LOKALPLAN

4.9-4 R2 - Erhvervsområde Sønderborg Nord

Vedtaget d. 24.02.2021

Sønderborg

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

Indholdsfortegnelse

Indledning 1

Redegørelse 4

Baggrund og formål 5

Området 6

Lokalplanens indhold 7

Anden planlægning 8

Miljøvurdering 9

VVM 10

Kommuneplan 11

Lokalplaner og byplanvedtægter 12

EU-Habitatdirektivet 13

Kystnærhedszonen 14

Teknisk forsyning 15

Klimatilpasning 16

Anden lovgivning 17

Trafik og tilgængelighed 18

Miljøforhold 19

Naturbeskyttelse 21

Landbrugspligt 22

Kulturarv 23

Servitutter 24

Ekspropriation 25

Bestemmelser 26

§1 Formål 27

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus 28

§3 Områdets anvendelse 29

§4 Udstykninger 30

§5 Bebyggelsens omfang og placering 31

§6 Bebyggelsens udseende 32

§7 Veje, stier og parkering 33

§8 Skiltning 34

§9 Ubebyggede arealer 37

§10 Tekniske anlæg 38

§11 Grundejerforening 39

§12 Betingelser for ibrugtagning 40
§13 Aflysning af lokalplan og servitutter 41
§14 Lokalplanens retsvirkninger 42
Kort og bilag 44
Kortbilag 1 - Matrikelkort 45
Kortbilag 2 - Arealanvendelse 46
Kortbilag 3 - Illustrationsplan 47
Offentlig høring og vedtagelse 48
Miljøscreening 49
Konklusion 50

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

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen, er at der på Byrådets møde den 26. august 2020 blev besluttet, at det fremtidige logistik- og servicecenter skal placeres ved Ingolf Nielsens Vej i Sønderborg Nord.

I området er der areal til det vurderede kvadratmeterbehov samt mulighed for eventuel udvidelse. Det kommende logistik- og servicecenter har til formål at understøtte den fremadrettede udvikling for kommunens logistik- og serviceenheder.

Med den nuværende lokalplan er det ikke muligt at placere logistik- og servicecenteret i Sønderborg Nord og derfor er der behov for at revidere lokalplanens bestemmelser.

Den nærværende lokalplan skal tilvejebringe en del af det planmæssige grundlag, der skal til for at der udover de i dag tilladte anvendelser i området, også kan opføres et logistik- og servicecenter.

Lokalplanen erstatter følgende, lokalplaner indenfor lokalplanområdet:

4.9-4 R1 Erhvervsområde Sønderborg Nord og Temalokalplan 0-0112 for Skilte og Facader.

Hensigten med lokalplanen er at fastsætte klare bestemmelser for erhvervsområdet Sønderborg Nord.

Lokalplanens formål er:

- at sikre lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål i forskellige kategorier,

- at fastlægge rammer for udformning af bebyggelse, trafikarealer, beplantning mv., så der skabes kvalitetsbetonede byggerier og anlæg i lokalplanområdet,

- at udlægge lokalplanområdet til butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Området

Oversigtskort

Lokalplanområdets afgrænsning og placering

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende mellem Kær landsby og Omfartsvejen. Området består af to delområder adskilt af en grøn kile. Mod syd grænser området op til Omfartsvejen, hvilket giver virksomheder mv. mulighed for at udnytte synligheden fra vejen. Afstanden mellem Omfartsvejen og lokalplanområdet er 100 m. Mod nord adskiller større jordbrugsarealer området og Kær landsby. Mod vest afgrænses området af Sønderborg Fjernvarme og Flisanlægget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en forsat udvikling af erhvervsområdet Sønderborg Nord. Lokalplanen tilvejebringer en del af det planmæssige grundlag der skal til for at der, udover de i dag tilladte anvendelser i området, også kan opføres et logistik- og servicecenter.

Det er i dag mulighed for at etablere virksomheder med lettere production og admininstration, industri, værksteds- og håndværkervirksomhed, lager, transport og oplagsvirksomhed samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Det vil fremadrettet også være muligt i Sønderborg Nord.

Lokalplanen sikrer byggelinjer mod vejskel, beplantningsbælte mod nord samt en revidering af de nuværende skiltebestemmelser i lokalplanområdet.

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om, at de anlæg mv. der er nævnt i planen etableres. Ændres der på de fysiske forhold eller anvendelsen inden for lokalplanområdet, skal disse ændringer dog ske i overensstemmelse med lokalplanen.

