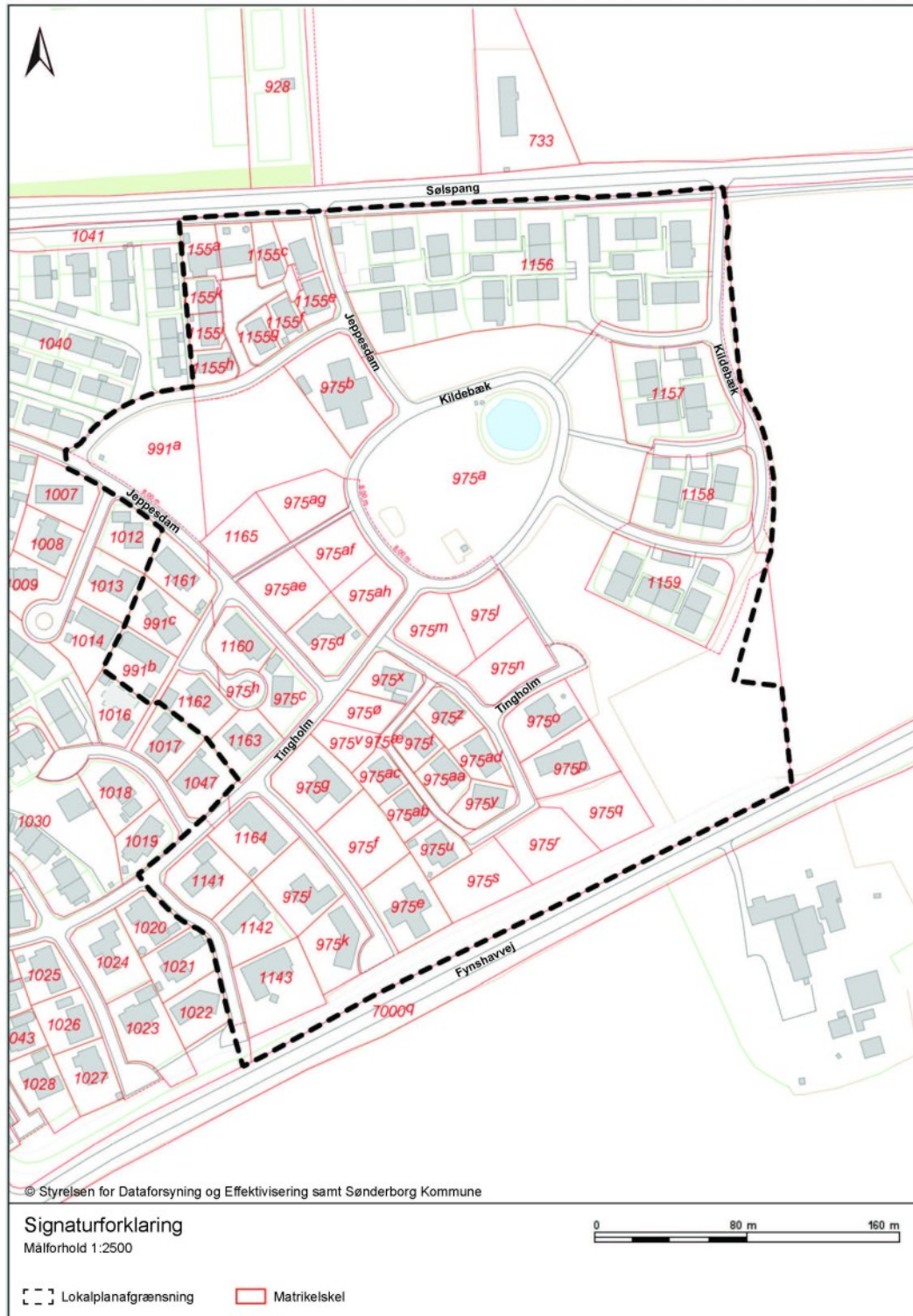
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Lokalplan 1.1-3

