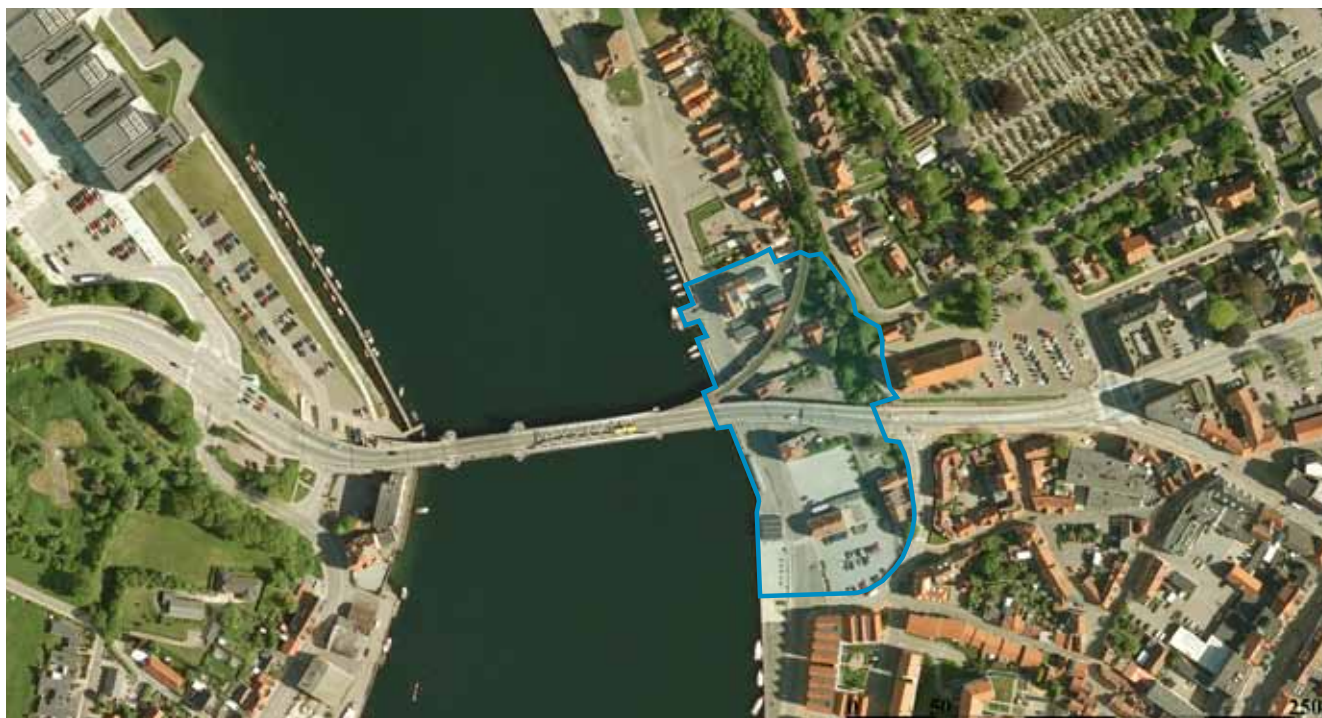


Lokalplan 4.1-5

Område ved Christian d. X's Bro i Sønderborg

Forslaget er i høring i perioden 10. juli 2013 - 4. september 2013 / Vedtaget af Sønderborg Byråd den 5. marts 2014



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 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 10. juli 2013 til 4. september 2013.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 26. juni 2013.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 5. marts 2014.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Bevaringsværdige bygninger	5
Baggrund for lokalplanen	5
Formålet med lokalplanen	6
Konsekvenser for nærområde	6
Vej og parkeringsforhold	6
Bebyggelsens udformning	7
Ubebyggede arealer	8
Redegørelse for forhold til anden planlægning	9
Teknisk forsyning	9
Miljøforhold	9
Kystnærhedszone	9
Fortidsminder	9
Miljøvurdering af planer og programmer	10
Tilladelser fra andre myndigheder	10
Lokalplanens bestemmelser	11
§ 1 Formål	11
§ 2 Område og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	11
§ 5 Vej, sti og parkering	11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer	12
§ 9 Forsyningsanlæg	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 11 Grundejerforening	13
§ 12 Servitutter	13
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelse	14
Kortbilag 1	15
Kortbilag 2	16
Kortbilag 3	17
Kortbilag 4	18
Bilag 5 - visuel påvirkning fra vandsiden	19
Resumé af miljøscreening	20

Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Sønderborg bymidte, omkring Christian d. X's Bro, direkte ud til Alssund.