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. 1225 af 25. oktober 2018 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. 1225 af 25. oktober 2018 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 et projekt på lovens Bilag 2, pkt. 10 b, som handler om "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg". Der skal derfor udarbejdes en VVM screening af det konkrete projekt.

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 4.9.001.E og 4.9.002.E, der udlagt til erhvervsområde.

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

Planlægningszone for miljøkonflikter

Lokalplanområdet er i Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 beliggende inden for planlægningszonen på 500 meter omkring Sønderborg Kraftvarmeværk. Ifølge kommuneplanen må der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse som fx. kontorer og administration, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Det skal også sikres, at arealer, der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening, ikke udlægges til kontorer mv.

Lokalplanen muliggør etablering af virksomheder med lettere produktion og administration, industri, værksteds- og håndværkervirksomhed, lager, transport og oplagsvirksomhed, butikker til særligt pladskrævende varegrupper samt et logistik og servicecenter. I forbindelse med planlægningen af området er de potentielle miljøkonflikter blevet undersøgt. Undersøgelsen viser, at etablering af kontorer og administration i området kan ske, uden at nabovirksomhederne (Sønderborg Varme og Sønderborg Kraftvarme) påvirker området med støj og luftemissioner, der overskrider gældende grænseværdier. Ligeledes vurderes det, at kontorer det pågældende sted ikke vil medføre begrænsninger for virksomhederne ift. deres drift og udvidelsesmuligheder.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af lokalplan 4.9-4 R1 Erhvervsområde Sønderborg Nord. Lokalplanerne ophæves ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

Området er desuden omfattet af temalokalplan 0-0112 for Skilte og Facader. Den del af lokalplanen der omfatter nærværende lokalpan ophæves.

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. 3 km til nærmeste Natura 2000-område, Flensborg Fjord og ca. 4 km til Augustenborg Skov. Det er vurderet, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

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

Der er ikke kendskab til forekomst af fredede eller truede dyr eller planter inden for lokalplanområdet.

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.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som omfatter en zone på ca. 3 km fra kysten. Det bemærkes, at lokalplanområdet ligger skjult fra kysten.

Lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 12,5 m, dog med undtagelse af delområde 5, hvor der må opføres byggeri i op til 30 m. Dette være synlig over Alssund ved Randersgård, fra broen over Alssund og fra en del af Augustenborg Fjord. Set i sammenhæng med de øvrige høje byggerier i området, vurderes det, at en bygning i 8 etager underordner sig disse.

Det eksisterende plangrundlag tillader samme antal etager og bygningshøjder.

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med kollektiv varmeforsyning.

Vandforsyning

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

Spildevand og overfladevand

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloaknet. Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

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.

Lokalplanområdet ligger udenfor risikozonen for oversvømmelser fra havvandsstigning og stigende grundvand. Det er vureret at ændringerne i den i forvejen forventede udvikling i området ikke vil give anledning til klimamæssige udfordringer.

Der henvises til Sønderborg Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjer formuleret i denne.

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 færdslens 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 1,3 meter brede, med fast belægning og må have en stigning på maksimalt 1:10.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50a. Overskudsjord fra byggemodning, byggeri og anlæg skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune.

Hvis der flyttes jord fra en matrikel, i forbindelse med byggeri, skal der udtages og analyseres nødvendige prøver før jorden kan godkendes til flytning.

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."

Grundvandsbeskyttelse

Den sydlige del af området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at arealanvendelsen som udgangspunkt ikke må ændres til en grundvandstruende aktivitet. Der foretages ikke indvinding af drikkevand i området.

Støj

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen omkring Sønderborg Kraftvarmeværk og Sønderborg Varme. Der er mulighed for etablering af administration og kontorer i lokalplanområdet. I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomheder anbefaler Miljøstyrelsen, at der for kontorer og administration gælder en støjgrænse på højest 55 dB(A) i dagtimerne.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er støjkortlægningen for Sønderborg Kraftvarmeværk fra 2016 inddraget. Støjkortlægningen viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. Virksomheden vil kunne overholde en støjgrænse på 55 dB(A) overalt i lokalplanområdet.

For Sønderborg Varme er der ikke foretaget en støjkortlægning, men i forbindelse med virksomhedens miljøgodkendelse fra 2011 er det vurderet, at anvendelsesbestemmelserne for lokalplanens delområde 2 også i den tidligere lokalplan gav mulighed for etablering af kontorer og administration. Der blev derfor fastsat vilkår om en maksimal støjbelastning ved skelgrænse til delområde 2 på 55 dB(A) i alle døgnperioder, og det er vurderet, at støjgrænsen ville kunne overholdes.

