

# LOKALPLAN



Lokalplan nr. 402-5  
Sønderborg Nordhavn  
efter masterplan af arkitekt Frank Gehry  
og  
Kommuneplantillæg nr. 26  
til Kommuneplan 2005-2017

December 2009

## Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	3
Baggrund for lokalplanen	4
Formålet med lokalplanen	5
Konsekvenser for nærområde	6
Beskrivelse af det påtænkte projekt	6
Bydelens Arkitektur	9
Redegørelse for forhold til anden planlægning	10
Visualisering	14
Lokalplanens bestemmelser	16
Vedtagelse	22
Kortbilag 1, områdets afgænsning, eksisterende forhold	23
Kortbilag 2, områdets afgænsning, udbygget	24
Kortbilag 3, delområder	25
Kortbilag 4 -9, kortudsnit med delområder	26
Kortbilag 10-13, snit i bebyggelsen	32
Kortbilag 14, visualisering, området set fra kysten	36
Kommueplantillæg nr. 26	37
Vedtagelse	38
Resumé af miljøscreening	39
Konklusion på miljøscreening	40

**Vedtagelse**

Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er vedtaget af Byrådet den 29.01.2009.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Byrådet den 19.11.2009.

## Beskrivelse af lokalplanområdet

Det nye område er beliggende på Alssiden, nord for Chr. X Bro og er kendetegnet ved, at være et fladt opfyldningsareal foran den gamle kyststrand, der slynger sig gennem landskabet.

Lokalplanens område udgør ca. 7 ha med en 1 km lang kystlinje. Arealet er beliggende mellem et område ved Chr. X Bro, Nørrebro, og op til et erhvervsområde mod nord, der indbefatter Unicons betonvirksomhed. Mod øst afgrænses arealet af Kirkebakken, Jomfrusti, Gerlachsgade, og et område neden for Frederikparken.

Der er tale om et erhvervsområde, der tidligere fungerede som erhvervshavn. Havnen er i dag kommunalhavn, men der er stadig havnevirksomhed på området. Gennemførelsen af den nye bydel er planlagt at skulle ske over en længere årrække, dels fordi der er tale om et stort projekt og dels fordi virksomhederne i området har lejeaftaler.



Luftfoto af området

## Baggrund for lokalplanen

I 2002 overgik havnen fra at være en kommunal selvstyrehavn til at være en kommunal havn. De gamle havnearealer blev frigjort til anden anvendelse og det åbnede mulighed for at skabe en helt ny bydel.

Da der er tale om en af de mest attraktive beliggenheder ved by og kyst, er det Byrådets vision, at området skal udlægges til noget særligt, der kan bidrage til en levende by med en stor tiltrækningskraft.

Byrådet besluttede at der skulle foretages en samlet planlægning af det store havneområde. En arbejdsgruppe nedsat af Statens Kunstfond udarbejdede i 2004 en bog med forslag til udvikling af byens havn. Ideerne fra bogen har dannet grundlag for den videre planlægning af havneområdet.

Byrådet har efterfølgende godkendt, at Sønderborg Kommune indgår i et havneomdannelsesaktieselskab sammen med private udviklingsinvestorer. I den forbindelse godkendte Byrådet, at kommunalt ejede havnearealer under nærmere angivne betingelser blev overdraget til selskabet.



*Den nordlige del af området, set fra Jyllandsiden*

Med udgangspunkt i ovennævnte vision skulle havneselskabet forestå udarbejdelsen af en masterplan for havneområdet, svarende til lokalplanområdet. Denne masterplan, udarbejdet af Frank Gehry og Gehry Partners, er nu færdig. Perlen i masterplanen er en gruppe af større bebyggelser, med forskellige funktioner, som samles omkring et torv, der tænkes anlagt neden for Helgolandsgade. Bygningerne, som omkranser torvet, indeholder bl.a. et hotel, en biograf, en kunsthall og andre publikumsorienterede funktioner. Bygningerne omkring torvet skal være en magnet for områdets aktiviteter.

Da der er tale om havnearealer, vil der være forpligtelse til at sørge for, at offentligheden har adgang til vandet fra kajen og fra vandet til kajen. Det

forudsættes, at der langs kajkanten anlægges en promenade samt i et vist omfang forsyningsmuligheder for anløbende skibe.

Havneomdannelsesselskabet står desuden for udarbejdelse af en designguide i relation til masterplanen. Designguiden skal indgå i udbudskravene ved selskabets videresalg af arealerne. Designguiden skal angive en hovedstruktur (arkitektguidelines, materialer, udstyr, bænke, belysning, skilte osv.) for området.



Foto af modellen, der viser bebyggelsen nord for Chr. X Bro.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre byrådets vision om, at de omdannede havnearealer skal byde på en mangfoldighed af anvendelser, herunder mindre forretninger, caféer, udstillinger og lignende udadvendte aktiviteter, der skaber attraktive rammer om en livlig bydel.

Der skal sikres en høj bytæthed og varieret bystruktur og ny bebyggelse skal være af høj arkitektonisk kvalitet. Pladser og byrum skal anlægges i en menneskelig skala, med fokus på menneskelig trivsel. De skal være solbeskinnede, læfyldte og udført i smukke belægninger og varige materialer.

Der skal værnes om karakteristiske landskabstræk, historiske bygninger og kulturelle spor, som endnu eksisterer i området. Det betyder bl.a. at skrænten foran kasernen bevares og Ewers Pakhus skal indgå i den kommende bebyggelse.

## Konsekvenser for nærområde

Da dele af byggeriet på havnen kan blive højt, vil det få konsekvenser for udsigten fra de bagvedliggende ejendomme. Masterplanen sikrer sig ind mellem bygningerne, således at kommende bygninger i et vist omfang respekterer de eksisterende, bagvedliggende bygninger.

Set fra kysten vil den høje bebyggelse ændre kystbilledet væsentligt, ligesom den begrænser indsigt til eksempelvis Jomfrusti, Kasernen og Havbogade.

Det skal understreges, at nærværende lokalplan angiver en ramme - principper for volumener og et princip for en bebyggelse - som efterfølgende bliver fulgt op af mere detaljerede lokalplaner for de enkelte bebyggelser.

Området vil få en ændret anvendelse i forhold til i dag, hvilket betyder et ændret trafikmønster. Nuværende lastbiler og varevogne, der henvises til den nordlige tilkørsel ad Nørre Havnegade, erstattes af flere personvogne, som vil benytte Helgolandsgade. Den primære adgangsvej til området bliver via Helgolandsgade.

Der er tale om et projekt, som bliver udbygget over en længere årrække. Derfor vil eventuelle konsekvenser først vise sig i takt med en øget aktivitet på havnearealet. Når det gælder øget trafik er det nødvendigt, at der etableres tiltag, eksempelvis lysregulering i krydset ved Arnkilgade, for bedre trafikafvikling.



*Konstrueret billede, der viser den nordlige del af masterplanen set fra Jyllandsiden.*

## Beskrivelse af det påtænkte projekt

Der er tale om et mangfoldigt projekt med varieret bygningskarakter og heraf forskellige bygningsmiljøer, som rummer både den tætte og mere spredte karakter.

Den tætte bebyggelse koncentrerer sig omkring et torv ud for Helgolandsgade. Torvet bliver områdets centrum og rundt om torvet udfolder der sig en række aktiviteter. Omkring torvet er der planlagt hotel, kunsthall, kulturinstitutioner, aktivitetsbygninger, liberale erhverv og mindre detailhandelsbutikker. Det gamle Ewers Pakhus tænkes renoveret og skal indgå i bebyggelsen. Hvor det er muligt anlægges

indgange til de enkelte bygninger fra torvet, lige som udadvendte servicefunktioner så som caféer og mindre butikker også kan ligge her. Her er også den højeste og tætteste bebyggelse, hvilket er med til at sikre en mere bymæssig aktivitet på gadeniveau. Hotellet er den højeste bygning i hele området, med indtil 18 etager og med en højde på maksimalt 70 m i alt. Der bliver ingen parkeringsmuligheder på det centrale torv. Der vil kun være mulighed for på- og aflæsning ved de enkelte bygninger på torvet, mens parkering sker under dæk.

Ved Havbogade, skråt syd for Ewers Pakhus, er der planlagt en boligbebyggelse, der visuelt slutter bebyggelsen mod syd. Bebyggelsen får nogenlunde samme højde som det gamle pakhuis, maksimum 19,2 m og bliver i 5 etager.

Nord for bytorvet ved Helgolandsgade, samt i den nordlige del af området, er der planlagt boligbebyggelse og kontorbygninger i grønne parklignende omgivelser med stier og rekreative arealer. Disse bygninger vil også være af varieret form og antal etager. Kontorbygningerne bliver på maksimum 7 etager eller med en højde på op til 24 m. Boligerne neden for boligområdet Bosager - Udsigten skal udføres i varieret højde, op til 14 etager eller maksimal højde på 50 m.

På side 32-35 er projektet angivet, som det fremtræder set fra kysten. Heraf



*Konstrueret billede, der viser den sydlige del af masterplanen set fra Alsion. Længst til venstre ses Sct. Marie Kirke.*

fremgår de enkelte bygningers maksimale højder. Ved efterfølgende lokalplaner vil der kunne gives et mere detaljeret billede af hver enkelt bygning.

For en nærmere beskrivelse af de enkelte områder henvises til kortbilag side 26-31 samt til bilaget "Masterplan Sønderborg Havn", (kan findes på Kommunens hjemmeside; [www.sonderborg.dk](http://www.sonderborg.dk)).

**En bæredygtig bydel**

Sønderborg Byråd har en vision om, at byen skal være CO2 neutral i 2029. Dette projekt er tænkt som en fyrtårn for kommunens vision, og det stiller nogle udfordringer til udformningen af projektet.

Bydelen opføres som et bæredygtigt projekt hvor det samlede energiforbrug reduceres til et minimum. Det betyder, at Byens Havn skal bygges bæredygtigt med mest mulig brug af CO2-neutrale produkter og en høj grad af genanvendelse – vel at mærke hvis genanvendelsen kan ske CO2- neutralt.

Samtidig skal byggeriet være økonomisk bæredygtigt. Det betyder, at det i visse situationer kan blive nødvendigt at foretage en afvejning mellem økonomisk bæredygtighed og anvendelse af CO2-neutrale materialer.

Bygninger skal placeres og udformes således, at de bedst muligt udnytter passiv solvarme. Nogen anvendelser har større behov for direkte sollys end andre, og det skal der tages hensyn til ved bygningernes placering og orientering. Den overordnede strategi er at orientere boliger mod syd og kontorer mod nord. Funktioner der ikke har brug for direkte sol eller dagslys, f.eks. biografen, er placeret på de "mørke" steder i planen.

De høje krav til energimæssig selvforsyning betyder også, at der kan indbygges solceller i tage og facader. Ved at tænke disse energiforanstaltninger ind i projektet, vil de indgå som en integreret del af bydelens arkitektur. Lokalplanen fastlægger, at hele området udbygges med byggeri i mindst lavenergiklasse 1, iht. Bygningsreglementet.