Lokalplanområdet nyder stor synlighed i området på grund af sin placering direkte ud til sundet. Fra den modsatte side af Alssund og fra selve broen, opfatter man lokalplanområdet som en central og aktiv del af Sønderborgs havnefront.

Christian d. X's Bro er i dag en del af et hævet vejforløb, der opdeler lokalplanområdet i to nærmest lige store dele, henholdsvis nord og syd for broen.

Den nordlige del af lokalplanområdet er mod øst afgrænset ved en markant stigning i terrænet - den oprindelige kystskrænt - og ligger umiddelbart foran Sct. Marie Kirke. Den sydlige del af lokalplanområdet afgrænses af Kirkebakken, hvis vejforløb ligeledes udgør lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet ved Hønekilden, hvor lokalplanområdet grænser op til et andet lokalplanområde, nr. 2-8605, der blandt andet indeholder bestemmelser for de bevaringsværdige og fredede huse i den nordlige del af Havbogade. Der i dag er en beboerforening for ejendommene på Havbogade.

Det samlede lokalplanområde udgør ca. 6.600 m². Den



Kortet viser bevaringsværdier for ejendommene i området.



Luftfoto af området før jernbanebroen blev fjernet.

eksisterende bebyggelse i området er meget varieret i alder, størrelse og karakter. Bebyggelsestætheden er højest i området nord for Christian d. X's Bro. Det er også i denne del af lokalplanområdet, at flere bygninger har været placeret tæt på broens oprindelige forløb, og derfor i dag står med tilsyneladende umotiverede skæve former. Bygningernes former vidner imidlertid om hvordan jernbanebroen indtil for nylig gik gennem området for at fortsætte mod nord, bagom Havbogades små gavlhuse.

De højeste bygninger i området er placeret ud til Nørre Havnegade og Sønder Havnegade, mens de lavere huse er placeret ved Havbogade. Generelt er området imidlertid præget af meget varierende bygninger, der samlet set udgør en åben bygningsrække ud til havnefronten.

Den del af lokalplanområdet der ligger syd for Christian d. X's Bro, fremstår i dag som et relativt åbent areal. Det er dog delvist opdelt i to af en centralt placeret bevaringsværdig bygning, det tidligere havnekontor. En stor del af de åbne arealer bliver i dag benyttet som parkeringsplads, og i løbet af vinterhalvåret bliver en del af området benyttet til en offentlig skøjtebane.

Tættest på Alssund er der i dag en promenade for forgængere. Den er etableret i den del af lokalplanområdet, der ligger syd for Christian d. X's Bro, men den er planlagt til at blive videreført nord for broen. På promenaden er der et nyere ishus, samt det nuværende havnekontor. Derudover er promenaden stort set ubebygget.

Redegørelse

Bevaringsværdige bygninger

Flere af bygningerne i lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009-2021 karakteriseret som bevaringsværdige. De bygninger der har den højeste bevaringsværdi er primært beliggende i Havbogade.

I den sydlige del af området på Havbogade, og umiddelbart foran Kirkebakkens hævede forløb, står en række byhuse der har et vist slægtskab med bygningerne i den øvrige del af Havbogade. Alle disse bygninger er karakteriseret som bevaringsværdige.

Sønderborgs tidligere havnekontor har en meget høj bevaringsværdi. Bygningen er placeret på et åbent areal syd for Christian d. X's Bro, med den ene gavl ud til Nørre Havnegade. Bygningen er med sin fritstående placering den mest markante bygning i lokalplanområdet.



En af områdets bevaringsværdige bygninger, det gamle havnekontor.

Det nuværende havnekontor, der ligger direkte ud til Alsund, har tidligere været brugt som toldbygning, da der var spritbåde fra Sønderborg til Tyskland. Denne bygning er ikke karakteriseret som bevaringsværdig.