Luft
Der er gennemført emissionsmålinger i 2019 for Sønderborg Kraftvarmeværk og Sønderborg Varme, som viser, at vilkårene er overholdt.

Der må opføres bebyggelse med 3 og 8 etager i lokalplanområdet, men der er ikke udført en OML-beregning. Der er derfor gennemført en OML-beregning i 2021 for Sønderborg Kraftvarmeværk og Sønderborg Varme i 12 og 30 meters højde, der svarer til henholdsvis 3 og 8 etager. Virksomhederne skal for de enkelte stoffer overholde den såkaldte B-værdi i omgivelserne uden for skel. Der sker således ingen ændringer i dette i forhold til den aktuelle plan.
OML-beregningerne viser, at immissionen i alle driftstilfælde (alenedrift og samdrift af de to anlæg) er mindre en de respektive B-værdier.
Det vurderes, at der på baggrund af virksomhedens aktiviteter ikke vil være risiko for at påføre lokalplanområdet væsentlige luft- og støvgener.

Sønderborg Kommune vurderer, at lokalplanens anvendelse ikke vil påvirke den fremtidige drift af virksomhederne eller få en betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der ingen naturtyper, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er endvidere ingen bygge- og beskyttelseslinjer.

Der er flere rørlagte offentlige vandløb på eller langs lokalplanområdet.
I henhold til fællesregulativet for offentlige vandløb må der indtil 4 meter fra rørets ydre kant ikke udgraves, bygges, plantes eller opsættes faste hegn eller lignende anlæg uden tilladelse.

Der er ikke kendskab til eller forventninger om beskyttede arter inden for lokalplanområdet, jævnfør Habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste beskyttede natur er tre søer der ligger hhv. 3,50 og 60 meter væk fra lokalplanområdet.

Landbrugspligt

Området er ikke omfattet af landbrugspligt jf. landbrugsloven.

Kulturarv

Fund og fortidsminder

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev, jævnfør museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherre, i henhold til museumslovens § 25, stk. 1, anmode Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jævnfør museumslovens § 26, stk. 1-2.

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. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre lokalplanområdets anvendelse til erhvervsformål i forskellige kategorier,

- at udlægge lokalplanområdet til butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

- at fastlægge rammer for udformning af bebyggelse, trafikarealer, beplantning mv., så der skabes kvalitetsbetonede byggerier og anlæg i lokalplanområdet,

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter helt eller delvis følgende matrikelnumre: 1057b, 1057c,1057d, 1057e og 1057f Ulkebøl ejerlav, Ulkebøl,10, 18, 66, 143, 152, 182a+b, 183a, 184, 185, 186, 313, 357, 358, 359a+b, 360, 361, 362, 364, 370, 371, 372, 898, 1131, 1138, 1043 alle af Kær ejerlav, Ulkebøl samt samt alle matrikler, som udstykkes efter dd. mm 201x.

§ 2.2

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

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, jf. kortbilag 2. Områderne må kun anvendes til erhvervsformål.

§ 3.2

Delområderne 1 og 2 må kun anvendes til virksomheder med lettere produktion og administration og til butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 2-4.

§ 3.3

Delområderne 1a må kun anvendes til service- og logistikcenter, virksomheder med lettere produktion og administration samt til butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Delområde 1a må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 2-5.

§ 3.4

Delområde 3 må kun anvendes til industri, værksteds- og håndværkervirksomhed, lager, transport og oplagsvirksomhed samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper.

Delområde 3 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 3-5.

§ 3.5

Delområde 4 og 5 må kun anvendes til virksomheder med lettere produktion og administration og til butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Der tillades serviceerhverv, som kan indpasses i områdets funktion.

Delområde 4 og 5 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasserne 2-4.

§4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

Udstykninger i området skal ske efter bebyggelses- og udstykningsplaner godkendt af By & Landskab.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

I forhold til afledning af tag- og overfladevand til offentlig regnvandskloak, må der maksimalt befæstes med 60 % (bygninger og omkringliggende vej- og parkeringsarealer) på grunde indenfor lokalplanområdet. Hvis der befæstes mere end 60 %, skal tag- og overfladevand forsinkes på grundene inden det ledes til offentlig kloak.

§ 5.2

Bebyggelse i delområde 1, 1a, 2, 3 og 4 må højst opføres i 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m.

§ 5.3

Bebyggelse i delområde 5 må højst opføres i 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 m. Dog må der opføres en enkelt bygning med 8 etager og en maksimal bygningshøjde på 30 m.

