

# LOKALPLAN



## Sundgade - Omdannelse af fiskerikajen

OKTOBER 2009

Inkl. kommuneplantillæg nr. 32  
til kommuneplan 2005-2017

## **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan: et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

### **Offentliggørelse**

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

### **Fremlæggelse**

Lokalplanen fremlægges i perioden 1. juli til 9. september 2009.

Lokalplanen er udarbejdet af Grontmij | Carl Bro A/S i samarbejde med Sønderborg Kommune. Visualiseringer er udarbejdet af +M Arkitekter a/s.

### **Vedtagelse**

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 25. juni 2009.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 8. oktober 2009.

## Indholdsfortegnelse

<b>Beskrivelse af lokalplanområdet</b>	<b>4</b>
<b>Baggrund for lokalplanen</b>	<b>5</b>
<b>Formålet med lokalplanen</b>	<b>5</b>
<b>Konsekvenser for nærområdet</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivelse af det påtænkte projekt</b>	<b>6</b>
<b>Redegørelse for forhold til anden planlægning</b>	<b>9</b>
Kommuneplan	9
Kommuneatlas	10
Kystnær del af byzonen	10
Lokalplan	11
Spildevandsplan	12
Servitutter	12
Miljøforhold	13
Fortidsminder	14
Miljøvurdering af planer og programmer	15
<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>17</b>
§ 1 Formål	17
§ 2 Område og zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykninger	18
§ 5 Vej, sti og parkering	18
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer	20
§ 9 Forsyningsanlæg	20
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11 Ophævelse af lokalplan	21
§ 12 Servitutter	21
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	21
<b>Vedtagelse</b>	<b>22</b>
<b>Kortbilag 1</b>	<b>23</b>
<b>Kortbilag 2</b>	<b>24</b>
<b>Kortbilag 3</b>	<b>25</b>
<b>Resumé af miljøscreening</b>	<b>26</b>
<b>Visualiseringer</b>	<b>28</b>
<b>Kommueplantillæg nr. 32</b>	<b>33</b>
Nye bestemmelser for rammeområde 10.E1, 10.E4 og 10.E5	33
Vedtagelse	34

## Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende på Dybølsiden af Alssund umiddelbart syd for Chr. X's bro. Området udgør et ca. 1,5 ha stort areal, hvor største delen ligger mellem kysten og Sundgade. En mindre del ligger vest for Sundgade.

Arealet øst for Sundgade er et ældre erhvervsområde, som anvendes til især fiskeri og fiskerirelaterede erhverv. Dele af området er temmelig ekstensivt udnyttet, og flere af bygningerne i området trænger til et løft.



Luftfoto der viser lokalplanområdet

I ejendommen Sundgade 5 er der udover erhvervsarealer også en bolig, som pt. er beboet.

Den sydlige del af lokalplanområdet er ikke et erhvervsområde, men består af nogle små matrikler, som hører til beboelsesejendommene vest for Sundgade. Der er pt. registreret to udhuse på arealerne, men der er en verserende byggesag på det ene af udhusene.

Området vest for Sundgade består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet deles op i 4 delområder, som vist på kortbilag 1.

## Baggrund for lokalplanen

Lokalplanområdet har en meget attraktiv beliggenhed i Sønderborg direkte ud til kysten. Området er meget synlig fra den centrale del af Sønderborg, herunder fra slottet. Det er derfor i Byrådets interesse, at der sker en forskønnelse af området, og at der sker en mere hensigtsmæssig og intensiv anvendelse af dele af området.

Der har de senere år været forskellige drøftelser af mulighederne for en delvis omdannelse af området. Det er imidlertid vigtigt for fiskerne, at der fortsat er mulighed for udfoldelse af fiskerierhvervet i dele af området, og det sætter nogle begrænsninger i forhold til, hvad de omkringliggende arealer kan anvendes til.

De tidligere planer om etablering af boliger i området er derfor skrinlagt, og der ønskes nu mulighed for omdannelse til lettere erhvervstyper f.eks. i form af feriecenter og kontorbyggeri mv.

Lokalplanområdet omfatter tillige den sydlige del omfattende matr. nr. 5121, 5525 og 5526, Sønderborg som er en naturlig afgrænsning af området.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en delvis omdannelse af det tidligere erhvervsområde ved fiskerihavnen. Lokalplanen skal sikre, at det fortsat er muligt, at udøve fiskerierhverv i området samtidig med, at dele af området omdannes.

Lokalplanens formål er også at sikre, at ny bebyggelse tilpasses området og at der sikres kig ind imellem bygningerne, således at kommende bygninger så vidt muligt respekterer de eksisterende bagvedliggende bygninger. Lokalplanen skal også sikre offentlighedens adgang til vandet.

Det er endvidere formålet med lokalplanen, at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre udformning således, at der sikres en samlet identitet og arkitektur i området.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at bebyggelsen opføres på et bæredygtigt grundlag. Derfor skal energiforbrug, håndtering af overfladevand og materialevalg til facader og andre bygningsoverflader vurderes nøje og bebyggelsen skal opføres mindst i lavenergiklasse 1.

## Konsekvenser for nærområdet

Området vil komme til at fremtræde anderledes end i dag og visse steder vil den nye bebyggelse skærme af for den bagvedliggende bebyggelse. Andre steder vil fjernelse af den eksisterende bebyggelse betyde, at der kommer nye åbninger og kig ned til vandet.