Baggrund for lokalplanen

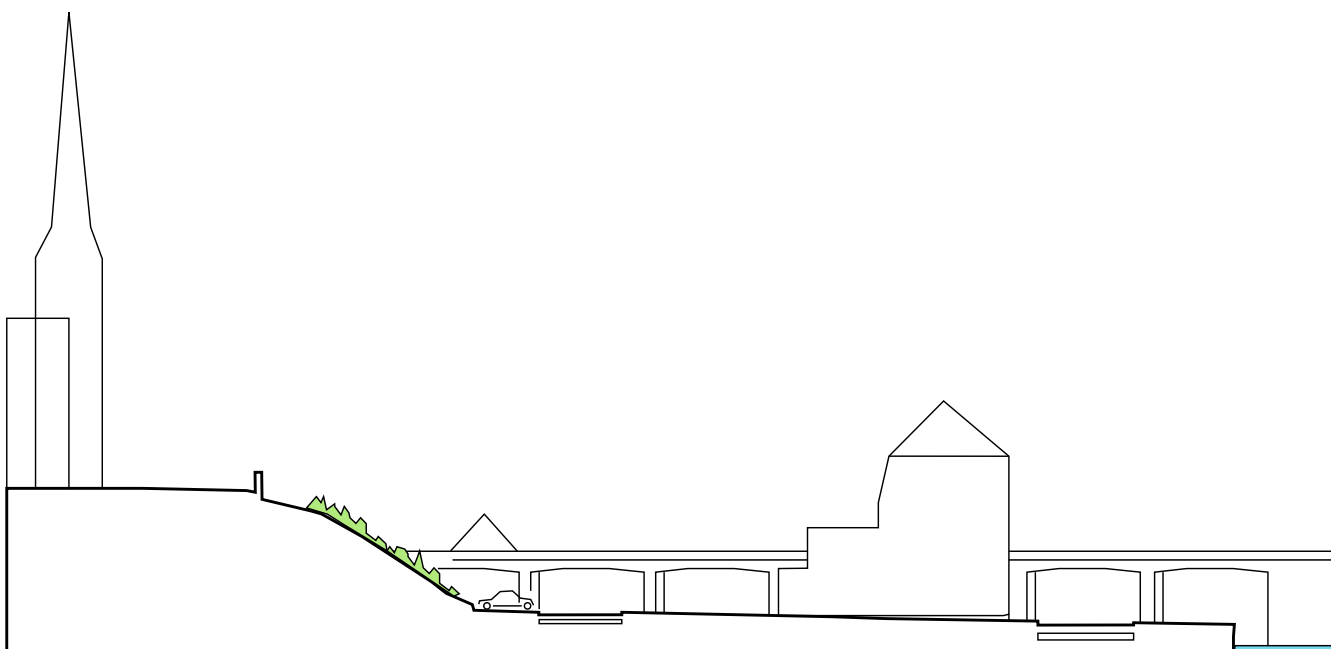
Denne lokalplan er udarbejdet med baggrund i en langsigtet planlægning for Sønderborg Nordhavn. Lokalplanområdet udgør en lille del af et større havneområde som arkitekten Frank Gehry har udarbejdet en masterplan for. Denne masterplan indeholder rammer for blandt andet arkitektur, disponering og bebyggelse i området.

Med baggrund i masterplanen, vedtog Sønderborg Byråd i 2009 en overordnet rammelokalplan for Sønderborg Nordhavn. Formålet med rammelokalplanen var at sikre en sammenhængende planlægning af det havneområde hvoraf nærværende lokalplanområde udgør den sydlige del.

Med nærværende lokalplan, skabes et nærmere planmæssigt grundlag for placering og udformning af ny bebyggelse i lokalplanområdet, udnyttelse af friarealer og placering af servicefaciliteter.

Lokalplanen anviser muligheder for placering af ny bebyggelse, og den giver mulighed for nye sti- og vejforbindelser i området. Lokalplanen indeholder desuden forslag til udformning af fremtidige byrum i området.

Med denne lokalplan, vil områdets kvaliteter blive synliggjort, og over tid skulle lokalplanen gerne være med til at sikre, at de bliver fremhævet og forstærket.



Principsnit der viser landskabets markante træk omkring lokalplanområdet med Alsund til højre og Sct. Marie Kirke til venstre.