§ 5.4

Bebyggelse mod Omfartsvejen skal placeres i byggelinje, som er fastlagt i en afstand af 10 m fra den sydlige lokalplangrænse.

§6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1

Ny bebyggelse skal fremstå moderne og kvalitetsbetonet. Der skal vælges materialer, så der opnås helstøbte løsninger med hensyn til form, funktion, propertioner, detaljer og farver.

På tage skal eventuelle ventilationsanlæg og lignende, udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§ 6.2

Udvendige bygningssider skal fremtræde i dæmpede farver. Der må således ikke anvendes signalfarver eller meget klare farver.

§7 Veje, stier og parkering

§ 7.1

Lokalplanområdet, hvor Ingolf Nielsens Vej er stamvej, vejbetjenes af Vestermark fra vest og Nørremark fra øst.

§ 7.2

Veje anlægges med fortove og eller cykelsti.

§ 7.3

Byggelinie pålægges 5 m fra vejskel.

§ 7.4

Parkeringsareal udlægges på den enkelte ejendom i et omfang svarende til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til butiksformål, administrative erhverv (kontor mv.), fabrik og værksted og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til lagervirksomhed mv.

§8 Skiltning

§ 8.1

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse, fagdeling og det samlede gadebillede.

Alt skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Godkendelse af skiltning skal vurderes ud fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning mod det åbne land.

§ 8.2

Facadeskilte placeres, så de ikke gennemskærer bygningens over- og underetage.

Placering af flere skilte fra samme eller forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en helhedsvirkning.

Skiltning skal være placeret i stueetagen på forretningens hovedfacade og holdes fri af vinduer og døre. Der skal holdes afstand fra skiltning til underkant af vindue på 1. sal.

Undtaget herfra er skiltning mod Omfartsvejen. Skiltningen mod Omfartsvejen tillades kun i form af firmanavn eller logo påsat facaden.

Som hovedregel skiltes ikke over stueetagen. Undtaget er dog ejendomme med selvstændige butikker eller serviceforretninger på 1. sal. Her placeres diskret skiltning i et eller flere af lejemålets vinduer eller på facaden.

Udstillingsvinduer må ikke blændes af med reklamer eller afdækningsfolie.

§ 8.3

Fritstående skilte udformes som galgeskilte eller logomast/pylon og udføres med en maksimal højde på 5 m målt fra naturligt terræn til skiltets overkant. Højden må ikke overskride facadehøjden og må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra nabo- og vejskel. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden, således at bredden svarer til cirka 30 pct. af højden.

Det tillades opsat ét større fritstående skilt eller pylon for hver virksomhed/butik.

§ 8.4

Overfladen på skilte må ikke være blank eller reflekterende.

Der må ikke anvendes signalfarver som den primære farve for skiltningen.

§ 8.5

Der må i udgangspunktet kun placeres ét udhængsskilt for hver virksomhed. Ved særligt lange facader eller ved hjørneejendomme kan der etablere mere end ét udhængeskilt. I særlige tilfælde kan der endvidere tillades skilte for flere f.eks. hovedprodukter, såfremt der er tale om flere enheder inden for samme virksomhed, f.eks. ved forhandlere af motorkøretøjer.

§ 8.6

Pkt. 1

Lysskilte må ikke som følge af lysstyrke eller placering give anledning til genevirkning i nærområdet.

Lysskilte må kun anvendes efter godkendelse fra byrådet.

Pkt. 2

Kun skiltebogstaver og virksomhedslogoer må være indvendigt belyst.

Indvendig belysning må ikke have blinkende eller løbende effekter.

Pkt. 3

Kun fritskårne skiltebogstaver og virksomhedslogoer må gives en bagbelysning som for eksempel en coronabelysning.

Bagbelysning af skilte udføres med farve og lysstyrke som er tilpasset bygningens facadekarakter, og uden blinkende eller løbende effekter.

Pkt. 4

Udvendig belysning af skilteflader udføres, således at lyskilden ikke er direkte synlig fra færdselsarealer, og uden blinkende eller løbende effekter.
Udvendig belysning af skilteflader må ikke give anledning til genskindsgener fra blanke eller reflekterende skilteflader.

Pkt. 5

Neonskilte med fritlagte rør, samt laser- og projektorlysskilte må ikke anvendes i lokalplanområdet.

Pkt. 6

Lysskærme i vinduespartier, på facader og pyloner udføres med en størrelse, som er tilpasset facadepartiet eller pylonen, dog aldrig med et samlet areal per enhed på mere 4,5

m2 (svarende til 1,5 x 3 meter).