Det forventes, at lokalplanens realisering vil medføre en generel forskønnelse af området, når en del af den eksisterende bebyggelse fjernes og der sker en vis opstramning af udearealerne. Eftersom det er vigtig, at der stadig kan udøves fiskerierhverv i området, vil udearealerne dog ikke blive fuldstændig "friseret", men bibeholde noget af den stemning af havn og fiskeri, der er i området i dag.

Sundgade er klassificeret som en sekundær lokalvej, der ender blindt mod syd. Rent trafikalt forventes det, at trafikintensiteten på Sundgade øges, men den øgede trafikmængde forventes ikke at have indflydelse på hverken fremkommeligheden eller trafiksikkerheden i nærområdet.

## Beskrivelse af det påtænkte projekt

Det påtænkte projekt kræver nedrivning af meget af den eksisterende bebyggelse samt flytning af visse bygninger. Det forventes dog ikke, at alle lokalplanens enkelt elementer realiseres samtidigt og den hidtil gældende lovlige anvendelse kan fortsætte uanset lokalplanens vedtagelse.

I lokalplanens nordlige del - delområde 1 - nedrives den eksisterende bebyggelse for at gøre plads til et nyt erhvervsbyggeri og parkeringspladser. Denne erhvervsbebyggelse kan kun anvendes til lettere erhvervstyper som f.eks. kontor, liberale erhverv, restauration og fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv.

Der etableres to bygninger i 3½ etage og én bygning i 2½ etage. Nord for den nye erhvervsbebyggelse udlægges der areal til en parkeringsplads med ca. 30 pladser.



I den midterste del af området - delområde 2 - bibeholdes Brags Fiskeriartikler og Søsportsudstyr samt en større hal med redskabsrum samt kølerum. Denne hal er i dag bygget sammen med en mindre hal, som fjernes og erstattes af en ny hal af samme størrelse som den, der bibeholdes. Hallerne bygges sammen og indrettes med plads til modtagelse, sortering, vejning og nedfrysning af fisk. Der indrettes kælder under hallerne til teknik i forbindelse med diverse kar og bassiner.

Umiddelbart nord for Brag etableres der et nyt redskabshus til erstatning for den mindre hal, der nedrives. Redskabshuset kommer til at fungere som en buffer mellem det nye erhvervsbyggeri mod nord og erhvervsaktiviteterne i og omkring fiskerihavnen.

I området kan der etableres de servicefunktioner, som er nødvendige for den erhvervmæssige drift af fiskerihavnen, f.eks. tankanlæg og lignende. Der må også etableres andre havnerelaterede funktioner som fiskerestaurant og fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv.

Vest for Sundgade etableres der et parkeringsanlæg til 60 biler. Der etableres både parkering på terræn og på et dæk i ca. 3,5 meters højde. Parkeringspladserne skal dække parkeringsbehovet for et større område end delområde 2.

Syd for fiskerihavnen - delområde 3 - etableres der et feriecenter med ferieboliger, reception og diverse fællesfunktioner, herunder evt. en restaurant. Ferieboligbebyggelsen skal drives erhvervmæssigt iht. Lov om hotel- og

restaurationsvirksomhed. Ferieboligerne etableres i tre blokke, der placeres med gavlen ud mod vandet. Blokkene indeholder hver 7 ferieboliger i 2 etager. Der etableres 1 parkeringsplads pr. feriebolig i umiddelbar tilknytning til de enkelte boliger.

Nord for feriehusområdet etableres der et garnhus til bl.a. fritidsfiskerudstyr. Det nye garnhus opføres som erstatning for et eksisterende garnhus, der nedrives. Det nye garnhus vil indeholde feriecentrets reception samt øvrige fællesfaciliteter, f.eks. fælles opholdsarealer og udgør dermed en del af feriecentret. Garnhuset skal fungere som en buffer mellem fiskerihavnen og ferieboligerne.

Udover det nuværende garnhus nedrives en del eksisterende byggeri, herunder en rødstensbygning med meget høj rejsning, der ligger parallelt med vandet. Nedrivningen af især denne bygning, vil give et helt nyt udkig til vandet fra Sundgade.

For at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse etableres al bebyggelse i delområde 1, 3 og 4 med en mindste gulvkote på 2,5 meter. Kystdirektoratet anbefaler en mindste sokkelkote på 1,75 meter, men denne anbefaling er alene baseret 50 års hændelsen, og tager ikke højde for vandstandsstigninger i havet. Derfor fastlægger lokalplanen en sokkelkote på mindst 2,5 meter.

Terrænet ligger pt. omkring kote 2 og den øgede gulvkote etableres ved hjælp af forhøjede fundamenter og ramper mv. Der sker altså ingen hævnning af det eksisterende terræn.

I delområde 2 tillades der nybyggeri i den nuværende gulvkote. Dels vil en sammenhæng mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse blive vanskelig, hvis gulvkoten skal hæves i den nye bebyggelse, og dels forventes en eventuel oversvømmelse af delområde 2 ikke at medføre samme værdimæssige tab, som i delområde 1,3 og 4.