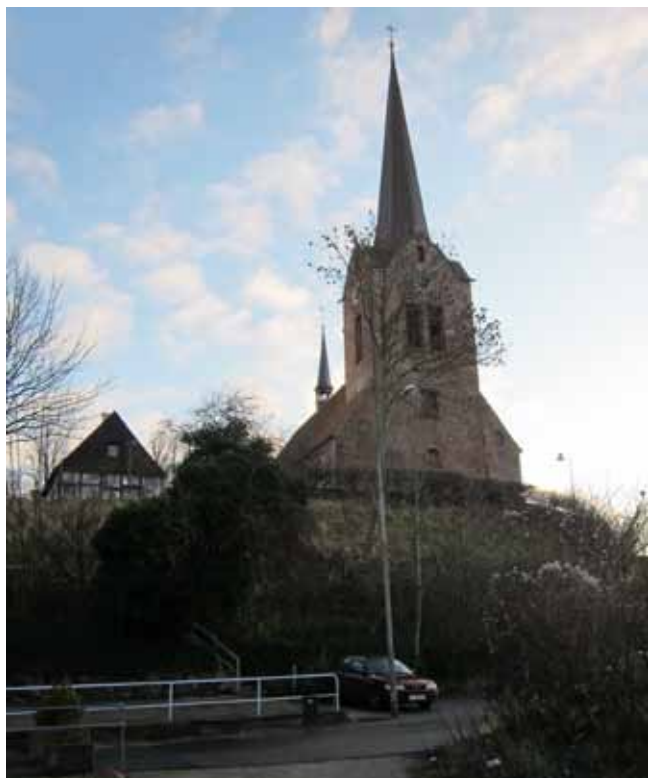
Redegørelse

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er;

- at sikre placering og karakter af eksisterende og ny bebyggelse i området,
- at ny bebyggelse i området udformes i harmoni med og respekt for den omgivende bygningskultur, herunder at materialer og farver tilpasses den stedlige arkitektur,
- at sikre en æstetisk udformning af udearealer i området
- at der værnes om bevaringsværdige bygninger og kulturelle spor der eksisterer i området,
- at sikre mulighed for offentlig færdsel langs vandet

Konsekvenser for nærområde



Sct. Marie Kirke umiddelbart øst for den markante kystskrænt.

Lokalplanområdet er beliggende i det centrale Sønderborg mellem vidt forskellige bymiljøer. Umiddelbart omkring lokalplanområdet er der både en kirke, flere typer boligbebyggelser, havnepromenade og nogle af byens vigtige vejforbindelser, der hver især sætter sit væsentlige præg på området.

På kort sigt vil de tidligere planlagte omdannelser på Sønderborg Nordhavn, kunne give indtryk af en usammenhængende havnefront med tilfældig blanding af funktioner og bygninger. Det er imidlertid forhåbningen, at man på længere sigt, med nyskabende byggerier på havnen, kan skabe en attraktiv og levende havnefront til glæde for både nærområdet og byen som helhed.

Den bebyggelse der muliggøres i nærværende lokalplanområde, vil rent arkitektonisk blive mere afdæmpet og traditionel, samt mindre spektakulær, end de byggerier der vil komme til at præge havneområdet længere mod nord. Nærværende lokalplans påvirkning på naboområderne, er i den henseende af moderat karakter.

Lokalplanen vil imidlertid kunne påvirke de nærmeste naboområder i en vis grad, herunder husene i Havbogade. Ny bebyggelse i området vil kunne tage en mindre del af den nuværende udsigt fra de bagvedliggende bygninger, for eksempel fra ejendomme på Jomfursti og fra Sct. Marie Kirke. Forringelserne i udsigtsforholdene vil dog være begrænsede, da der med den oprindelige kystskrænt er et markant terræn i området.

Ifølge denne lokalplan, må den højeste bebyggelse i lokalplanområdet, ikke overstige tre en halv etage, hvilket svarer til flere af de eksisterende bygninger i området. Bebyggelserne syd for lokalplanområdet vil i et meget begrænset omfang blive berørt af lokalplanen, da der kun i et lille omfang bliver mulighed for at opføre ny bebyggelse i området syd for Christian d. X Bro.

Der kan etableres mindre butikker i lokalplanområdet.