Sættes flere skærme sammen til at vise et samlet billede, betragtes de som én enhed.

Lysskærme må kun anvendes til at vise stillbilleder, med firmanavn/-logo og praktisk information om udsalg og lignende begivenheder, for virksomheden på den pågældende adresse.

Lysskærme må ikke anvendes til specifikke produktreklamer, eller film og animationer.

Der skal være blød fade-overgang mellem de enkelte billeder som vises på skærmen.

Lysskærme skal være slukkede i perioden kl. 23.00 til kl. 06.00.

Orienteres lysskærme direkte mod offentlige vejarealer, må der ikke anvendes signalfarver som rød og grøn.

§ 8.7

Der må opsættes maksimalt tre flagstænger per virksomhed.

Flagstænger for samme virksomhed skal placeres samlet, med en maksimal afstand til hinanden på 5 m og med en maksimal højde på 12 m.

Der må ikke anvendes beachflag og lignende løst placerede flag og bannere i området.

§ 8.8

Billboards kan tillades opsat efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

§9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

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

§ 9.2

Til afskærmning af lokalplanområdet skal der i delområde 1, 1a, 3, 4 og 5 samt det østlige delområde 2 udlægges et areal til beplantningsbælte i princippet som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal udlægges og etableres med en bredde på 5 m og bestå af egnskarakteristiske planter.

Beplantningsbæltet skal etableres og vedligeholdes af ejer af den pågældende matrikel.

§ 9.3

Trådhegn og lignende hegn udformes og placeres diskret. Mod nabogrunde placeres hegn i skel.

§ 9.4

Ved ændring i terræn skal det sikres, at vandets naturlige afløb til anden ejendom ikke ændres eller det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme ikke hindres.

§10 Tekniske anlæg

§ 10.1

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

§ 10.2

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 10.3

Bebyggelsen kan tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

§ 10.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vand- og spildevandsnet.

§ 10.5

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. Desuden må anlægget ikke medføre blændingsgener.

§ 10.6

Krydsning af de rørlagte offentlige vandløb med vej eller ledninger kræver krydsningstilladelse.

§11 Grundejerforening

§ 11.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område, når 25% af bebyggelsen står færdig. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Sønderborg Kommune.

§ 11.2

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

§ 11.3

Grundejerforeningen 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.

§ 11.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§12 Betingelser for ibrugtagning

§ 12.1

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

- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning jævnfør § 9, stk. 4.
- bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloaksystem efter Sønderborg Forsynings anvisning jævnfør § 9, stk. 4.
- bestemmelserne i § 7 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

Indgår det udlagte beplantningsbælte som en del af matriklen, må bebyggelse ikke tages i brug, før den i § 9.2 omtalte beplantning er etableret indenfor det udlagte areal på matriklen.

Indgår det udlagte beplantningsbælte som en del af matriklen, må arealanvendelsen ikke ændres, før det i § 9.2 omtalte beplantning er etableret indenfor det udlagte areal på matriklen.

§13 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 13.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13.2

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

§ 13.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 4.9-4 R1 - Erhvervsområde Sønderborg Nord og lokalplan 0-0112 Skilte og facader for det område, der berøres af lokalplanen.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1

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

§ 14.2

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

§ 14.3

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

§ 14.4

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 varmeforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

§ 14.5

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

§ 14.6

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.