Varmeforsyningen skal, når byen er fuldt udviklet, være baseret 100% på vedvarende energi. Bydelen udlægges med lavtemperaturfjernvarme primært forsynet med varme fra Sønderborg fjernvarme. Eventuelt kobles havnen på returledningen fra Sønderborg by, dette skal dog analyses i detaljer inden det endeligt besluttes.



## Bydelens arkitektur

Som det fremgår af illustrationerne, er det tale om en volumenmodel - et formstudie - hvor det overordnede arkitektoniske greb er fastlagt. Efterfølgende bliver der, i takt med udbygningen af området, udarbejdet mere detaljerede lokalplaner, der tager udgangspunkt i denne lokalplan.

Det er en betingelse for alt byggeri i området, at arkitekturen bliver worldclass. Frank Gehry har tegnet masterplanen og kommer muligvis til at tegne enkelte bygninger i området. Der bliver udarbejdet en designguide, der skal sikre en gennemgående arkitektonisk helhed i hele bydelen.

Det vil også være en betingelse, at de kommende enkeltprojekter også er bæredygtige og opfylder de krav, der ligger i Sønderborgs Project Zero, der er en vision om at gøre Sønderborg 100% CO2-neutral.



Billede af modellen der viser, hvordan bebyggelsen mod nord afsluttes med en boligbebyggelse i op til 14 etager. Den viste bro indgår ikke i lokalplanen.

## R edegørelse for forhold til anden planlægning

### **Kommuneplan**

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2005 – 2017 udlagt til forskellige formål. Det nordligste område, beliggende lige syd for Udsigten, benævnt 2D.1, er udlagt til offentlige formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Området ved Unicons oplagsareal, benævnt 2E.2, er udlagt til service og forretningsvirksomhed, erhverv uden genevirkninger for omgivelserne, kulturelle og rekreative institutioner.

Området fra Kongebroen til Havbogade, benævnt 2C.6, samt området fra Havbogade til Nørrebro, benævnt 1C.22, er udlagt til blandet byområde med centerformål, detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkninger for omgivelserne.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet den overskrider bl.a. højde og udnyttelse, og der kræves derfor et tillæg til kommuneplanen. Dette tillæg findes på side 37 i lokalplanen.

### **Kommuneatlas**

Ewers Pakhus er registreret med høj bevaringsværdi. Der er registreret to mindre bygninger på kajarealet omkring Kongebroen, også med høj bevaringsværdi. I Save registret er de to bygninger dog angivet med en arkitektonisk værdi på 3. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger kræver tilladelse.

### **Beskyttelseslinier**

Området er beliggende inden for havnens værker og er derfor ikke omfattet af kystbeskyttelseslinier.

Området er inden for 300 m fra Sct. Marie Kirke. Reglen om at der ikke må opføres bebyggelse højere end 8,5 m gælder dog ikke for kirker omgivet af bymæssig bebyggelse. Der opføres ikke høj bebyggelse foran kirken, men den høje bebyggelse ud for Helgolandsgade vil fra nogle vinkler, skærme for indblikket til kirken.

### **Kystnærhedszonen**

I følge planloven gælder særlige hensyn når det gælder bebyggelse inden for kystnærhedszonen. Jf. § § 11 og 16 skal lokalplaner for byzoneområder ledsages af oplysninger om den visuelle påvirkning, og at ønsker om bebyggelse som adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse skal begrundes særskilt. Loven fastsætter endvidere, at offentligheden skal sikres adgang til kysten.

De i lokalplanen viste visualiseringer angiver placering og principper for den påtænkte bebyggelse. Den giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse. Til det

kræves der mere detaljerede lokalplaner, som vil blive udarbejdet i forbindelse med de enkelte bebyggelser.

### Lokalplaner

Der er følgende lokalplaner inden for området:

Lokalplan nr. 2-0105, boligbebyggelse nord for Ewers Pakhus

Lokalplan nr. 2-8605, Havbogade

Lokalplan nr. 1-0506, boligbebyggelse ved det gamle dampvaskeri

Lokalplan nr. A 840731, for Nørrebro

Lokalplan nr. 2-0105 og A 840731 bliver erstattet af nærværende lokalplan. De to øvrige bevares, fordi de ikke er i strid med nærværende lokalplan.

### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes spildevandsplan.

Afløbssystemet skal udføres efter separat system, hvor regnvand kan føres til Als Sund, og spildevand skal føres til kommunens renseanlæg.

### Varmeforsyning

Området er, bortset fra området syd for Chr. X bro, udlagt til naturgas. Syd for broen er området udlagt til fjernvarme. Såfremt byggeriet udføres som lavenergi jf. BR 08, kan der dispenseres fra tilslutningspligt. I det forestående arbejde med varmeplanen foreslås området udlagt til fjernvarme.

### Miljøforhold

Dette byzoneareal er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet, efter aftale med Sønderborg Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Der er konstateret jordforurening i området, der er kortlagt i vidensniveau 1 og 2. Det vil være påkrævet, at der foretages en miljø-screening før gennemførelse af de enkelte projekter ved efterfølgende lokalplaner.

### Jernbanespor

Projektet forudsætter nedlægning af det gamle jernbanespor, som tidligere blev anvendt til godstransport. Det betyder, at en del af jernbaneanlægget fra Chr. X Bro over Havbogade fjernes. Resterende sporareal langs Jomfrusti anvendes som sti. Banelegemet er overdraget til Kommunen, og det er således Kommunen der træffer de nødvendige afgørelser.

**Fortidsminder**

Haderslev Museum vurderer, at der ikke er jordfaste fortidsminder, som kræver yderligere undersøgelse.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet (jf. Museumslovens § 27, Lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet. Haderslev Museum skal straks herefter adviseres desangående.

Det kan oplyses, at skulle denne situation opstå, vil bygherre ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

**Miljøvurdering af planer og programmer**

Da lokalplanen alene angiver de overordnede rammer for en bebyggelse, og at den, ved bebyggelse, skal efterfølges af mere detaljerede lokalplaner, konkluderes, at der *ikke* lovmæssigt er krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.

Der er dog foretaget en miljøscreening jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1, med henblik på at synliggøre nogle af de områder, man skal være særligt opmærksom på, ved efterfølgende lokalplaner.

**Konklusion på screeningen**

Projektet medfører væsentlige påvirkninger for følgende emner:

**Visuel påvirkning:**

Det planlagte projekt vil betyde en væsentlig ændring af nuværende kystlandskab. Bebyggelsen vil på dele af strækningen skærme for den bagvedliggende bebyggelse.

**Trafik:**

Der vil være et ændret trafikmønster, der betyder øget personvognstrafik ad Helgolandsgade. Også Kirkebakken, Havbogade og Nørre Havnegade vil opleve en øget trafikbelastning. Til gengæld vil den tunge trafik, der i dag henvises til den nordlige Nørre Havnegade, aftage. Samlet set en måske væsentlig påvirkning. Projektet medfører, at der skal etableres en lysregulering i krydset mellem Helgolandsgade og Arnkilgade.

**Vurdering af menneskers sundhed:**

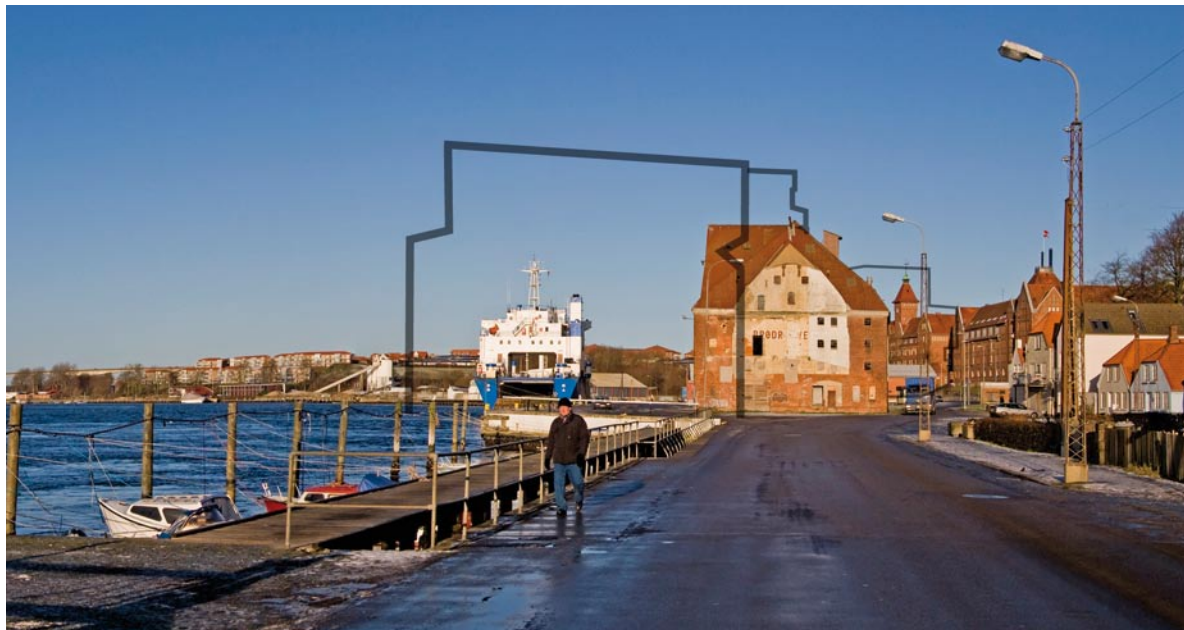
Trafik til og fra området vurderes at kunne andrage gener for beboere i området. I forbindelse med køkkener kan der være lugtgener. Lugtgenerne kan sandsynligvis reguleres. Miljøafdelingen vurderer, at der kan være mulighed for påvirkning, og at en miljø-screening vil være påkrævet før gennemførelse af de enkelte projekter.

**Vurdering af jord og undergrund:**

Større dele af havnearealet er etableret ved opfyld med flyveaske og fyldjord og en betydelig del af jorden i området må betegnes som lettere forurenet med kulbrinter, tjærestoffer (PAH) og tungmetaller. Dette betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenet jord, og skal anmeldes til Kommunen, som anviser, hvordan jorden kan bortskaffes.