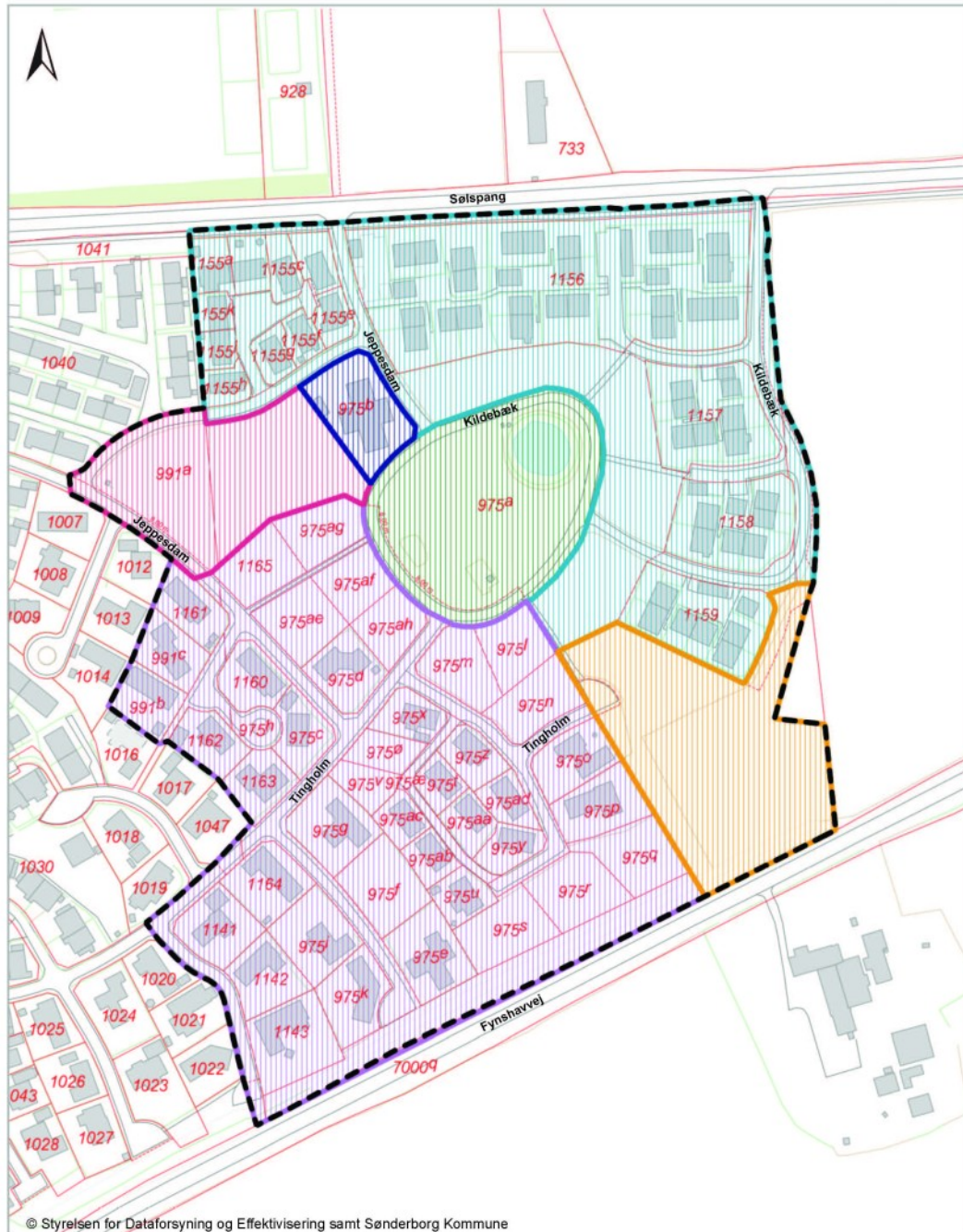


Kortbilag 2 - Delområder

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

Kortbilag 2 - Delområder

Lokalplan 1.1-3



Signaturforklaring
Målforshold 1:2500

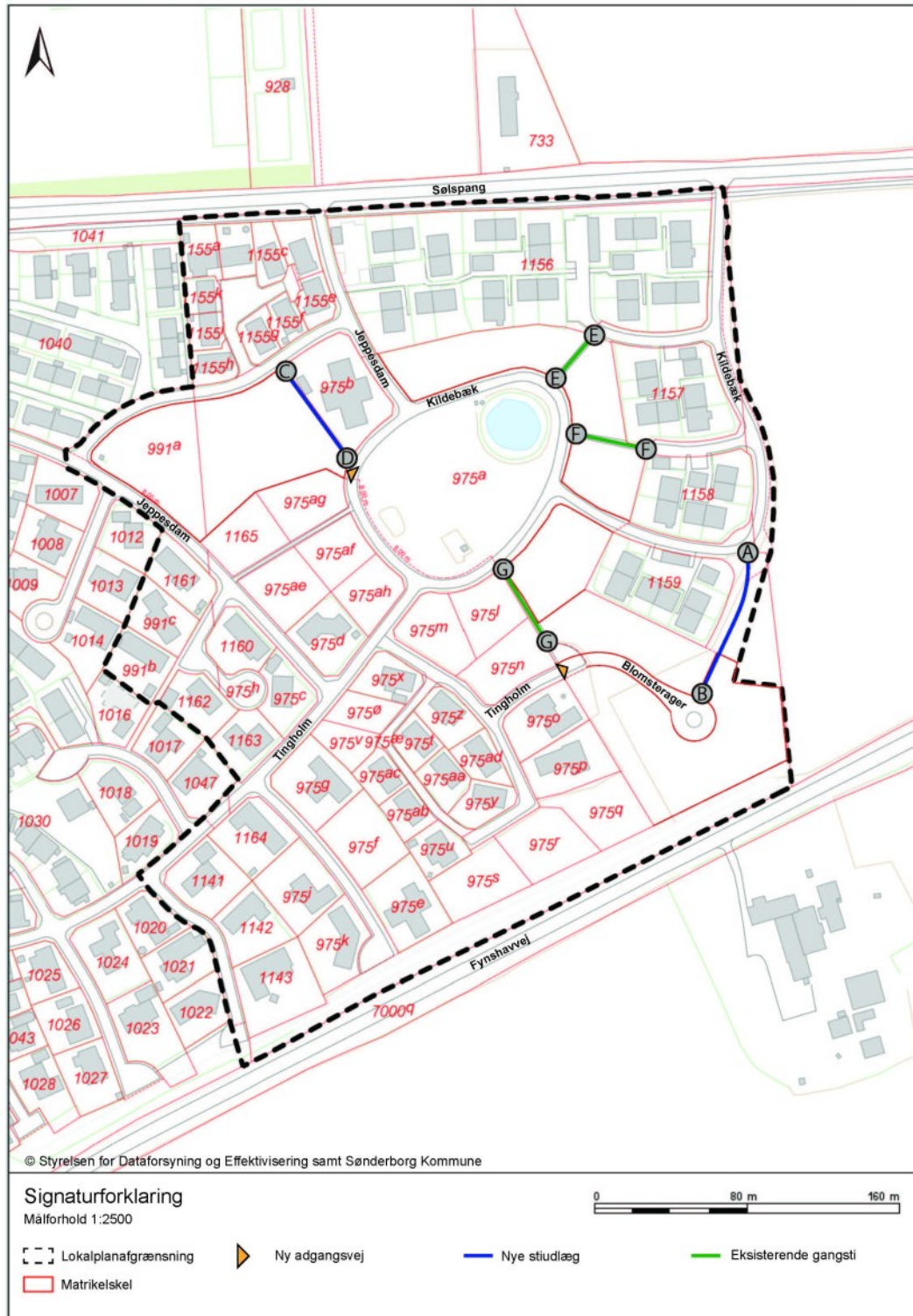
- Lokalplanafrænsning
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Delområde 5
- Delområde 6