Vej og parkeringsforhold

Der skal udlægges areal til et antal parkeringspladser svarende til:

- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal anvendt til lagerfaciliteter,
- 1 p-plads pr. 50 m² til erhverv, samt
- 1 p-plads pr. bolig.



Chr. d. X's Bro går hen over Havbogade og deler lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om at parkeringsarealer skal anlægges enten på de enkelte ejendomme eller som fælles parkeringsarealer indenfor lokalplanområdet.

Redegørelse



Trapper forbinder lokalplanområdet på tværs af kystskrænten, hvilket hverken er funktionelt og visuelt attraktivt.

Indenfor lokalplanområdet skal der udlægges areal til vejadgang og parkering, i princippet som vist på kortbilag 4 (illustrationsplan).

De dele af byggefeltene, der ikke anvendes til bebyggelse kan anvendes til parkering.

Der skal udlægges areal til to offentlige fodgængerstier fra Havbogade til Nørre Havnegade. Stien skal placeres som vist på lokalplanens kortbilag 4 (illustrationsplan) og skal udlægges i en bredde på minimum 2 meter. Stierne kan etableres som kombinerede stier og ankomstarealer til bebyggelse.

Bebyggelsens udformning

Den overordnede rammelokalplan for Sønderborg Nordhavn giver i området nord for nærværende lokalplanområde mulighed for en række markante solitære bygninger, der hver især vil sætte et selvstændigt og moderne præg på havnefronten. Rammelokalplanen opstiller ikke rammer for bebyggelsen i området omkring Christian d. X's Bro. Det ligger dog implicit i planen, at bygningsmassen omkring Christian d. X's Bro bør understøtte nordhavnens bygningsværker ved at være en arkitektonisk modsætning til det opmærksomhedskrævende, ekspressive og uordnede.

Ud fra ovenstående læsning af planen, er det arkitektonisk set rigtigt, at man ved nybyggeri omkring Christian d. X's Bro bygger videre på den traditionelle og delvist sammenhængende havnefront, der strækker sig helt fra Sønderborg Slot og hen til og med lokalplanområdet.

Bebyggelsens placering, højde og bredde

Lokalplanen stiller konkrete krav til udformning af ny bebyggelse i området. Nybyggeri skal følge nogle fastlagte byggefelt, samt enkle principper med hensyn til både højde og bredde. Disse krav skal samlet set sikre, at området indpasses bedst muligt i forhold til byens udtryk mod vandet.

Lokalplanen opstiller retningslinier for antal etager og bygningshøjder i området. For at sikre helheden i området, skal bygninger være højest ud mod Nørre Havnegade, mens de skal være lavere i Havbogade. Tættest mod vandet skal området så vidt muligt friholdes til fodgængerfærdsel. Ovenstående er søgt sikret ved at opdele lokalplanområdet i tre delområder med hver sine bestemmelser for bebyggelse.

Byggefelterne udlagt i lokalplanen har dimensioner der giver mulighed for at opføre bygninger med en dybde på op til max. 9 meter fra side til side ud mod Nørre Havnegade.



Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende byggeri i området i forhold til bl.a. størrelse og materialer. Her ses det nyere boligbyggeri, der er placeret i den nordlige del af lokalplanområdet.

Redegørelse

Dette muliggør, at man kan indrette fornuftige boliger i bygningerne, og det sikrer samtidig, at bygninger i området får en størrelsesmæssig tilpasning til de eksisterende bygninger i området som f.eks. boligerne på vaskerigrunden og på Solo-arealet.

Udtryk og materialer

Lokalplanen opstiller specifikke krav og rammer for udformningen af bygninger i lokalplanområdet. Bygninger skal opføres med symmetriske saddeltage, og med tegl på henholdsvis facader og tage. Desuden må bygninger kun opføres med tilbageliggende altaner mod gaderne. Principperne skal være med til at sikre, at bygningerne i området får en stor grad af gensidig tilpasning, på samme tid som de kan udformes med et nutidigt arkitektonisk udtryk.

Ubebyggede arealer

Overordnet set er lokalplanområdet opdelt i to dele af Christian d. X's Bro. Mens området nord for broen kun har begrænsede offentlige arealer uden bebyggelse, er der syd for broen et betydeligt ubebygget område.