# Visualisering

Det sydlige og det centrale område



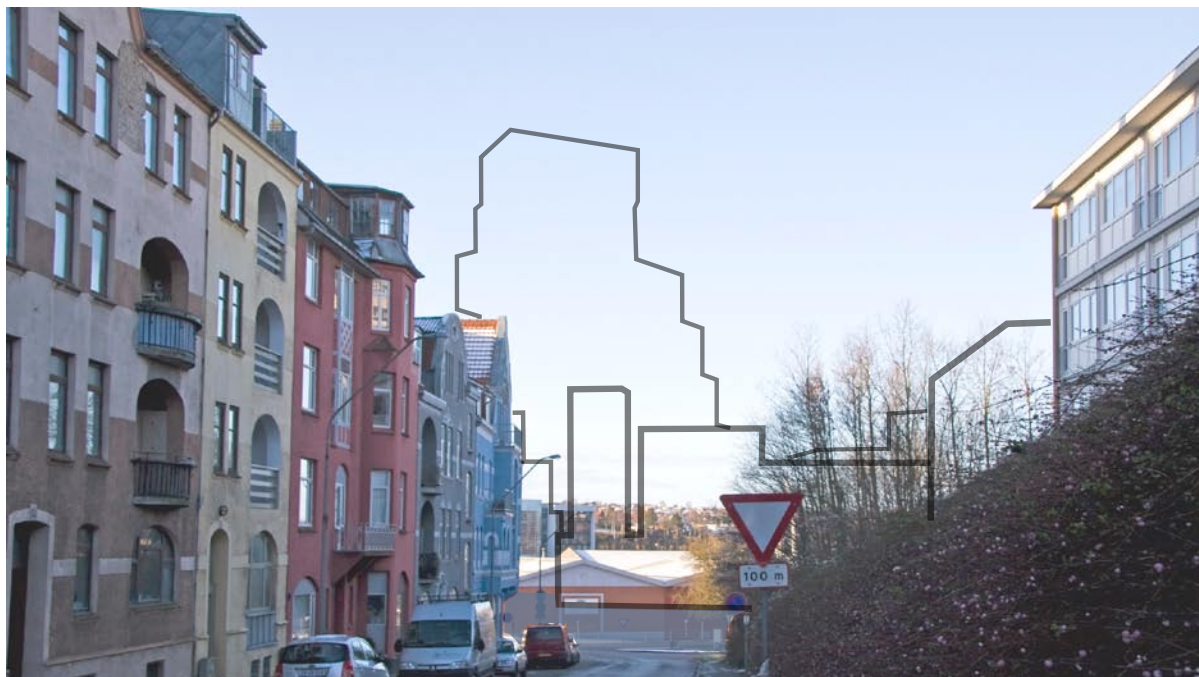
Området set mod nord fra Nørre Havnegade. Midt i billedet ses omridset af en boligbebyggelse i 5 etager. I projektet er der planlagt en 5 m bred udbygning af kajarealet mellem denne boligbebyggelse og det planlagte bytorv ud for Helgolandsgade.



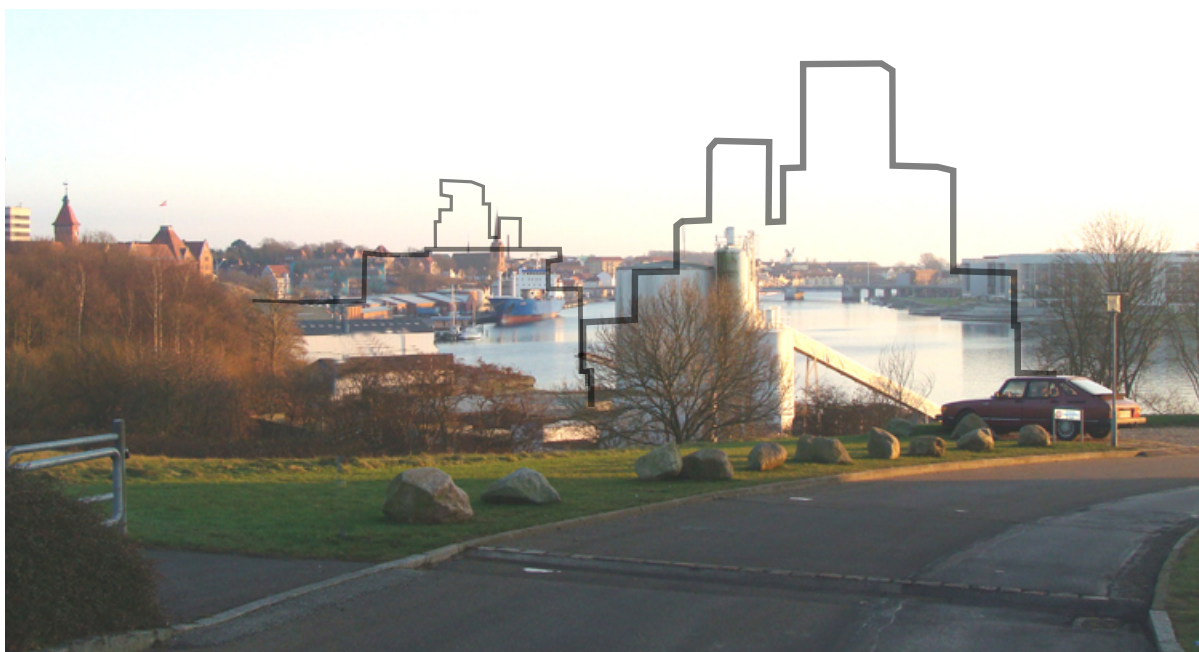
Illustration der viser Nørrebro og sydlige del af Havbogade. Området mellem de to huse midt i billedet kan anvendes til markedsplads og lignende om sommeren. Om vinteren kan pladsen anvendes til vinteraktiviteter, eksempelvis skøjtebane. Bag ved pladsen kan der opføres bygninger, der indeholder faciliteter til lystsejlerne, herunder badefaciliteter. Mellem bygningerne kan anlægges en trappe, der giver forbindelse mellem Havbogade/Nørrebro og Kirkebakken.

# Visualisering

Det nordlige område



Omridset af den nye bebyggelse, herunder et hotel i 18 etager, set fra Helgolandsgade. Nørre Havnegade forudsættes hævet med ca. 3 m omkring krydset til Helgolandsgade.



Omridset af bebyggelsen set fra Udsigten - Bosager. Den forreste bebyggelse består af boliger i 14 etager og med en højde på 50 m.

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området byder på mangfoldighed i anvendelser, der skaber attraktive rammer for liv i bydelen.
- at der skabes en høj bytæthed og en varieret bystruktur.
- at pladser og byrum anlægges i en menneskelig skala, med fokus på menneskelig trivsel. De skal være læfyldte og udført i smukke og spændende belægnings- og varige materialer.
- at der værnes om karakteristiske landskabstræk, historiske bygninger og kulturelle spor, som eksisterer i området.
- at der skabes en promenade med offentlig adgang langs Als Sund

Lokalplanen har ikke til formål umiddelbart at muliggøre opførelse af ny bebyggelse. Dette må først finde sted efter vedtagelse af detaljerede lokalplaner for byggeriet i de enkelte zoner (jf. § 3).

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

Ved Nørrebro:

Matr.nr. 430, 116, 541, 1653, 153, 3325, 5545, 226, 232, 1654, 200, 703, 322, 5479 samt del af 7000u, alle af Sønderborg Ejerlav.

Nord for Chr. X Bro til Helgolandsgade:

Matr.nr. 449, 448, 577, 151, 540, 196, 2072, 562, 174, 1971, 188, 376, 593, 5552, 596, 192, 5553, 1187, 657, 221, 5490, 767, 1432, 5179, 774, 503, 133, 500, 1680, 296, 247, 1027, 176, 4518, 360, 4158, samt dele af 7000f, 7000k og 7000q, alle af Sønderborg ejerlav.

Nord for Helgolandsgade:

Matr.nr. 4972, 3894, 5661, 3025, 5052, 4059, 5557, 5661, 4919, 5557, 5153, 4920, 4895, 5601, 5559 samt dele af 5349, 7000au, 7000ax og 7000o, alle af Sønderborg ejerlav.

Lokalplanområdet omfatter også alle matrikler og parceller der udstykkes fra området efter den 1. januar 2009.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Umatrikuleret opfyldareal er landzone. Ved lokalplanens gennemførelse overføres det til byzone.



- 2.3 Skelberigtigede arealer ud mod kysten tillægges de begvedliggende tilstødende matrikler.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område skal anvendes til blandede formål og skal indeholde parker, boliger, erhvervsejendomme, bygninger til rekreative og kulturelle formål samt et hotel. Disponeringen af områdets forskellige anvendelser fremgår af bilag 3. Vejledende beskrivelse af områdeinddelingen samt funktionerne beskrives herunder:

#### Området inddeles i følgende zoner:

##### **ZONE I – Multifunktion**

Zone I samler sig om torvet og rummer hotel, konferencecenter, biograf og kunsthall, kontorbygning A og mindre butikker. Zonen er placeret, så den forstærker sammenhængen mellem byen og det nye havneområde og er som sådan et ankerpunkt for hele masterplanen. Multifunktionszonen er den mest alsidige zone og er masterplanens centrale element.

##### **ZONE II – Kultur**

Den kulturelle zones nærhed til byen gør den til et bindeled mellem det nuværende bymiljø og det nye torv. Zone II rummer vandparken, den multikulturelle bygning, Ewers Pakhus, boligbygning, marinaparken og marinaen. Tilsammen skaber de et samlingspunkt for kultur og rummer kvaliteter for borgerne og for beboerne i boligområde A. Ewers Pakhus udlægges desuden til kontorformål.

##### **ZONE III - Aktivitet**

Zone III er en rekreativ forlængelse af torvet. De to zoner er knyttet sammen på gadeplan og er også tilgængelige fra havnepromenaden. Aktivitetszonen består af DGI-huset og boligbygning B, der knyttes sammen af den grønne tagterrasse. Terrassen giver begge bygninger plads til udendørsaktiviteter.

##### **ZONE IV – Arbejde**

Arbejdszonen ligger i et parklignende område ved havnefronten. Der er let adgang til DGI-huset, og det er hensigten, at bygningerne skal have caféer både indendørs og udendørs på grundplan. Der er en god udendørsplads og et arbejdsmiljø af høj kvalitet.

##### **ZONE V – Boliger**

Boligzonen består af bolig C og D, som er placerede i en bypark. Denne zone markerer den nordlige ende af masterplanen og kan senere forlænges af en fodgængerbro over Allsund.

##### **ZONE VI – Havnefunktioner og boliger**

Zonen består af bygninger forbeholdt havnefunktioner og boliger. Herudover plads til marked og vinteraktiviteter.

- 3.2 Byggeri skal opføres som mindst lavenergiklasse 1 iht. Bygningsreglementets kapitel 7.2.4.1.

#### § 4 Udstykninger

- 4.1 Der kan foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

#### § 5 Veje og stier og parkering

- 5.1 Hovedadgang for kørende trafik skal fortsat være via de eksisterende adgangsveje Nørre Havnegade og Helgolandsgade.
- 5.2 Vejreglerådets håndbog i tilgængelighed skal til enhver tid efterleves.
- 5.3 Vejnettet inden for lokalplanområdet skal holdes på den nordøstlige side af lokalplanområdet, således at området friholdes for kørende trafik. Adgange til parkeringsområder, vareaflysning og brandveje skal ske fra de primære hovedadgangsveje Helgolandsgade og Nørre Havnegade - som forløber vest-øst langs hele lokalplanområdet.
- 5.4 Der udlægges areal til en promenade med fast belægning for fodgængere og cyklister langs kystgrænsen i hele lokalplanområdet. Forløbet skal fastlægges i efterfølgende, detaljerede lokalplaner.
- 5.5 Der udlægges stier i hele området til gående og cyklende. Stierne skal sikre adgangen til funktionerne i området og særligt i zone 3 og 5, som indeholder arealer til boliger, skal der udlægges rekreative stiforløb.
- 5.6 Der skal udlægges parkeringspladser i alle zoner. Arealudlæg til parkering i de enkelte zoner fordeles således:  
ZONE 1 (under terræn): Areal til parkering skal mindst udgøre 4.200 m<sup>2</sup>.  
ZONE 2 (over terræn): Areal til parkering skal mindst udgøre 420 m<sup>2</sup>.  
ZONE 3 (under terræn): Areal til parkering skal mindst udgøre 3.850 m<sup>2</sup>.  
ZONE 4 (over terræn): Areal til parkering skal mindst udgøre 2.700 m<sup>2</sup>.  
ZONE 5 (over terræn): Areal til parkering skal mindst udgøre 2.000 m<sup>2</sup>.