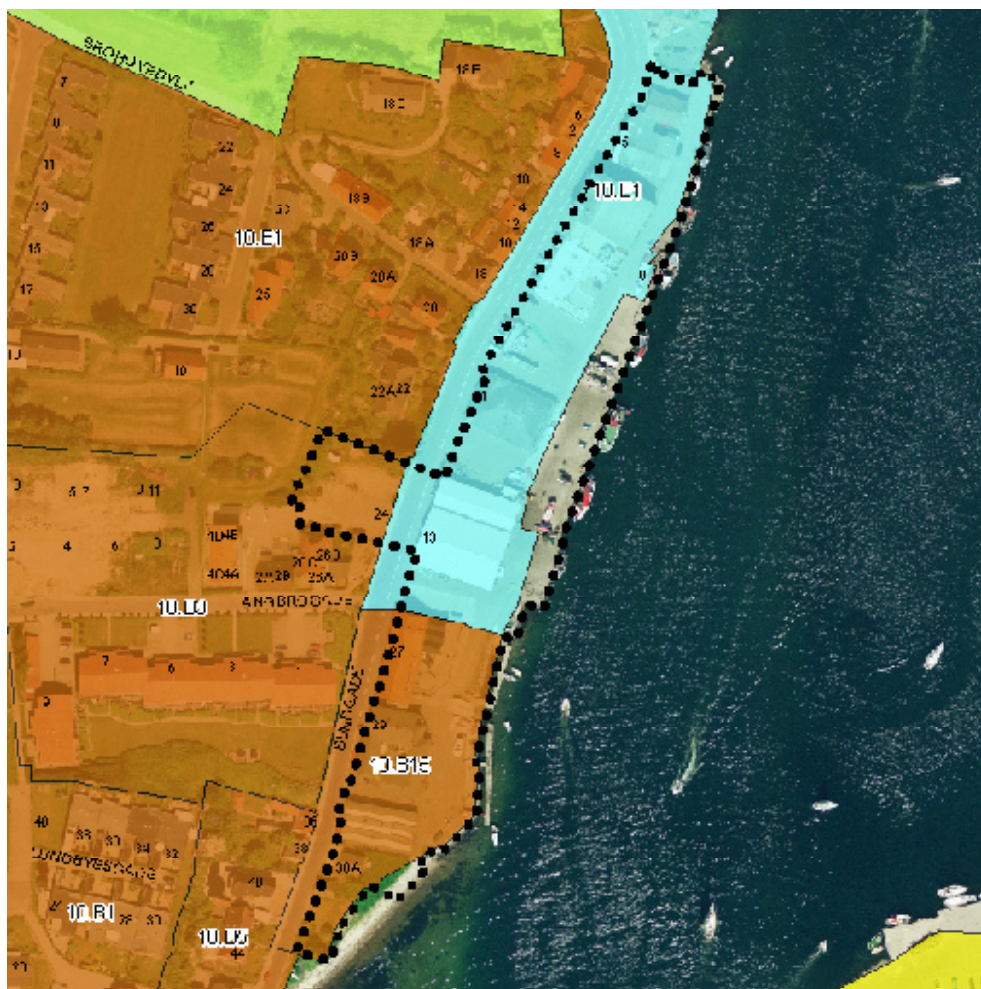


## Redegørelse for forhold til anden planlægning

### Kommuneplan

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2005 – 2017 beliggende i rammeområde 10.E1, 10.B3 og 10.B15. Flere kystnære dele af lokalplanområdet ligger udenfor kommuneplanens rammeområder.

Rammeområde 10.E1 er udlagt til havneerhverv samt havnerelaterede funktioner som fisketorv, fiskecafé og lignende uden gene for fiskerierhvervet. Kommuneplanen giver mulighed for erhverv, der medfører betydelig forurening. Der må jf. kommuneplanen højst støjес med 60 db(A) i området.



Kommuneplanens rammeområder

Både rammeområde 10.B3 og rammeområde 10.B15 er udlagt til boligområde med tilhørende lokale serviceanlæg.

Ferieboligbebyggelsen kommer til at ligge i kommuneplanens rammeområde 10.B15, men skal som tidligere nævnt drives erhvervsmæssigt efter Hotel- og restaurationsloven. Området skal således ændres til et erhvervsområde.

Parkeringshuset etableres indenfor kommuneplanens rammeområde 10.B3. Parkeringshuset er at betegne som et serviceanlæg, men da det skal servicere lokalplanområdet og ikke den bebyggelse, der i øvrigt er i rammeområde 10.B3, overføres denne del af rammeområde 10.B3 til rammeområde 10.E1.

Den nordlige del af rammeområde 10.E1 udlægges endvidere som et nyt rammeområde, hvor anvendelsen begrænses til lettere erhvervstyper.

De kystnære rammeområder udvides endvidere mod øst, så de omfatter hele matrikler.

Ændringerne til kommuneplanen fastlægges i tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2005-2017. Kommuneplantillæg nr. 32 er placeret bagerst i dette lokalplanhæfte.

### **Kommuneatlas**

Indenfor lokalplanområdet er der registreret 3 bygninger med middel bevaringsværdi. Det drejer sig om Sundgade 11, 13 og 29, der alle er registreret med en bevaringsværdi på 5. Bevaringsværdien skyldes primært, at bygningerne udgør en del af et havnemiljø.

Alle bygninger har så lav bevaringsværdi, at nedrivning af bygningerne ikke kræver en særlig tilladelse iht. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. To af bygningerne bevares, mens den sidste planlægges nedrevet i forbindelse med lokalplanens realisering.

### **Kystnær del af byzonen**

I følge planloven skal der tages særlig hensyn, når det gælder bebyggelse indenfor den kystnære del af byzonen. I lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Bebyggelser, der afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal begrundes særskilt. Loven fastsætter endvidere, at offentligheden skal sikres adgang til kysten.