§ 14.7

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

§ 14.8

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

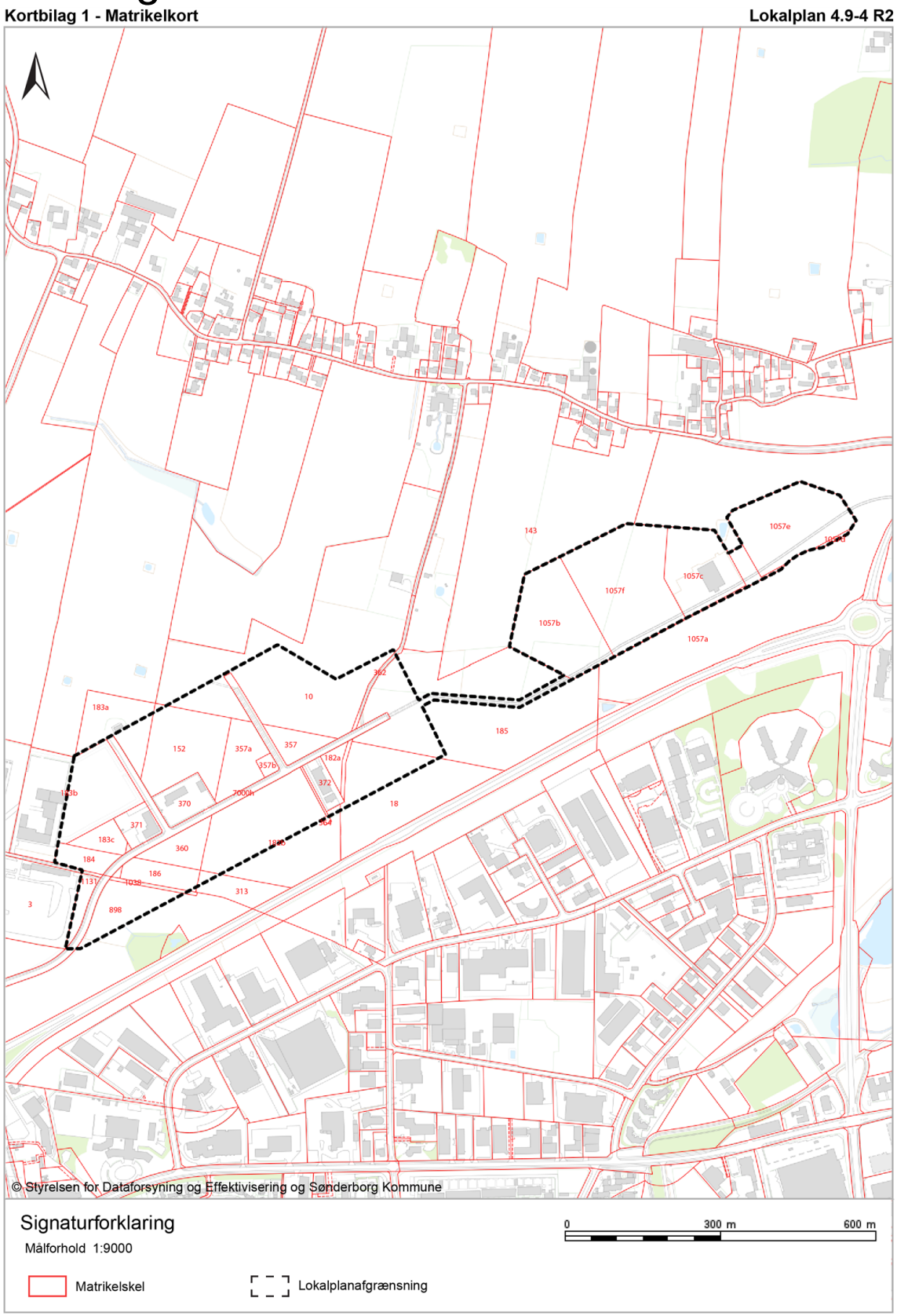
Kort og bilag

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