Nærmere bestemmelser for parkeringspladser skal fastsættes i efterfølgende, detaljerede lokalplaner.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse må kun opføres ifølge en efterfølgende, detaljeret lokalplan.
- 6.2 Den største tæthed i bebyggelsen er koncentreret omkring zone 1.
- 6.3 Bebyggelse skal opføres i de på kortbilag 4-9 angivne byggefeltter.

- 6.4 Maksimal bebyggelsehøjder for de enkelte bygningsvoluminer er angivet i bilaget "Masterplan Sønderborg Havn". Undtaget er dog boligbebyggelsen i zone 2, syd for Ewers Pakhus - foran Havbogade, som kun må opføres i 5 etager, svarende til kote 19,2.
- 6.5 Det samlede maksimale bruttoetageareal fordeles på de enkelte zoner således:
- ZONE 1 inkl. byggeri for enden af Helgolandsgade: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 22.000 m<sup>2</sup>. Størrelse på den enkelte butik i denne zone må højst udgøre 150 m<sup>2</sup>.
  - ZONE 2: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 5.900 m<sup>2</sup>.
  - ZONE 3: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 8.200 m<sup>2</sup>.
  - ZONE 4: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 6.000 m<sup>2</sup>.
  - ZONE 5: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 9.600 m<sup>2</sup>.
  - ZONE 6: Det maksimale bruttoetageareal må højst udgøre 5.300 m<sup>2</sup>.
- 6.6 Kælderarealer tæller ikke, uanset om loftet ligger over 1,25 m over terræn, med til etagearealet.

#### **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden i efterfølgende, detaljerede lokalplaner.

#### **§ 8 Terrænregulering og sokkelhøjde**

- 8.1 Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for terrænregulering og sokkelhøjder i efterfølgende, detaljerede lokalplaner.

#### **§ 9 Ubebyggede arealer og bevaring af bygninger**

- 9.1 Der skal fastsættes nærmere bestemmelser for de ubebyggede arealer i efterfølgende, detaljerede lokalplaner.
- 9.2 Ubebyggede dele af området skal anlægges og vedligeholdes til brug for udendørs ophold, leg, oplevelser og rekreation, som byparker eller grønne områder.
- 9.3 Ewers Pakhus skal bevares. Om- og tilbygninger skal respektere bygningens oprindelige fremtræden. Nærmere bestemmelser herom i efterfølgende lokalplan.

#### **§ 10 Tekniske anlæg**

- 10.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.
- 10.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

- 10.3 Lavenergibyggeri, iht. Bygningsreglementet, kan få dispensation fra tilslutning til kollektiv varmforsyning.
- 10.4 Området kan forsynes med kollektiv varmforsyning, fjernvarme.
- 10.5 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vand- og spildevandsnet. Regn- og overfladevand skal ledes til Als Sund. Der skal indhentes udledningstilladelse ved Sønderborg Kommune.
- 10.5 Inden for området kan der opføres bygninger, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i lokalplanområdets karakter og arkitektur. Sortering og opbevaring af affald må ikke være synlig fra opholdsarealer, og skal foregå i dertil indrettede rum eller skure. Sortering, opbevaring og transport af affald skal ske i overensstemmelse med gældende regulativer.
- § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**
- 11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt vand- og spildevandsnet samt er tilsluttet varmforsyning.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5.4 og 5.6 om promenader og parkeringsforhold er opfyldt for de pågældende forhold.
- § 12 Grundejerforening/ejerforening**
- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening/ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område, når 75 % af bebyggelsen står færdig. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Sønderborg Kommune.
- 12.2 Medlemspligt af grundejerforening/ejerforening indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.
- 12.3 Grundejerforening/ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.4 Grundejerforeningens/ejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommunes byråd.

**§ 13 Jordforurening og affaldsdepoter**

- 13.1 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdes straks standses, og Byrådet skal underrettes herom jf. Jordforureningslovens § 71. I forbindelse med at man ønsker at ændre arealanvendelsen til følsom arealanvendelse skal der søges om en §8 tilladelse ved kommunen.  
Ønsker man at genindbygge forurenede jord udenfor den matrikel, hvor jorden er opgravet, skal der søges om en § 19 tilladelse ved kommunen.

**§ 14 Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø**

- 14.1 Hvis der under jordarbejder i området findes fortidsminder, der har karakter, der nødvendiggør en udgravning, skal byggeriet afvente en udgravning, jf. Museumslovens § 27.

**§ 15 Servitutter**

- 15.1 Der ophæves ingen servitutter.
- 15.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. Lov om planlægning § 18.

**§ 16 Lokalplanens retsvirkninger**

- 16.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der, ifølge Planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.
- 16.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, jf. Planlovens § 19, stk. 1. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 16.4 Lokalplanen indeholder i § 8 bestemmelse om at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
- 16.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

## Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 29. januar 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 19. november 2009.

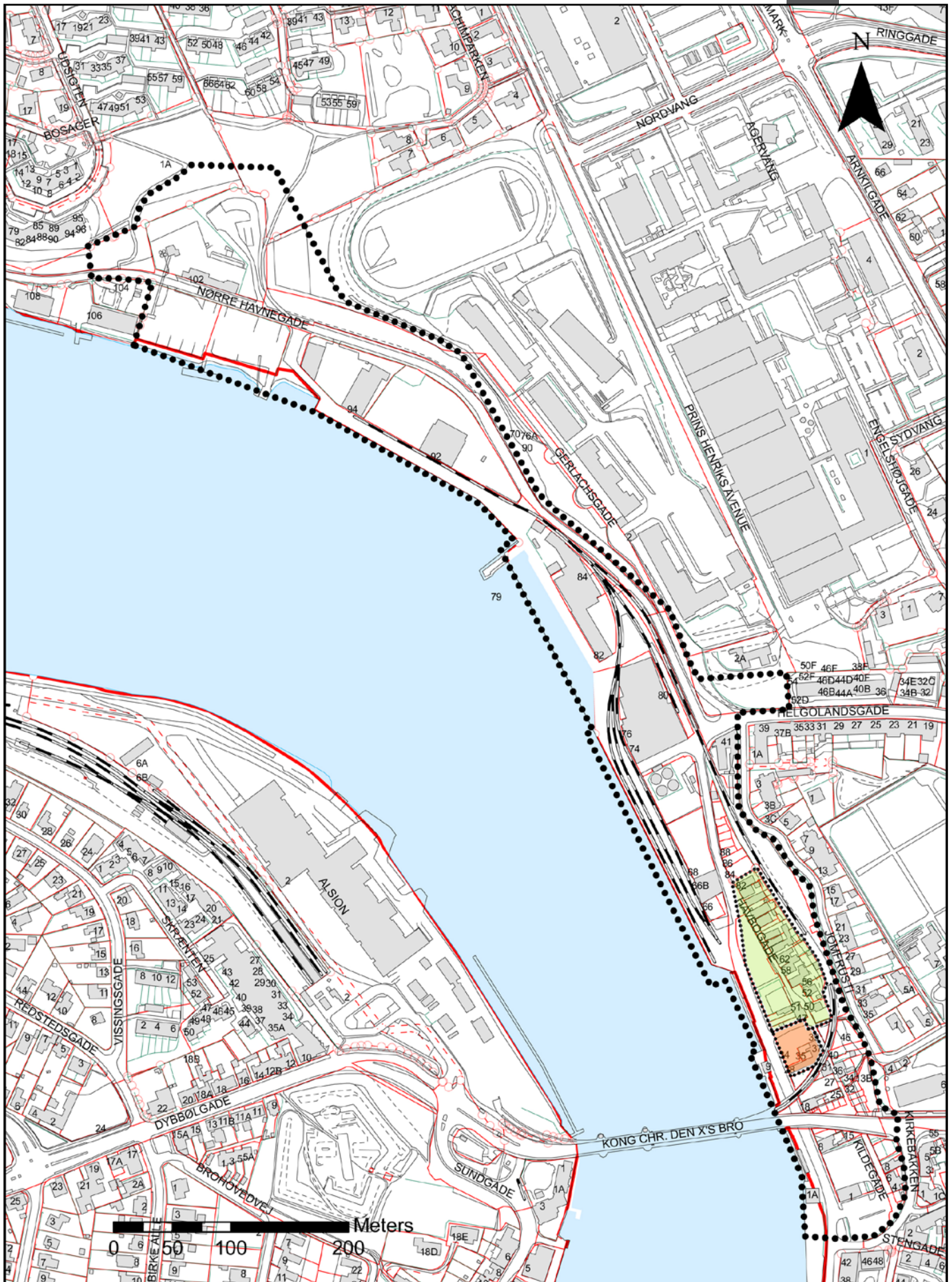
P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