Der er udarbejdet visualiseringer af den påtænkte bebyggelse, se bilagene bagerst i lokalplanen. Visualiseringerne viser kun bygningskroppe og dermed volumen af den bebyggelse, der kan opføres indenfor lokalplanområdet. Årsagen til, at der kun vises principielle bygningskroppe er, at lokalplanen giver mulighed for anvendelse af mange forskellige typer af materialer mv. og visualisering af én type arkitektur og materialevalg kan give en forventning om, at den fremtidige bebyggelse vil få

denne eksakte udformning

I visualiseringerne er der taget udgangspunkt i, at alle lokalplanens enkelte elementer realiseres. Det vil sige, at der i alle lokalplanens byggefelter er vist ny bebyggelse og alle de bygninger, der jf. lokalplanen kan nedrives, er fjernet i visualiseringerne.

De viste bygningsfelter viser bebyggelser med følgende højder:

	Lokalplanens max. tilladte højde i m	Den viste højde i m
Delområde 1 – Byggefelt A	17,0	16,2
Delområde 1 – Byggefelt B	14,0	12,8
Delområde 2 – Byggefelt C	5,5	5,4
Delområde 2 – Byggefelt D	8,5	8,4
Delområde 3	10,5	9,8

Af ovenstående tabel fremgår det, at den viste bebyggelse næsten fuldt ud udnytter lokalplanens maksimale tilladte højder.

Visualiseringerne viser, at lokalplanens realisering vil påvirke kysten visuelt. I delområde 1 vil fjernelse af den eksisterende bebyggelse medføre, at der åbnes op for noget af den bagvedliggende bebyggelse. Samtidigt vil den nye bebyggelse i delområde 1 blive mere markant, idet den er højere og mere kompakt, end den nuværende bebyggelse.

I delområde 2 ændres der ikke markant på områdets visuelle fremtoning. Delområde 3 ændres til gengæld meget i og med, at en del eksisterende bebyggelse fjernes. Visualiseringerne viser, at der skabes en del luft og indkig for den bagvedliggende bebyggelse men også, at de sydligste to bygninger vil blive lidt højere, end den nuværende bebyggelse. Generelt sker der en opstramning af bygningsmassen, hvilket giver området et mere sammenhængende helhedsindtryk.

### Lokalplan

Lokalplanens delområde 1, 2 og 3 er omfattet af lokalplan nr. 0-0112, Skilte og facader. Der er tale om en overordnet rammelokalplan, som dækker hele den indre del af Sønderborg. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med lokalplan nr. 0-0112.

Den vestlige del af delområde 3 (parkeringsarealet vest for Sundgade) er omfattet af lokalplan nr. E85 10 07 for et boligområde ved Langbrogade - Brohovedvej. Lokalplanen udlægger det aktuelle areal til et byggefelt med mulighed for boligbyggeri i 2 etager. Lokalplan E85 10 07 er derfor ikke forenelig med nærværende lokalplan. Lokalplan nr. E85 10 07 ophæves derfor indenfor afgrænsningen af lokalplan 410-6.



### Spildevandsplan

Området er jf. Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2005-2009 separatkloakeret. Eksisterende stik skal anvendes. Der kan ansøges om særskilt udledning af regnvand. Der vil være ejendomme som allerede har regnvandsudledning direkte til Allsund.

### Servitutter

På samtlige ejendomme indenfor lokalplanområdet, er der tinglyst en luftfartsdeklaration. Deklarationen fastlægger, at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges statens luftfartsvæsen til godkendelse. Lokalplanen respekterer vilkårene i deklARATIONEN.

På matr. nr. 705 er der tinglyst et forbud mod brændselshandel og på matr. nr. 1230 er der tinglyst et dokument om brændsel/olielevering mv. Der er tale om et og samme dokument fra 1935 som er tinglyst i forbindelse med en handel af ejendommen. Lokalplanen giver mulighed for etablering af bl.a. tankanlæg med

mulighed for salg af brændstof til fiskekuttere og servitutten er derfor uforenelig med lokalplanen. Servitutten aflyses således i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

På arealet vest for Sundgade, er der tinglyst et dokument om bebyggelse og benyttelse på matr. nr. 1139. På matr. nr. 3404 er der tinglyst en byggelinie. Der er også i dette tilfælde tale om et og samme dokument fra slutningen af 1800-tallet, der fastlægger et byggeretligt skel helt ud mod vandet. Servitutterne aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Miljøforhold

### *Jordforurening og jordbundsforhold*

Store dele af lokalplanområdet er kortlagt som mulig forurenet af Region Syddanmark (V1-kortlagt). Det er endvidere omfattet af Sønderborg Kommunes områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Ud fra tidligere aktiviteter, historiske kort, luftfotos mv. vurderes det, at der er:

- moderat risiko for jordforurening i hele delområde 1
- stor risiko for jordforurening i den del af delområde 2, der ligger øst for Sundgade
- moderat-stor risiko for jordforurening på dele af delområde 3
- ingen risiko for jordforurening i delområde 4

Indenfor dele af lokalplanområdet ændres arealanvendelsen til en mere miljøfølsom anvendelse. Det skal sikres, at der ikke er risiko for direkte kontakt til forurenede jord samt, at der ikke sker uacceptabel afdampning af flygtige forureningskomponenter til indeklimaet.

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.”

Ud fra gamle kort og tidligere geotekniske undersøgelser i området vurderes det, at især de mest kystnære arealer består af postglaciale aflejringer, marine aflejringer og fyld. Jordbunden forventes således at bestå af stærkt sætningsgivende aflejringer. Der skal derfor påregnes ekstrarunderinger.

Grundvandet forventes at ligge terræn nært og variere med vandstanden i havnen. Grundvandssænkning bør undgås med mindre det sikres, at omkringliggende bygninger ikke er dårligt funderede.