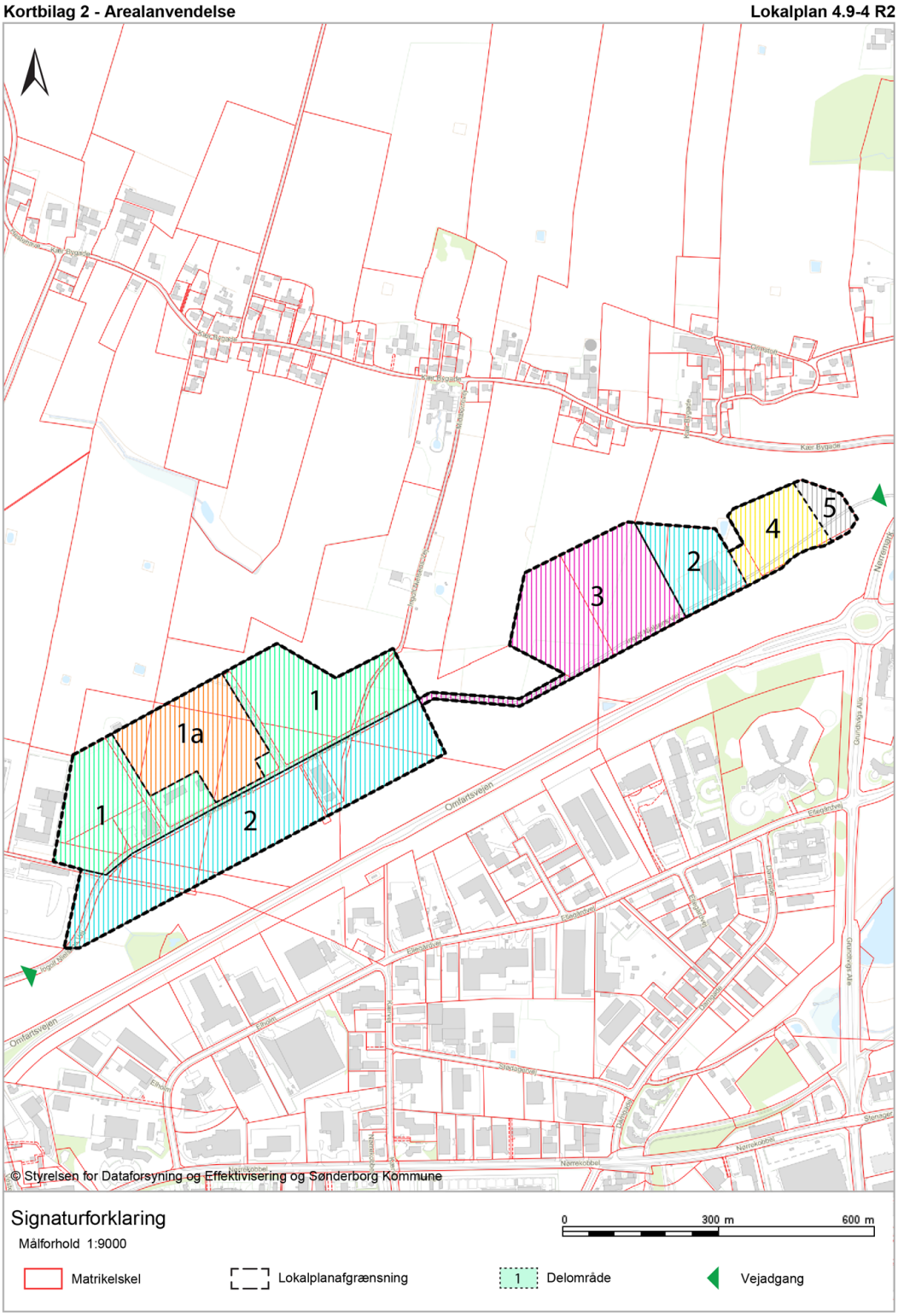
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

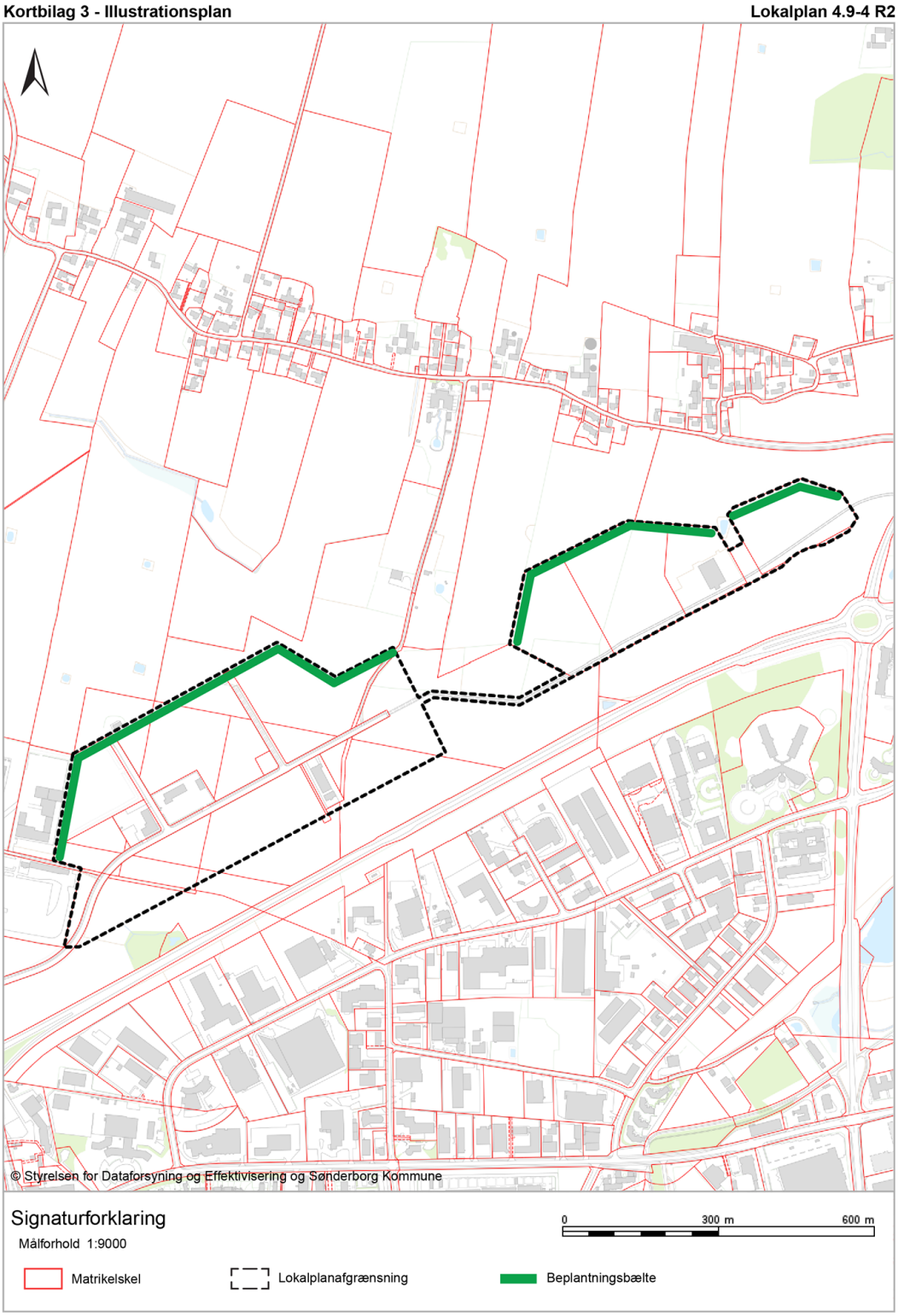
Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 2 - Arealanvendelse