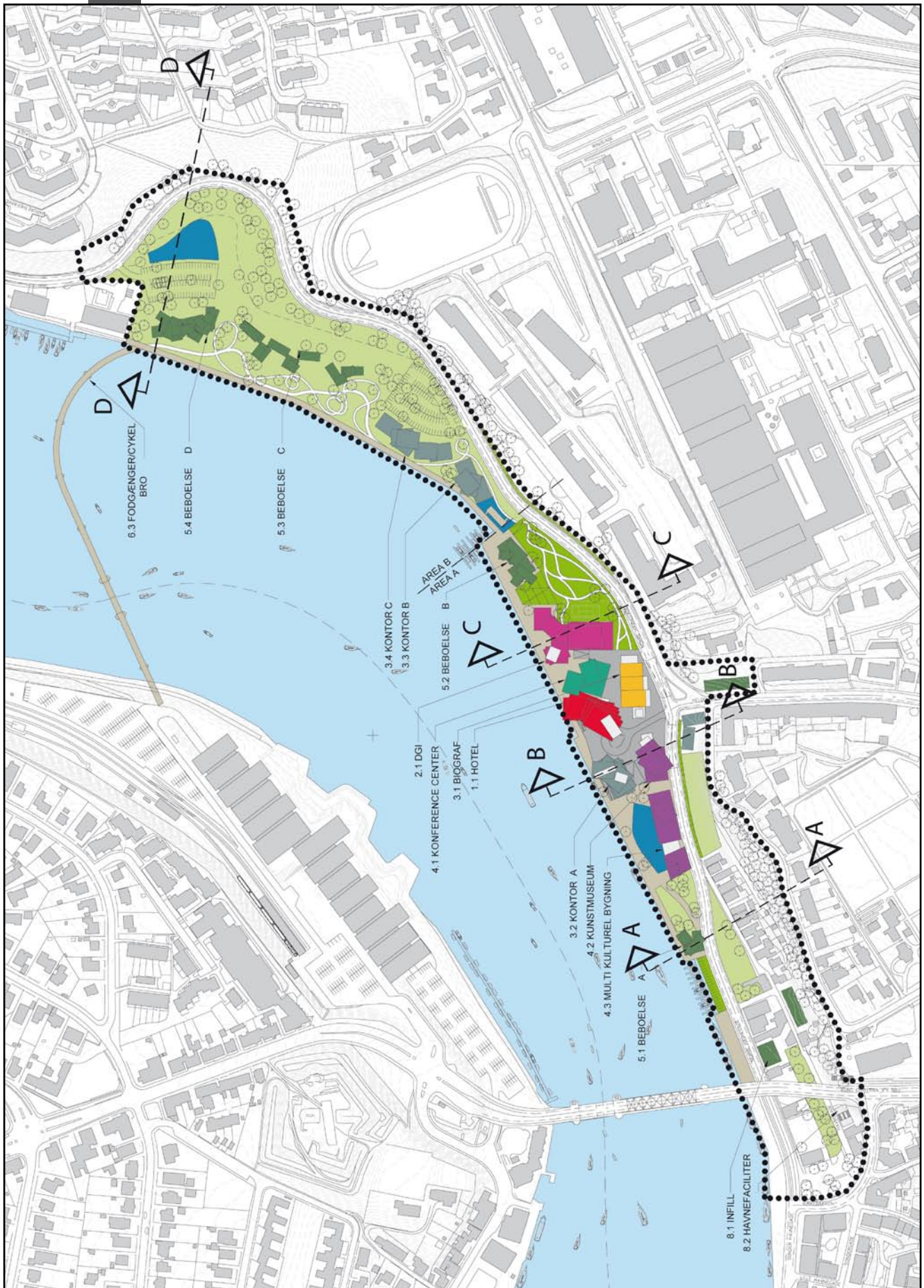
# Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning - eksisterende forhold. De to markerede områder lige nord for broen angiver lokalplan nr. 2-8605 (lysegrønt) og 1-0506 (lysebrunt), som fortsætter uændret, og som ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



## Kortbilag 2

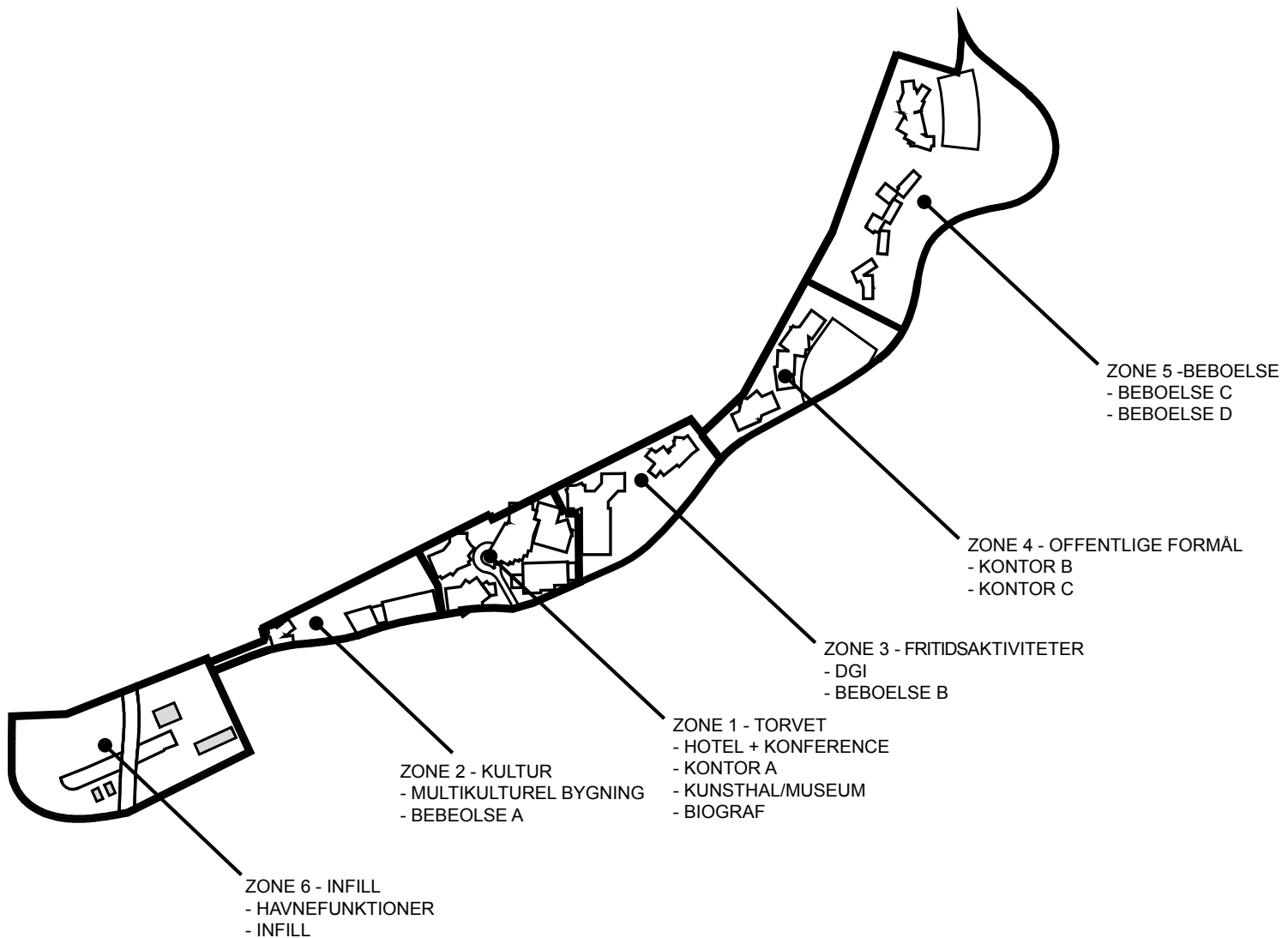
Lokalplanens afgrænsning - fuldt udbygget. Delområderne er nærmere angivet på side 26-31. Pilene refererer til snit på side 32 - 35. De angivne anvendelser er vejledende.





# Kortbilag 3

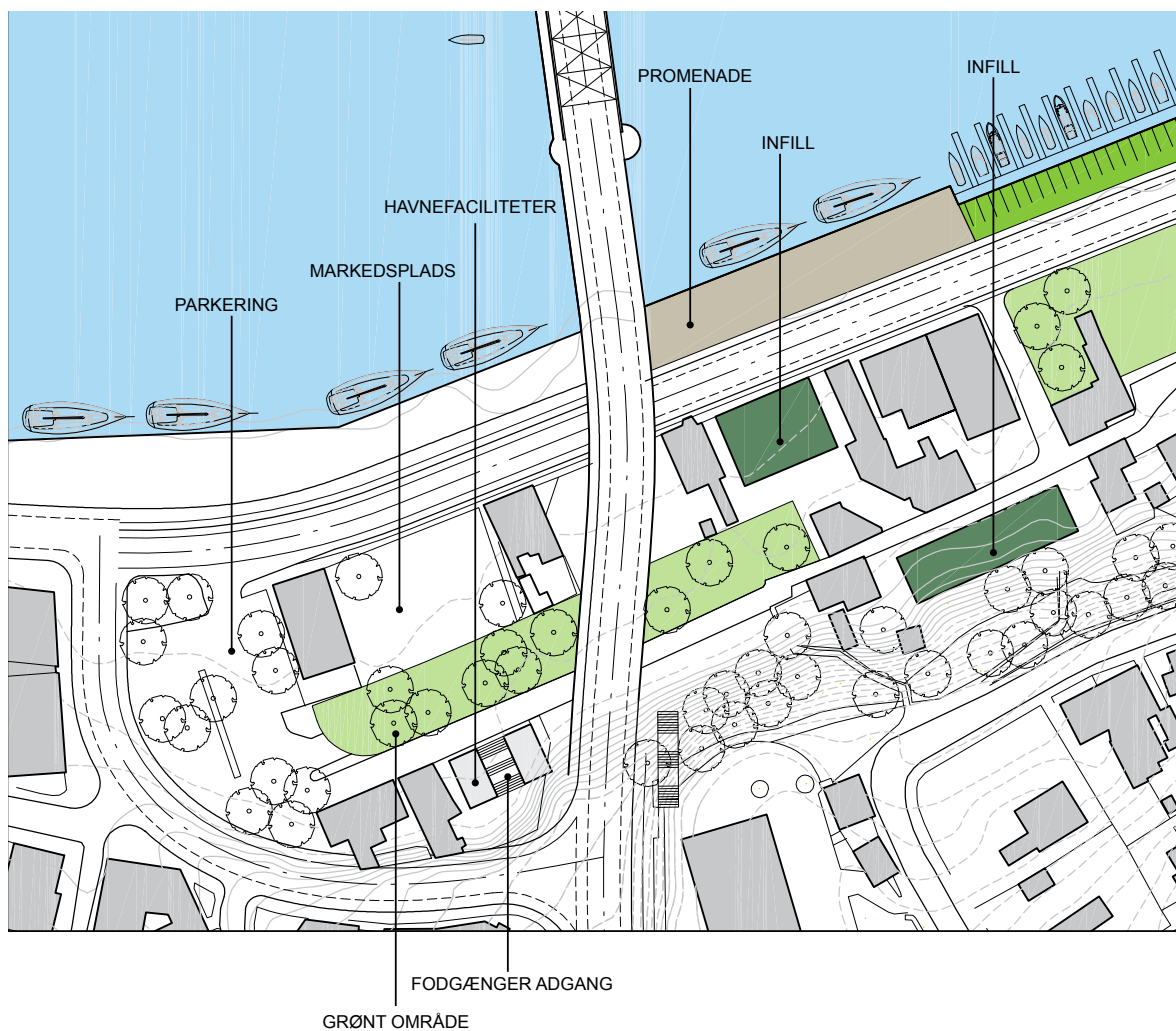
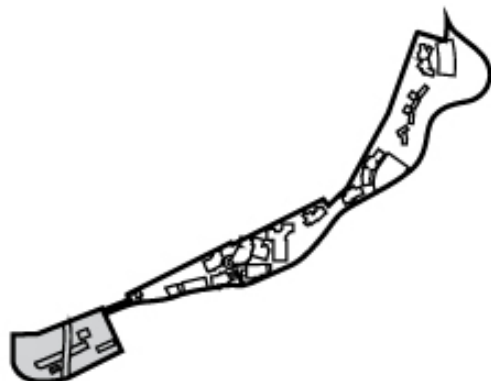
Lokalplanens vejledende anvendelse, delt i områder, der refererer til masterplanen.



Kortet viser anvendelsen i de enkelte delområder.