De steder, hvor der skal gennemføres bygge- /anlægsprojekter bør der udføres følgende:

- Detaljeret historisk redegørelse. Her udpeges områder med potentielle forureningskilder (tank m.v.).
- Forureningsundersøgelse i form af miljøtekniske borerer ved potentielle forureningskilder. Undersøgelsen kan med fordel udføres i kombination med en geoteknisk undersøgelse.
- Udarbejdelse af jordhåndteringsplan for projektet.

#### *Støj og lugt*

Lokalplanområdet har hidtil været udlagt som et erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder. De vejledende støjgrænser for sådanne områder er 60 dB(A) døgnet rundt jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

Delområderne 1 og 3 udlægges nu til lettere erhverv med en lavere støjgrænse. Det samlede støjniveau forventes derfor at blive lavere i forbindelse med lokalplanens realisering.

Lokalplanens byggefelter sikrer, at der opretholdes en vis afstand mellem aktiviteterne i delområde 2 og de nye bebyggelser i delområderne 1 og 3. Der etableres ligeledes en redskabsbygning og et garnhus som "afskærmning" hhv. nord og syd for delområde 2.

Der kan opstå visse lugtgener fra fiskerierhvervet i delområde 2. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der skal tages udstrakt hensyn til minimering af eventuelle lugtgener ved ombygning og nybyggeri i delområde 2.

#### *Energi*

Ifølge Sønderborg Kommunes Enerkipolitik og energistrategi 2008 skal der stilles krav til, at alt nybyggeri som minimum opføres som lavenergi klasse 1 efter bygningsreglementet. Derfor er kravet medtaget i denne lokalplan.

#### **Fortidsminder**

Haderslev Museum har hverken foretaget en arkivalsk kontrol eller en arkæologisk forundersøgelse i området.

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

**Miljøvurdering af planer og programmer**

Der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelsen af lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at følgende emner er betydende i det konkrete tilfælde;

- Visuel påvirkning
- Jord og grundvand

Til trods for at lokalplanens realisering vil medføre en ændring af nærområdet vurderes det, at lokalplanforslaget ikke vil medføre så væsentlig en indflydelse på miljøet, at det udløser kravet om en egentlig miljøvurdering. Denne vurdering begrundes især med, at der i selve lokalplanen er redegjort for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og at det i forbindelse med lokalplanens realisering er muligt at finde bæredygtige, tekniske løsninger på forholdene omkring jord og undergrund.





## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 1027 af 20/10/2008, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan ske en delvis omdannelse af området,
- at der fortsat kan udøves aktiviteter i tilknytning til fiskerierhvervet i området,
- at ny bebyggelse med hensyn til størrelse, udseende og udformning tilpasses havneområdets maritime karakter,
- at bebyggelsen opføres på et bæredygtigt grundlag for energiforbrug og materialevalg til facader og andre bygningsdele således at bebyggelsen opføres mindst i lavenergiklasse 1.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 705, 1139, 1230, 3055, 3404, 5121, 5198, 5223, 5224, 5225, 5525, 5526, 5659, 5660 Sønderborg Ejerlav samt alle matrikler, som udstykkes efter den 12. maj 2009.
- 2.2 Området opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanen er beliggende i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til lettere erhvervsformål som f.eks. kontorer, liberalt erhverv, restauration samt fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv.
- 3.2 Delområde 2 må kun anvendes til havneerhverv i tilknytning til fiskeriet samt andre havnerelaterede funktioner som fiskerestaurant og fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv. Aktiviteterne må ikke være til gene for fiskerierhvervet. Ved ombygning og nybygning i delområde 2, skal der tages udstrakt hensyn til minimering af eventuelle lugtgener. I delområde 2 kan der endvidere etableres de servicefunktioner, som er nødvendige for den erhvervsmæssige drift af fiskerihavnen, f.eks. tankanlæg og lignende. I delområde 2 må der også etableres et parkeringsanlæg.

- 3.3 Delområde 3 må kun anvendes til erhverv iht. Lov om hotel og restaurationsvirksomhed herunder ferieboligenheder samt diverse servicefaciliteter. Indenfor delområde 3 må der endvidere opføres et redskabshus til områdets fritidsfiskere.
- 3.4 Delområde 4 må kun anvendes til boligformål.
- 3.5 Al ny bebyggelse skal opføres mindst i lavenergiklasse 1.

#### § 4 Udstykninger

- 4.1 Der må foretages de udstykninger og arealoverførsler, som er nødvendige for realisering af lokalplanen.

#### § 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker direkte fra Sundgade ved de på kortbilag 2 viste primære og sekundære vejadgange.
- 5.2 Offentligheden skal sikres fri og uhindret adgang til kysten fra lokalplanens delområde 1, 2 og 3, jf. kortbilag 2.
- 5.2 Der skal som minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog undtaget ferieboligerne, hvor der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. feriebolig. I delområde 4 skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.3 Der er ingen krav om, at de påkrævede parkeringspladser skal etableres indenfor de enkelte delområder, dog skal der etableres min. 1 parkeringsplads pr. ferieboligenhed indenfor delområde 3.
- 5.4 I delområde 1 og 2 skal parkeringspladserne etableres indenfor de på kortbilag 2 viste parkeringsarealer. På parkeringsarealet i delområde 2, beliggende vest for Sundgade, kan der opføres parkering på terræn samt på dæk. Dækket må maksimalt opføres i 5 meters højde målt fra eksisterende terræn (niveauplan). I delområde 3 skal parkeringspladserne etableres mellem byggefeltene.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse i delområderne 1, 2 og 3 skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 6.2 Indenfor byggefeltene A i delområde 1 må der maksimalt opføres bebyggelse i 3½ etage. Den maksimale bygningshøjde indenfor byggefelt A