Kortbilag 3 - Veje og stier

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

Kortbilag 3 - Veje og stier

Lokalplan 1.1-3



Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden 19. april 2022 til 17. maj 2022.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Teknik-, By- og Boligudvalget den 5. april 2022.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 22. juni 2022.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Miljøscreening

Dette er en miljøscreening af lokalplan nr. 1.1-3 efter *Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)* (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der laves miljøvurdering for planer, som omhandler projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen dog undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

Konklusion

Behov for miljøvurdering:	Kryds
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering.	x
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal således udarbejdes en miljøvurdering.	

Screening

	Ja	Nej	Bemærkninger
Omfatter planen projekter på lovens bilag 1/2? [MVL §8, stk. 1]		x	
Er der tale om et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i eksisterende plangrundlag [MVL § 8, stk. 2]			
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt [MVL § 8, stk. 1]		x	
Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør screeningskema? [MVL § 8, stk. 1 og § 8, stk. 2]		x	

Resume af screeningskema

Skemaet nedenfor er et resume af miljøscreeningen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelse af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

Miljøforhold	Bemærkninger
Visuel påvirkning	Det vurderes, at planlægningen ikke vil medføre en væsentlig, visuel påvirkning.

Landskab	Det nedlagte landbrugs udviklingsmuligheder ændres ikke som følge af lokalplanen, da området i dag har status som byzone. Projektet vurderes endvidere ikke at medføre påvirkning af landskabelige hensyn eller skovbrug.
Naturbeskyttelse	På baggrund af projektets karakter afvises det, at projektet vil påvirke muligheden for at opnå gunstig bevaringsstatus for arter eller naturtyper i et natura 2000 område.
Biologisk mangfoldighed	Det vurderes, at projektet ikke påvirker § 3 beskyttet natur eller bilag IV arter.
Jord og undergrund	Det vurderes usandsynligt, at planlægningen vil medføre en miljøpåvirkning af jord- og undergrundsforhold.
Vand	Det vurderes usandsynligt, at planlægningen vil medføre en miljøpåvirkning af grund- og spildevandsforhold.
Luft	Det vurderes usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning.
Klimapåvirkning	Det vurderes, at planlægningen ikke vil medføre uhensigtsmæssige klimapåvirkninger i området.
Kulturarv	Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke de kulturarvsmæssige hensyn i området.
Befolkning	Der kan muligvis ske en mindre påvirkning af beboersammensætningen i området, men den vurderes uvæsentlig.
Menneskers sundhed	Det vurderes usandsynligt, at der vil ske en sundhedsmæssig miljøpåvirkning.
Trafik	Det vurderes, at de yderligere boliger ikke vil have en væsentlig påvirkning af området. Vejnettet vurderes i stand til at håndtere den øgede trafikmængde.
Materielle goder	Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke eller inddrage private goder inden for lokalplanområdet.
Naboområder	Det vurderes, at den trafikmængde, der afledes af 10-12 ekstra boligenheder ikke vil påvirke naboområderne i væsentlig grad. Boligområdet har tilkørsel via 4 særskilte stamveje, hvorved trafikken fordeles.

Alternativer, 0-løsning

Gældende lokalplan fastholdes, og området fortsætter med den aktuelle anvendelse til åben/lav byggeri. Den aktuelle efterspørgsel i området er imidlertid tæt/lav byggeri, hvorved bygherre således vil skulle henvises til alternative placeringer.