# Kortbilag 4

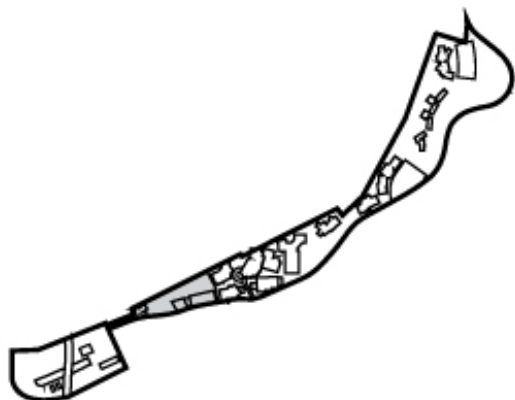
Zone 6, havnefunktioner og boliger det sydlige område ved Chr.X Bro.



Kortet viser det sydlige område omkring Chr. X Bro. Til venstre ses Nørrebro, til højre for broen ses del af Havbogade. Mellem Havbogade og Kirkegade kan der opføres en bygning med havnefunktioner, herunder badefaciliteter for sejlerne.

# Kortbilag 5

Zone 2, området ved nordlige Havbogade og Ewers Pakhus.



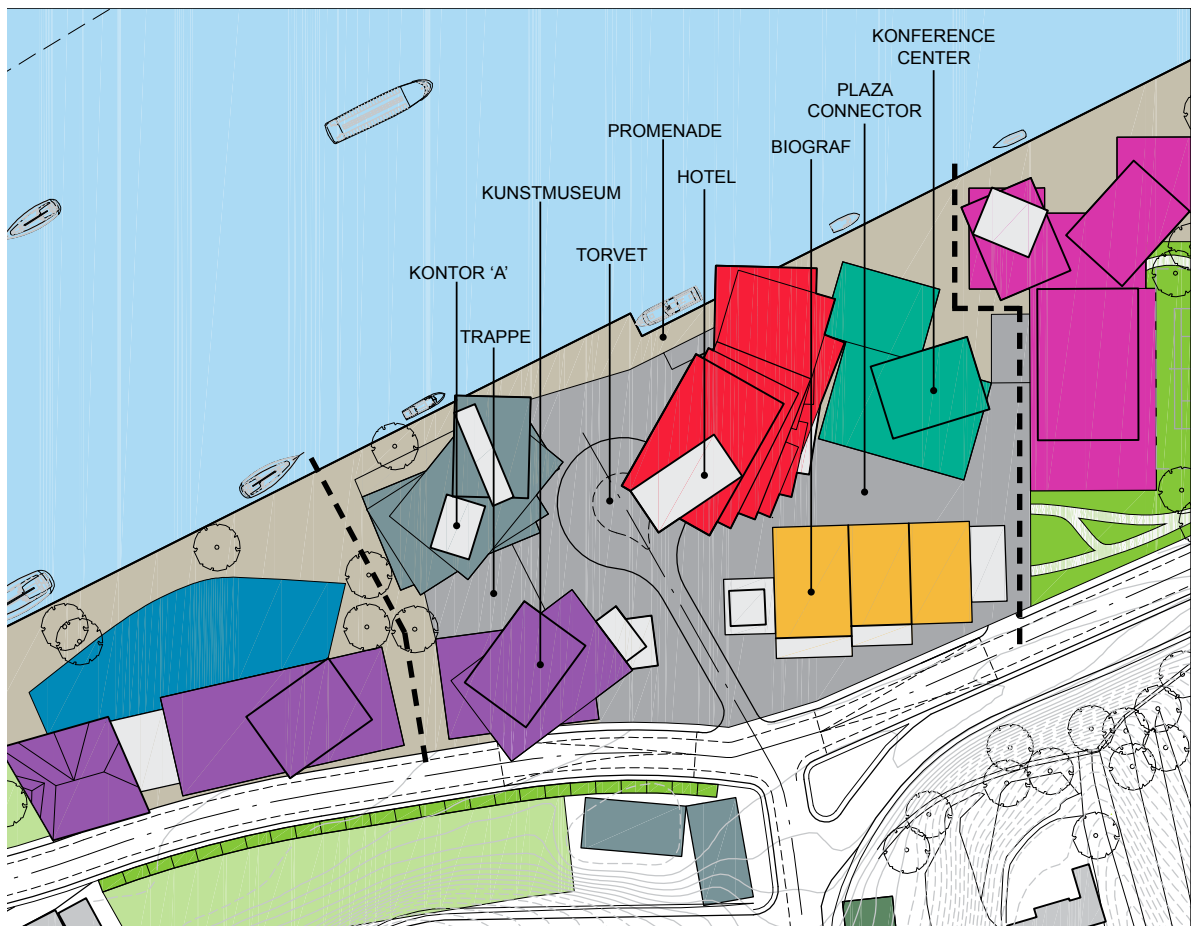
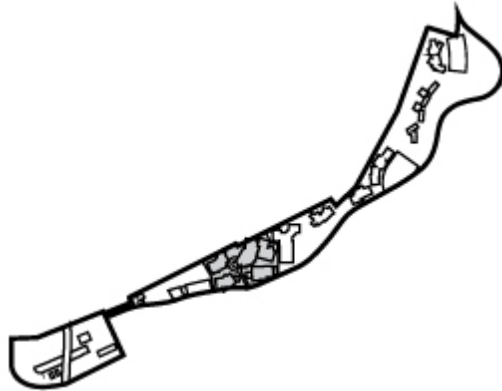
[BILAG]



Kortet viser den nye boligbebyggelse udfor Havbogade. Der anlægges parkeringspladser langs marinaen. Mellem de nye boliger og Ewers Pakhus anlægges en park. Ewers Pakhus udlægges til multikulturelle og kontorformål.

# Kortbilag 6

Zone 1, det centrale område omkring et bytorv.

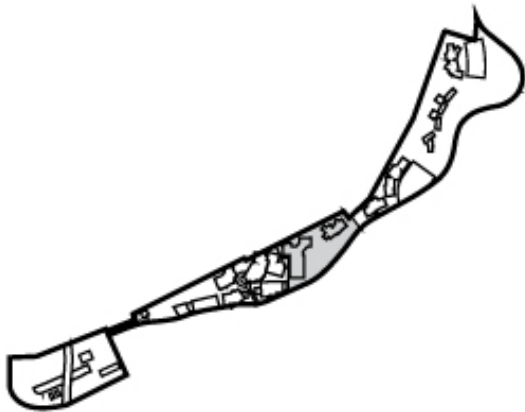


Kortet angiver bebyggelse omkring et bytorv, hvor der er mulighed for at opføre et hotel, kunstmuseum, konferencecenter, biograf, kunsthø, kontorbygning mv. De angivne funktioner er vejledende og kan erstattes af tilsvarende udadrettede funktioner.

Torvet får adgang fra krydset Helgolandsgade - Nørre Havnegade. Der anlægges parkeringspladser under bebyggelsen. Adgangen til parkeringspladserne sker fra Nørre Havnegade, nærmere angivet udfor den stiplede linje til højre.

# Kortbilag 7

Zone 3, området til fritidsaktiviteter, mellem det centrale område og Kongebroen.



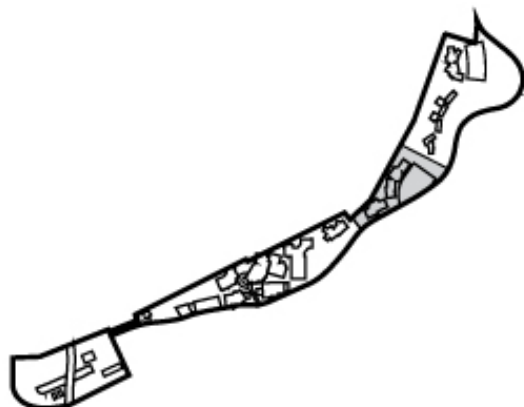
[BILAG]



*Kortet angiver et DGI-hus eller en tilsvarende aktivitetsbygning, beliggende op til en grøn park - et aktivitetsområde. Mod nord kan der opføres boliger.*

# Kortbilag 8

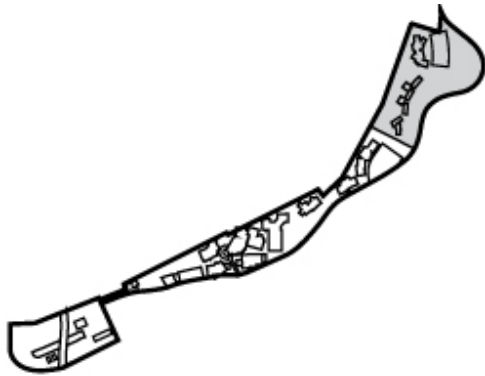
Zone 4, området til offentlige formål, nord for Kongebroen.



Kortet angiver bl.a. placering af kontorbygninger beliggende i grønne parklignende omgivelser.

# Kortbilag 9

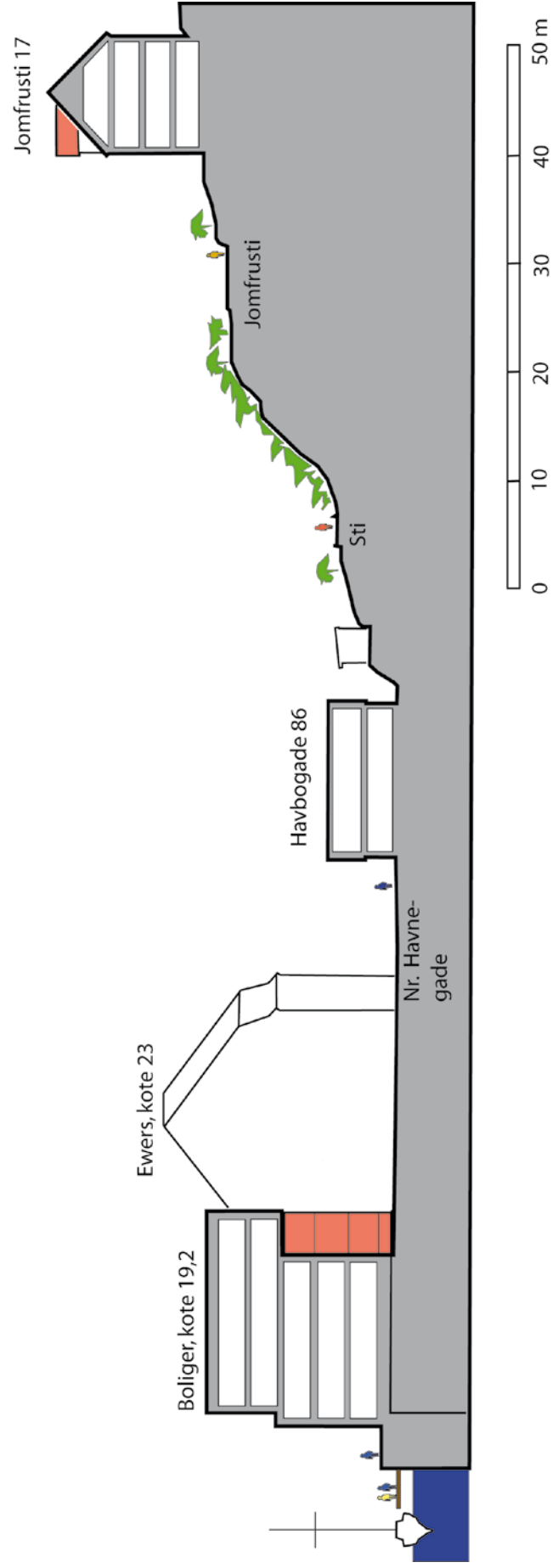
Zone 5, boliger i det nordlige område.