- om ikke overstige 17 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.3 Indenfor byggefelt B i delområde 1 må der maksimalt opføres bebyggelse i 2½ etage. Den maksimale bygningshøjde indenfor byggefelt B må ikke overstige 14 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.4 Indenfor byggefelt C i delområde 2 må den maksimale byggehøjde ikke overstige 5,5 meter mål fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.5 Indenfor byggefelt D i delområde 2 må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.6 I delområde 3 må der maksimalt opføres bebyggelse i 2 etager. Den maksimale bygningshøjde i delområde 3, må ikke overstige 10,5 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.7 I delområde 4 må der på matr. nr. 5526 maksimalt opføres bebyggelse i én etage og på matr. nr. 5121 må der opføres bebyggelse i maksimalt to etager. Den maksimale bygningshøjde i delområde 3, må ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn (niveauplan).
- 6.8 Alle bygninger i delområde 1, 3 og 4 skal opføres med en mindste gulvkote på 2,5 meter. Terrænet må dog ikke hæves og den ønskede gulvkote må derfor opnås ved forhøjede sokler.
- 6.9 Den samlede maksimale bebyggelsesprocent indenfor de enkelte delområder må ikke overstige:  
85 indenfor delområde 1  
50 indenfor delområde 2  
65 indenfor delområde 3  
30 indenfor delområde 4
- 6.10 Udenfor byggefelterne må der etableres diverse småbygninger og bygningsanlæg som ramper og støttemure, miljøstationer, cykelparkering tankanlæg og lignende. Mindre bygninger må ikke have et areal, der overstiger 25 m<sup>2</sup>.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal gives et arkitektonisk udtryk, der svarer til det havnemiljø, der er i området.
- 7.2 I delområde 1, 3 og 4 skal bygningsfacaderne opføres i tegl og/eller træ og kan tilføjes mindre partier af stål, eternit og lignende materialer. I delområde 2 kan bygningsfacaderne endvidere opføres i stål, eternit og lignende materialer. Parkeringsanlægget i delområde 2 skal opføres som en lukket bygning - fortrinsvis i tegl. Parkeringsanlægget må have en maksimum

højde på 5 meter og skal opføres med græs på tagfladen.

- 7.3 Tage skal udføres som saddeltage og beklædes med skifer eller skiferlignende materialer, stål, tagpap eller listeopdækket tagpap. Der kan etableres kviste, og der kan desuden integreres solceller og solfangeranlæg i tagfladerne.
- 7.4 Facader og skiltning skal overholde bestemmelserne i lokalplan nr. 0-0112, Skilte og facader.

## **§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer**

- 8.1 Arealer, der på kortbilag 2 hverken er udlagt til byggefelt, parkering eller vej, udlægges til fælles opholdsarealer.
- 8.2 De kystnære arealer i delområde 1 og 3 skal indrettes så de indbyder til ophold både for områdets brugere og for offentligheden generelt.
- 8.3 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer i tilknytning til de enkelte ferieboligenheder.
- 8.4 Parkeringsarealerne skal have et grønt præg med beplantning ved og mellem parkeringspladserne og eventuelle træer skal holdes i en sådan højde, således at udsigten fra bagvedliggende beboelse respekteres.

## **§ 9 Forsyningsanlæg**

- 9.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.
- 9.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.
- 9.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 9.4 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vand- og spildevandsnet og separeres.

## **§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning samt offentligt vand- og spildevandsnet.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

## § 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Lokalplan E85 10 07 ophæves indenfor afgrænsningen af lokalplan 410-6.

## § 12 Servitutter

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen aflyses følgende servitutter.

- 12.1 Deklaration om byggelinier mv. lyst den 21. maj 1867 på matr. nr. 3404 Sønderborg.
- 12.2 Deklaration om bebyggelse og benyttelse mv lyst den 31. januar 1884 på matr. nr. 1139 Sønderborg.
- 12.3 Deklaration om forbund mod brændselshandel mv lyst den 27. februar 1935 på matr. nr. 705 Sønderborg.
- 12.4 Deklaration om brændsel/olielevering mv. lyst den 27. februar 1935 på matr. nr. 1230 Sønderborg
- 12.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. Lov om planlægning § 18.

## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der, ifølge Planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.
- 13.2 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.
- 13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.
- 13.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. Planlovens § 17, stk. 1, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

## Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 25. juni 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 8. oktober 2009.