Kortbilag 2 - Arealanvendelse
Lokalplan 4.9-4 R2
1
1a
2
3
2
4
5
Omfartsvejen
Kær Bygade
Nørremarken
Ellegårdsvej
Ellebjerg
Ellebo
Ellebakken
Ellehøj
Ellevej
Ellevænget
Ellevangen
Ellevangs Alle
Ellevangsvej

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i syv ugers offentlig høring i perioden 2. december 2020 til 22 januar 2021.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Teknik- og Miljøudvalget den 1. december 2021.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 24. 02 2021.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Miljøscreening

Dette er en miljøscreening af lokalplan nr. 4.9-4 R2 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 screeningsskema? [MVL § 8, stk. 1 og § 8, stk. 2]		X	

Resume af screeningsskema

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	Ingen visuel påvirkning i forhold til nuværende plangrundlag
Landskab	Ingen landskablig påvirkning i forhold til nuværende plangrundlag
Naturbeskyttelse	Der er ingen Natura 2000-områder, der bliver påvirket med lokalplanen. Der er ingen beskyttede naturtyper i området
Biologisk mangfoldighed	Der er ikke registreret truede plante- eller dyrearter i lokalplanområdet
Jord og undergrund	Området er omfattet af kommunens områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a. Det betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenet. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, som også anviser, hvordan jorden kan bortskaffes. Der skal foruden også tages prøver af jorden.
Vand	Der skal tages højde for grundvandsforholdene ved etablering af virksomhedstyper i området. I forhold til afledning af tag- og overfladevand til offentlig regnvandskloak, må der maksimalt befæstes med 60 % (bygninger og omkringliggende vej- og parkeringsarealer) på grunde indenfor lokal-planområdet. Hvis der befæstes mere end 60 %, skal tag- og overfladevand forsinkes på grundene inden det ledes til offentlig kloak. Processpildevand kræver en tilslutningstilladelse.
Luft	Det vurderes, at der ikke vil være lugt- og luftpåvirkninger.
Klimapåvirkning	Projektet vil ikke medføre væsentlige lokale klimapåvirkninger.
Kulturarv	Kulturarven vil ikke blive påvirket med dette projekt. Risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal.
Befolkning	Vil ikke give anledning til ændring af den i forvejen forventede udvikling i området.
Menneskers sundhed	Det vurderes, at der ikke vil være støj- og lugtpåvirkninger.

Trafik	Hastighedsgrænsen fastholdes på nuværende tidspunkt. Det vurderes sammen med Syd- Og Sønderjyllands Politi om der kan ske en nedsættelse af hastighedsgrænsen på et senere tidspunkt når området er udbygget. Derudover vurderes det at etablering af logistikcenteret ikke giver anledning til øget trafik i lokalplanområdet.
Materielle goder	Der inddrages ingen materielle goder indenfor lokalplanområdet.
Naboområder	Der vil ikke ske en væsentlig ændring af den i forvejen forventede udvikling i området.
Alternativer, 0-løsning	Gennemføres projektet ikke, vil den nuværende lokalplan fungere som hidtil.