[BILAG]



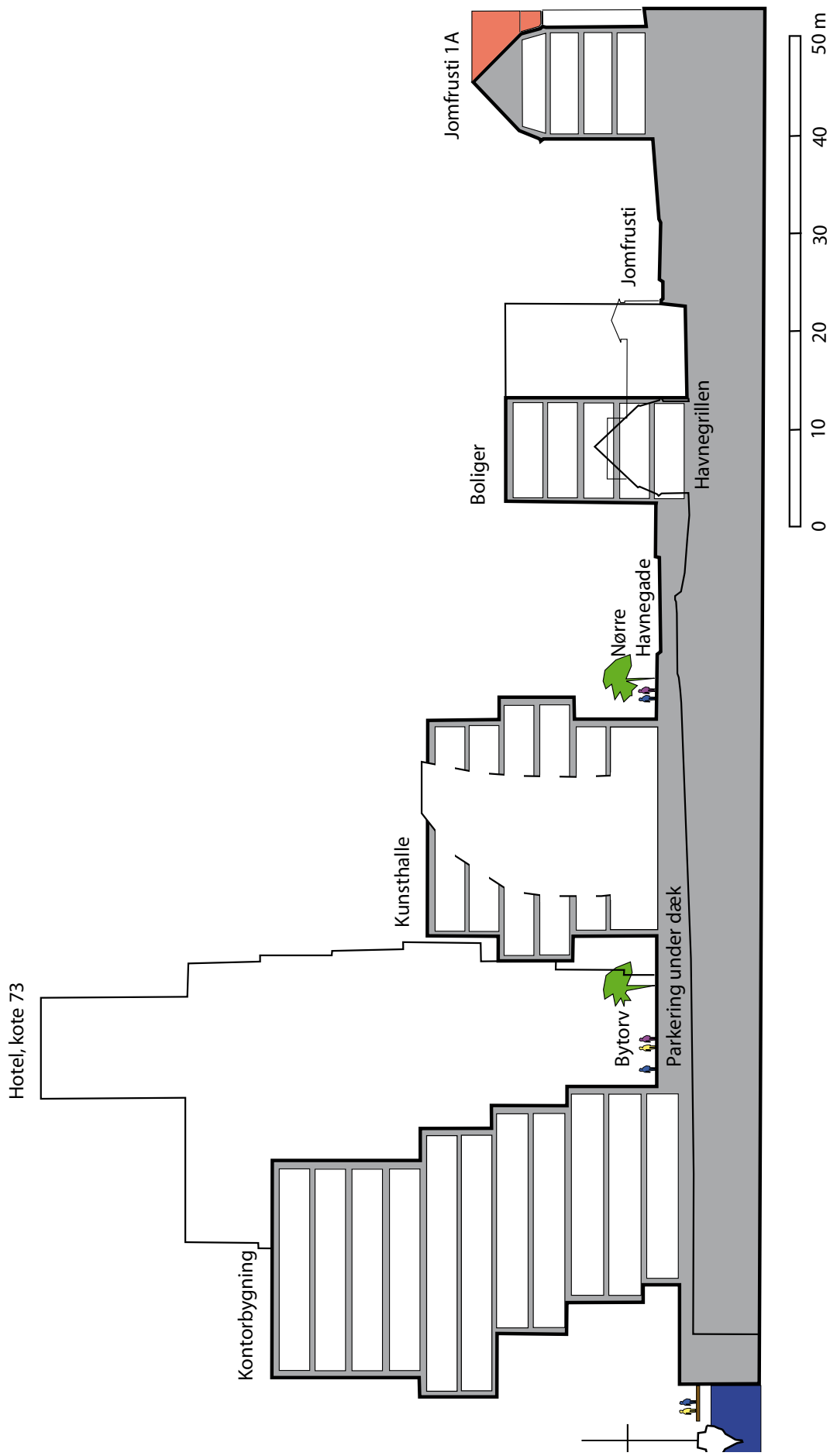
Længst mod nord, der hvor betonvirksomheden Unicon i dag ligger, kan der opføres boliger. Den nordligste bebyggelse opføres som et boligårn i 14 etager. Bemærk vejen - Nørre Havnegade - der forlænges længere op i landskabet mod Udsigten-Bosager.



## Kortbilag 10

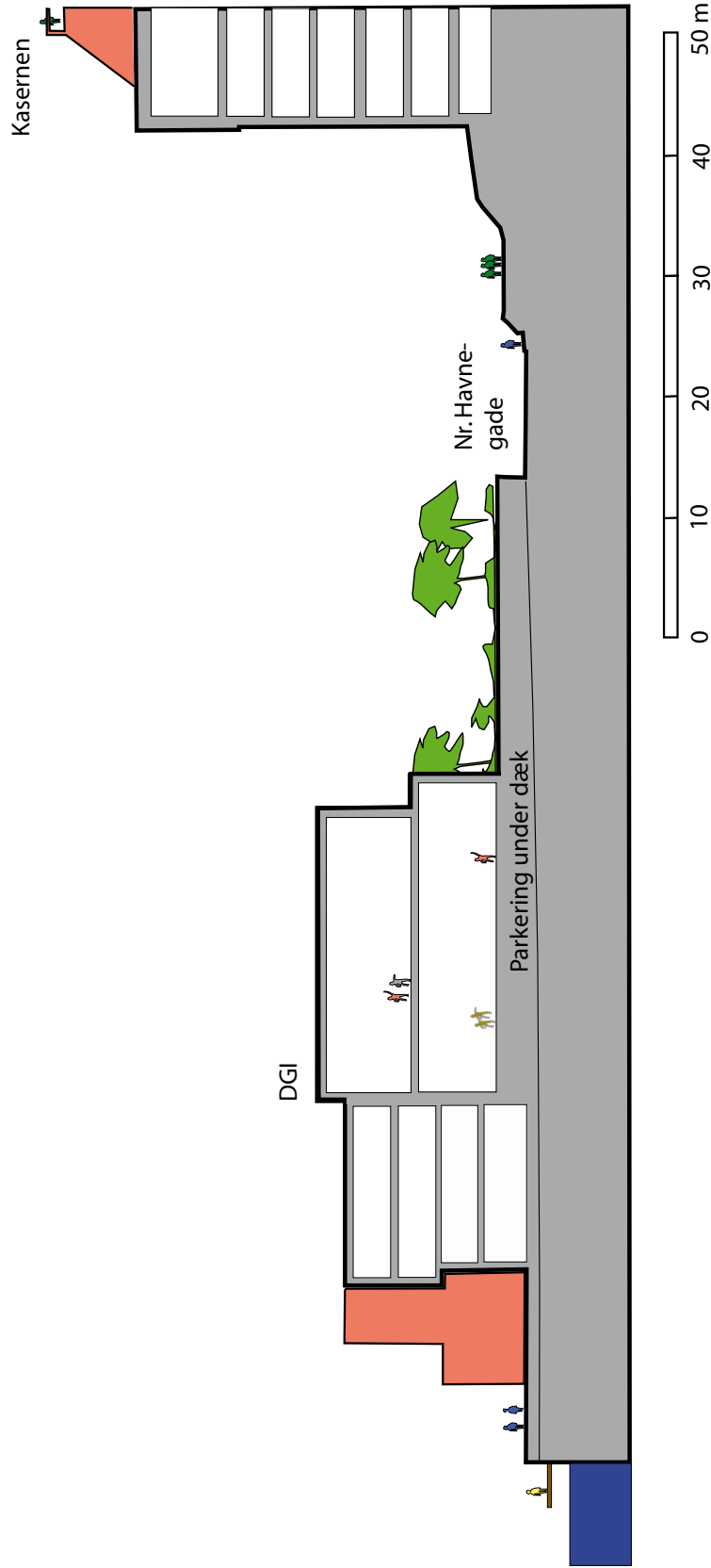
Snit A-A gennem Havbogade 86 og Jomfrusti 17, se kortbilag 2. Længst mod venstre i billedet ses 5 etages boligbebyggelse.





## Kortbilag 11

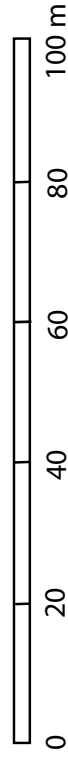
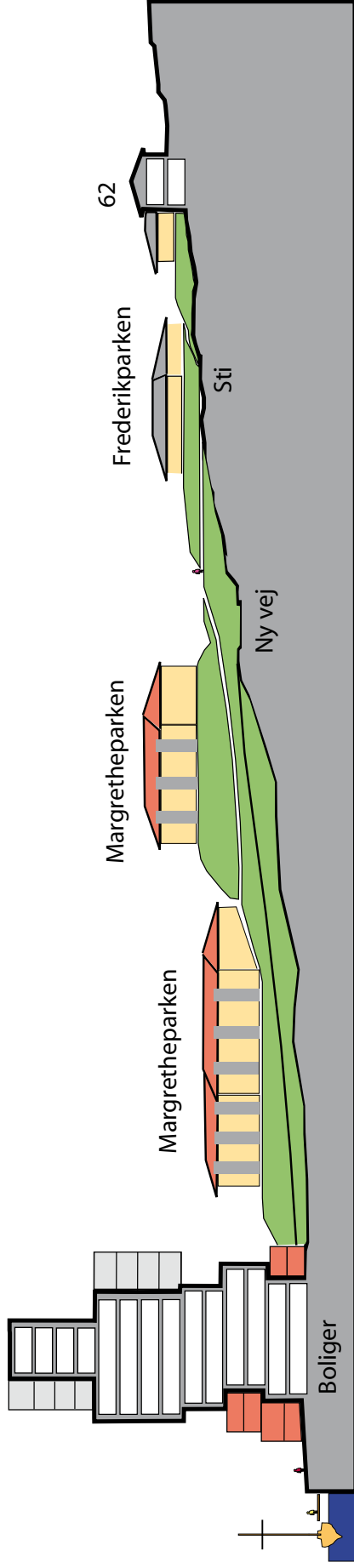
Snit B-B gennem Jomfrusti 1A, se kortbilag 2. Bag ved kontorbygning og kunsthall ses hotel i 18 etager.



**K**ortbilag 12

Snit C-C udfor Kasernen, se kortbilag 2

Kote 53



## Kortbilag 13

[BILAG]

Snit D-D udfor Frederikparken, se kortbilag 2. Af snittet fremgår forlægningen af Nørre Havnegade.



## Kortbilag 14

Visualisering af havnefronten, før og efter udbygning.