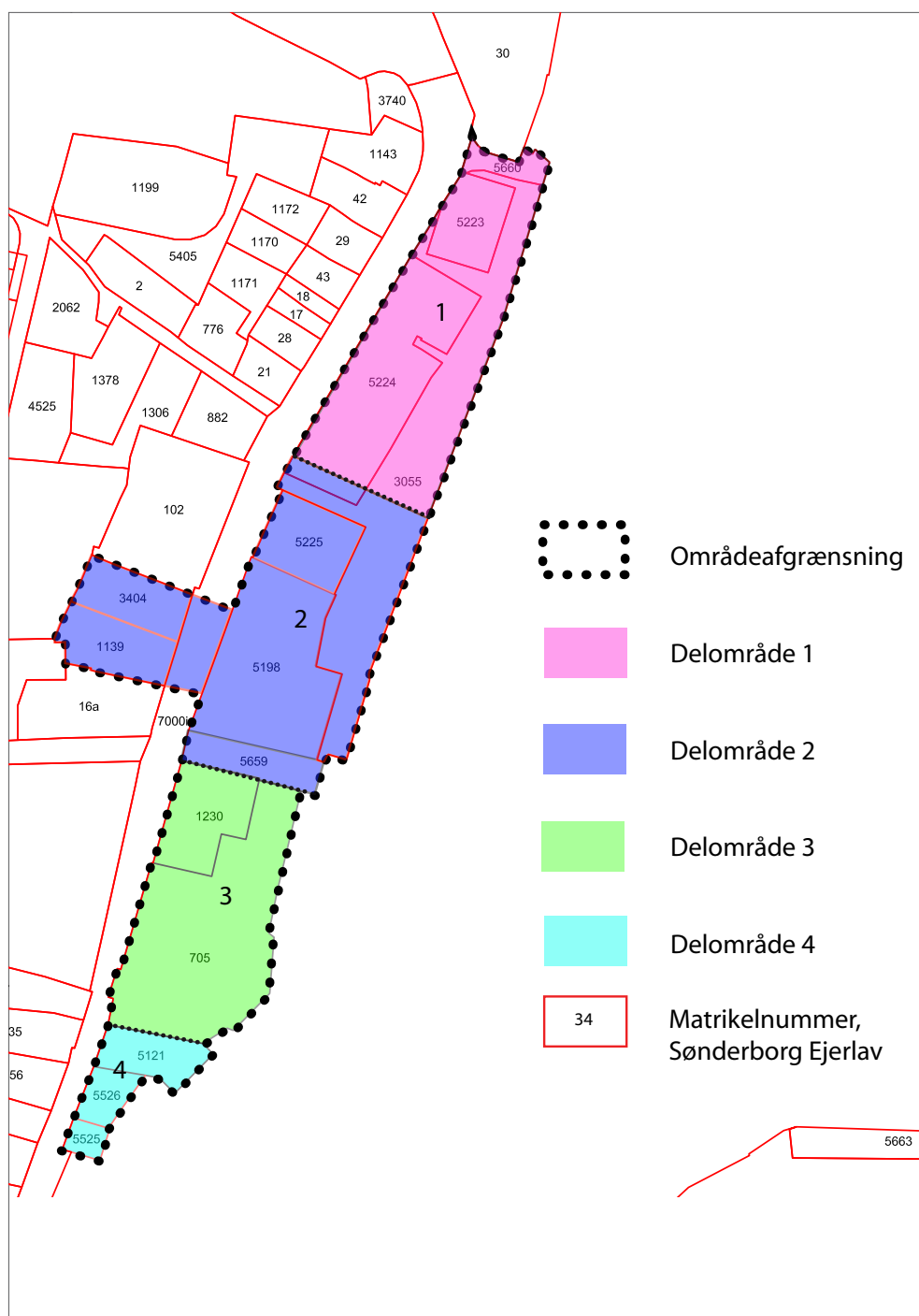
P.b.v.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

# Kortbilag 1

## Lokalplanens afgrænsning



# Kortbilag 2

Byggefelter, vejadgang og parkeringsforhold





# Kortbilag 3

## Illustrationsplan



## 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	B
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	1	A / positiv
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	2	A
10	Befolkning	2	A
11	Menneskenes sundhed	2	A / positiv
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	2	A
14	Naboområder	2	A / positiv
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**

En realisering af lokalplanen vil medføre nogle konsekvenser for nærområdet med hensyn til nedenstående emner

*Visuel påvirkning:*

Lokalplanområdet er beliggende direkte ned til Alssund og er således beliggende indenfor den kystnære del af byzonen. Lokalplanens realisering vil medføre en påvirkning af kysten, hvilket der er redegjort yderligere for i lokalplanen iht. Planlovens § 16, stk. 4.

Den nye bebyggelse vil ikke afvige væsentligt i højde og volumen i forhold til den eksisterende eller den omkringliggende bebyggelse. Der skal derfor ikke gives en særskilt planlægningsmæssig begrundelse iht. Planlovens § 16, stk. 4.

*Jord og undergrund:*

Jordbunden forventes at bestå af stærkt sætningsgivende aflejringer. Der skal derfor påregnes ekstrafunderinger. Grundvandssænkning skal undgås med mindre det sikres, at omkringliggende bygninger ikke er dårligt funderede.

Det vurderes, at der er moderat til stor risiko for jordforurening i store dele af lokalplanområdet.

De steder, hvor der skal gennemføres bygge- /anlægsprojekter, bør der udføres følgende:

- Detaljeret historisk redegørelse. Her udpeges områder med potentielle forureningskilder (tank m.v.).
- Forureningsundersøgelse i form af miljøtekniske boringer ved potentielle forureningskilder. Undersøgelsen kan med fordel udføres i kombination med en geoteknisk undersøgelse.
- Udarbejdelse af jordhåndteringsplan for projektet.

Indenfor dele af lokalplanområdet ændres arealanvendelsen til en mere miljøfølsom anvendelse. Det skal sikres, at der ikke er risiko for direkte kontakt til forurenede jord samt, at der ikke sker uacceptabel afdampning af flygtige forureningskomponenter til indeklimaet.

Til trods for at lokalplanens realisering vil medføre en ændring af nærområdet vurderes det, at lokalplanforslaget ikke vil medføre så væsentlig en indflydelse på miljøet, at det udløser kravet om en egentlig miljøvurdering. Denne vurdering begrundes især med, at der i selve lokalplanen er redegjort for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, og at det i forbindelse med lokalplanens realisering er muligt at finde bæredygtige, tekniske løsninger på forholdene omkring jord og undergrund.

## Visualisering af delområde 1 - set fra Havnegade



*Nuværende situation*



*Visualisering af ny bebyggelse i delområde 1*

## Visualisering af delområde 2 - set fra Havnegade



*Nuværende situation*



*Visualisering af ny bebyggelse i delområde 2*

## Visualisering af delområde 3 - set fra Havnegade



*Nuværende situation*



*Visualisering af ny bebyggelse i delområde 3*

## Visualisering fra Sundgade



*Nuværende situation*



*Visualisering af ny bebyggelse i hhv. delområde 1 og delområde 2*

## Visualisering fra Langbrogade



*Nuværende situation*



*Visualisering af ny bebyggelse i delområde 3*



## Kommueplantillæg nr. 32

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 10.E1, 10.E4 og 10.E5.

Formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsen for en del af arealerne omfattet af rammerområderne 10.B15 og 10.E1, at overføre et areal fra rammeområde 10.B3 til 10.E1 samt at udvide rammerne mod øst, så de omfatter hele matrikler.

### **Nye bestemmelser for rammeområde 10.E1**

Anvendelse:

Udlægges til havneerhverv i tilknytning til fiskeriet samt andre havnerelaterede funktioner som fiskerestaurant og fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv. Aktiviteterne må ikke være til gene for fiskerierhvervet. Der kan endvidere etableres de servicefunktioner, som er nødvendige for den erhvervsmæssige drift af fiskerihavnen, f.eks. tankanlæg og lignende. Der kan tillige etableres et parkeringsanlæg.

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Max. 50

Højder: Max. 8,5 meter

### **Nye bestemmelser for rammeområde 10.E4**

Anvendelse:

Området kan kun anvendes til lettere erhvervsformål som f.eks. kontorer, liberalt erhverv, restauration samt fisketorv med mulighed for salg af fisk og andre råvarer med relation til det maritime mv.

Zonestatus: Byzone

Etager: 3½

Bebyggelsesprocent: Max. 85

Højder: Max. 8,5 meter

### **Nye bestemmelser for rammeområde 10.E5**

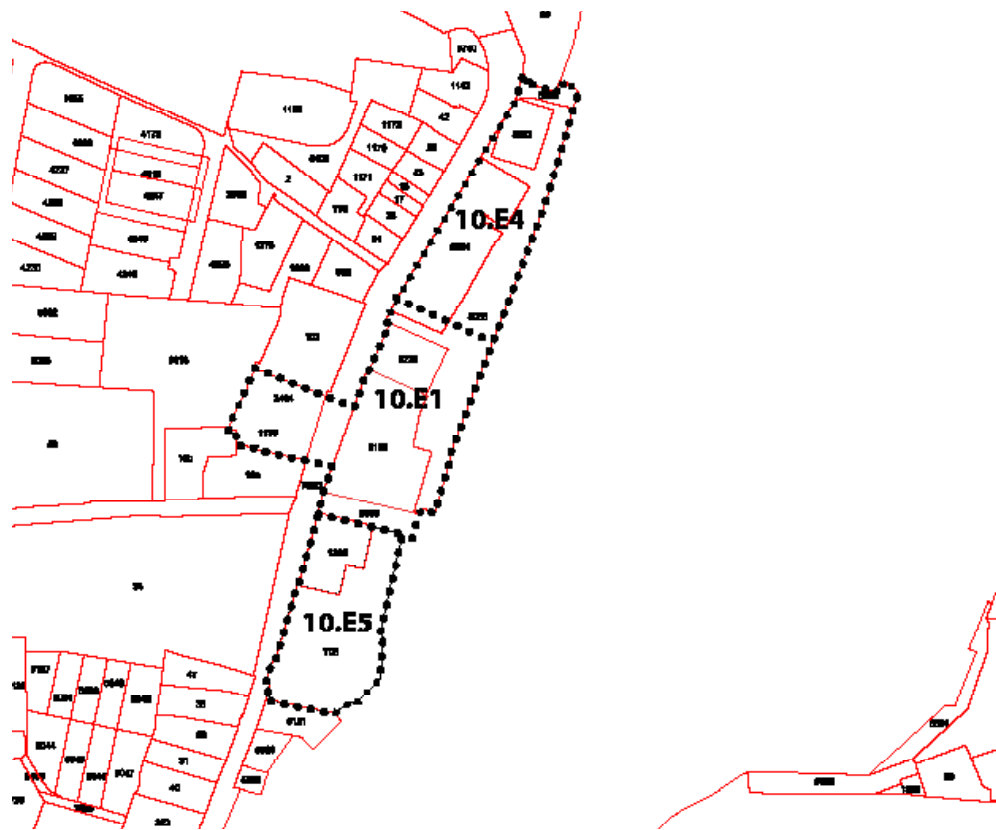
Anvendelse: Udlægges til erhverv iht. Lov om hotel og restaurationsvirksomhed herunder ferieboliger samt diverse servicefaciliteter. Der kan endvidere opføres et redskabshus til områdets fritidsfiskere.

Zonestatus: Byzone

Etager: Max. 2

Bebyggelsesprocent: max. 65

Højder: Max. 10,5 meter



Kortet viser afgrænsningen af rammeområde 10.E1, 10E4 og 10E5.

### Vedtagelse

Forslag til kommuneplantillæg nr. 32 er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 25. juni 2009.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Sønderborg Byråd den 8. oktober 2009.

Jan Prokopek Jensen  
*Borgmester*