## Kommueplantillæg nr. 26

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende rammebestemmelser for indholdet af en lokalplan, der tilvejebringes inden for rammeområde 2 D.1, 2E.2, 1C.22, samt 2C.6.

Område 2 D.1, syd for Udsigten, der er udlagt til:  
Offentlige formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.  
Ændres til

*Område 2 D.1, udlægges til:  
Offentlige formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder og offentlig vej (Nørre Havnegades forlængelse).*

Område 2 E.2, Unicons oplagsareal mv., der er udlagt til:  
Service og forretningsvirksomhed, erhverv uden genevirkninger for omgivelserne, kulturelle og rekreative institutioner. Bebyggelsesprocent max. 125, 5 etager, højde 25 m. Rammerne ændres til:

*Centerformål, servicevirksomhed og boliger, servicevirksomhed samt erhverv uden genevirkninger for omgivelserne. Bebyggelsesprocent max. 125, 14 etager, højde 50 m.*

Område 2 C.6, fra Havbogade til Kongebroen  
Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkninger for omgivelserne. Bebyggelsesprocent max. 90, 3,5 etager, højde 17 m. Rammerne ændres til:  
*Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkninger for omgivelserne. Bebyggelsesprocent max. 150, 18 etager, højde 70 m.*

Område 1 C.22, Nørrebro - Havbogade, der er udlagt til:  
Centerområde, blandet byområde.  
Centerformål, detailsalg, servicevirksomhed og boliger servicevirksomhed samt erhverv uden genevirkninger for omgivelserne. Bebyggelsesprocent max. 150, 6 etager, højde 20 m.  
*Forbliver uændret.*

## Vedtagelse

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 29. januar 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Tillægget er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 19. november 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

## Resumé af miljøscreening

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

### Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	3	C
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	3	C
6	Vand	1	A
7	Luft	2	B
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	3	B
10	Befolkning	1	Positiv
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	2	B
13	Materielle goder	1	Positiv
14	Naboområder	2	B
15	Alternativer, 0-løsning	1	A

#### Definition:

- 1 – betyder, at det er usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning
- 2 – betyder, at der er mulighed for en miljøpåvirkning
- 3 – betyder, at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

- A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig
- B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig
- C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

## Konklusion

Lokalplanens konsekvenser er samlet set ikke så væsentlige, at der kræves en miljøvurdering.

Der er tale om omdannelse af et større havneområde på 7 ha. Lokalplanen er en overordnet lokalplan, der angiver placeringer af bygninger og arealer. Herudover fastlægger lokalplanen højde og udformning af de enkelte bygninger. Det er dog vigtigt at bemærke, at der ikke kan opføres bebyggelse efter lokalplanen, idet der kræves efterfølgende detaljerede lokalplaner. Det er også vigtigt at oplyse, at planen har en tidshorisont på ca. 15 år, idet mange af virksomhederne har mangeårige lejeaftaler.

Af vurderingen ovenover fremkommer, at en fuldt udbygget plan vil medføre nogle konsekvenser for nærområdet med hensyn til emnerne

### Visuel påvirkning:

Det planlagte projekt vil betyde en væsentlig ændring af nuværende kystlandskab. Bebyggelsen vil på dele af strækningen skærme for den bagvedliggende bebyggelse.

### Trafik:

Der vil være et ændret trafikmønster, der betyder øget personvognstrafik ad Helgolandsgade. Også Kirkebakken, Havbogade og Nørre Havnegade vil opleve en øget trafikbelastning. Til gengæld vil den tunge trafik, der i dag henvises til Nordlige Nørre Havnegade, aftage. Samlet set en måske væsentlig påvirkning. Projektet medfører, at der skal etableres en lysregulering i krydset mellem Helgolandsgade og Arnkilgade.

### Vurdering af menneskers sundhed:

Trafik til og fra området vurderes at kunne andrage gener for beboere i området. I forbindelse med køkkener kan der være lugtgener. Lugtgenerne kan sandsynligvis reguleres. Miljøafdelingen vurderer, at der kan være mulighed for påvirkning, og at en VVM-screening vil være påkrævet før gennemførelse af de enkelte projekter.

### Vurdering af jord og undergrund:

Større dele af havnearealet er etableret ved opfyld med flyveaske og fyldjord og hele arealet er omfattet af kommunens områdeklassifisering, hvorved det formodes, at en betydelig del af jorden i området må betegnes som lettere forurenede med kulbrinter, tjærestoffer (PAH) og tungmetaller. Dette betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenede jord, og skal anmeldes til Kommunen, som anviser, hvordan jorden kan bortskaffes.

I 2002 er der sket en udvidelse af havnearealet ved opfyldning med sand. Arealet er kortlagt på V2 (vidensniveau 2). Ligeledes er der udført forureningsundersøgelser på dele af arealet, hvor der er fundet flere områder med olieforurening. Disse arealer er også kortlagt på V2.

Hele havneområdet er ikke gennemundersøgt, og det samlede vidensniveauet for miljøtilstanden på havnearealerne er lavt.

I forbindelse med at man ønsker at ændre arealanvendelsen til følsom arealanvendelse, skal der søges om en §8 tilladelse ved kommunen. Ønsker man at genindbygge forurenede jord udenfor den matrikel, hvor jorden er opgravet, skal der søges om en § 19 tilladelse ved kommunen. En §8 tilladelse skal hindre, at der ikke opstår risiko for skadelig påvirkning af mennesker fra forureningen i jord og grundvand. En §19 tilladelse skal hindre, at den indbyggede forurenede jord ikke påvirker miljøet i negativ retning.

I områder med flygtige forureningskomponenter kan der være risiko for indeklimaet ved byggeri, og dette skal der tages højde for allerede i projekteringsfasen.

På grund af ovenstående vurderer Miljøafdelingen, at en VVM-screening vil være påkrævet før gennemførelse af de enkelte projekter.



01-03-2012  
12/11179



### **Delvis ophævelse af lokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.2-10 for kontorbyggeri på Nordhavnen i Sønderborg. Lokalplanen træder i kraft den 1. marts 2012 og er indberettet til Plansystem.dk med PlanID: 1425423.

Dette medfører en delvis ophævelse af lokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn.

Lokalplan 402-5 ophæves for del af matrikelnumrene: 5601a, 7000au og 5557 Sønderborg ejerlav.

#### **Sønderborg Kommune**

Plan

Rådhusvej 10

6400 Sønderborg

T 8872 6400

F 8872 6402

post@sonderborg.dk

www.sonderborgkommune.dk

### **Delvis ophævelse af lokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.2-11 for boligbyggeri på Sønderborg Nordhavn. Lokalplanen træder i kræft den 11. september 2013 og er inberettet til Plansystem.dk med PlanID: 1486302

Dette medfører en delvis ophævelse af lokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn.

Lokalplan 402-5 ophæves for del af matrikelnumrene: 5601a, 5557, 7000au Sønderborg ejerlav.

#### **Sønderborg Kommune**

Plan

Rådhusvej 10

6400 Sønderborg

T 8872 6400

F 8872 6402

post@sonderborg.dk

[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

version 2.0

### **Delvis ophævelse af lokalplan nr. 402-5 for Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan nr. 4.1-5 for område ved Christian d. X's Bro i Sønderborg. Lokalplanen træder i kraft den 2. april 2014 og er indberettet til Plansystem.dk med PlanID: 2557279.

Dette medfører en delvis ophævelse af lokalplan nr. 402-5 for Sønderborg Nordhavn.

Lokalplan nr. 402-5 ophæves for matrikelnumrene: 116, 151, 153, 174, 188, 192, 196, 200, 221, 232, 322, 346, 376, 430, 448, 449, 496, 540, 541, 547, 562, 577, 593, 596, 657, 677, 703, 1187, 1642, 1653, 1654, 1971, 2072, 3325, 5149, 5479, 5490, 5542, 5543, 5545, 5547, 5548, 5549, 5552, 5553 og 7000an samt del af matrikelnumrene 5478, 7000l, 7000q, 7000s, 7000u Sønderborg ejerlav.

### **Plan**

Sønderborg Kommune  
Rådhusstorvet 10  
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00  
F 88 72 64 02

post@sonderborg.dk  
[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

13/51131

**Delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.2-14 for Multikulturhus på Nordhavnen. Lokalplanen træder i kraft den 4. november 2015 og er indberettet til Plansystem.dk med PlanID: 3005836

Dette medfører en delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn.

Rammelokalplan 402-5 ophæves for matr.nr. 176, 247, 296, 360, 500 og en del af matr.nr 5601e, Sønderborg ejerlav, samt alle matrikler som udstykses inden for lokalplanområdet 4.2-14 efter den 1. juni 2015.

**Plan**

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00  
F 88 72 64 02

post@sonderborg.dk  
[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

29-10-2015  
15/27514

**Delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 for Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.2-16 for *Kollegieboliger og parkeringshus på Nørre Havnegade i Sønderborg*. Lokalplanen træder i kraft den 20. januar 2016 og er indberettet til Plansystem.dk med PlanID: 3015355.

Dette medfører en delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 for *Sønderborg Nordhavn*.

Rammelokalplan 402-5 ophæves for matr.nr. 1434 og en del af matr.nr. 70000, Sønderborg ejerlav, samt alle matrikler som udstykes inden for lokalplanområdet 4.2-16 efter den 20. januar 2016.

**By & Landskab**

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg

T 88 72 64 00  
F 88 72 64 02

post@sonderborg.dk  
[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

20-01-2016  
16/1060

**Delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg kommune har vedtaget lokalplan 4.2-22 *Kongebrohuset – etageboliger ved Nørre Havnegade i Sønderborg*. Lokalplanen træder i kraft den 28. maj 2020 og er indberettet til Plandata.dk med PlanID: 9675296.

Dette medfører en delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 *Sønderborg Nordhavn*.

Rammelokalplan 402-5 ophæves for en del af matr.nr. 5557, 5601e, 5601k og 7000au Sønderborg, samt alle matrikler som udstykkes inden for lokalplanområdet 4.2-22 efter den 28. maj 2020.

**By og Landskab**

Sønderborg Kommune  
Lille Rådhusgade 7  
6400 Sønderborg

T 88 72 40 72

by-landskab@sonderborg.dk  
[www.sonderborgkommune.dk](http://www.sonderborgkommune.dk)

03-06-2020  
20/6934

### **Delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 Sønderborg Nordhavn**

Sønderborg Kommune har vedtaget lokalplan 4.2-27 *Etageboliger ved byparken på Nordhavnen i Sønderborg*. Lokalplanen træder i kraft den 25. juni 2021 og er indberettet til Plandata.dk med PlanID: 10498144.

Dette medfører en delvis ophævelse af rammelokalplan 402-5 *Sønderborg Nordhavn*.

Rammelokalplan 402-5 ophæves for en del af matr.nr. 5601o Sønderborg.

#### **By og Landskab**

Sønderborg Kommune  
Rådhusvej 10  
6400 Sønderborg  
T: 88 72 40 72

by-landskab@sonderborg.dk  
www.sonderborgkommune.dk

25-06-2021  
21/20051