Syd for Christian d. X's Bro, bør man arbejde for at fremme mulighederne for offentlige aktiviteter med bred tiltrækning. Det kan blandt andet være i form af aktivitetsbaner til boldspil om sommeren, skøjter om vinteren, og i øvrigt periodevis aktiviteter af forskellig karakter. De tilknyttede servicefunktioner, og nødvendige tekniske installationer i forbindelse med aktiviteterne, skal indarbejdes i eksisterende eller nye bygninger.



Hønekilden i forgrunden og bygninger på Jomfrusti i baggrunden.

Nord for Christian d. X's Bro, er det væsentligste offentlige ubebyggede område den lille plads ved Hønekilden. I denne del af lokalplanområdet er der imidlertid også private haver, forarealer til huse, offentlige og private parkeringspladser, samt gader og veje i området. Lokalplanen opstiller en række retningslinier for udformning og anvendelse af disse arealer:

Hønekilden og Havbogade

Mellem Havbogades fine små huse er Hønekilden beliggende. Det lille område omkring kilden har potentiale til at være et lille hyggeligt byrum for lokalområdet. Lokalplanen muliggør en fornyelse af stedet, der kan være med til at løfte området. Det kan ske med nye belægninger, beplantning, vandkunst og lignende. Stedet må ikke bebygges, men der kan med fordel bebygges op til pladsen.

Parkeringsarealer og vejadgang

De offentlige parkeringsarealer i området kan begrønnes med træer placeret i en taktfast rytme mellem parkeringsbåse, og i sammenhæng med eventuelle lygtepæle. Derudover skal arealerne i vidt omfang friholdes for fast inventar.

Hegn

Hegn i skel må kun være levende hegn. Det vil sige, at plankeværk, stakit og murede hegn ikke tillades i området. Der er dog mulighed for at etablere træværk for at skjule eventuelle affalds- og genbrugsbeholdere. Kravet om levende hegn er begrundet i et ønske om at få et åbent og imødekomende område, hvor beplantning er med til at sætte sit tydelige præg på området.

Stiforbindelser

Lokalplanområdet har en central placering i forhold til den fodgængertrafik mellem byen og havnen, som vil blive forstærket i takt med at nordhavnen bliver udviklet. Udformningen af lokalplanområdet må tage højde for dette ved at prioritere stier på tværs. Lokalplanen stiller krav om etablering af to nye stier mellem Havbogade og Nørre Havnegade.

Den gamle jernbane udgør et potentiale for at blive en alternativ sti på langs af havnen. For at stien kan være brugbar, skal der imidlertid være mulighed for at komme op på stien ved Hønekilden. En trappe foreslås prioriteret i en kommende istandsættelse af Hønekilden/stien.

Redegørelse

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 2009 – 2021 beliggende i rammeområde 1C.22 og udlagt til centerformål, detailsalg, servicevirksomhed og boliger, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

Lokalplan nr. 402-5 for Sønderborg Nordhavn er gældende for området.

Lokalplan nr. 1-0506 et område ved det gamle dampvaskeri er gældende for en mindre del af området.

Lokalplan 1-9902 for Nørrebro, Sønder Havnegade, Sønderbro og Slotskajen er gældende for en mindre del af det sydvestlige lokalplanområde.

Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og Facadelokalplan er gældende for området.

Lokalplan nr. 402-5, nr. 1-0506 og nr. 1-9902 aflyses ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Byggeri skal tilsluttes hertil.

Såfremt nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse, kan der, jævnfør planlovens § 19, stk. 4, dispenseres fra ovenstående.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2009-2016, opland 11028, der er udlagt som planlagt separatkloakeret område.

Lokalplanområdet er omfattet af tilslutningspligt til spildevandssystemet. For tilslutningsafgifter henvises til gældende betalingsvedtægt for spildevand.

Området skal separatkloakeres. Regn- og overfladevand skal ledes via privat afvandringsanlæg til havnebassinet/Als Sund, og spildevand skal føres til eksisterende spildevands/fællessystem, hvorfra det ledes til Sønderborg Renseanlæg.

Med henvisning til Spildevandsplanens pkt 10.3.1 Kloakering af nye ejendomme, skal evt. spildevand fra P-kælder pumper for egen foranstaltning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 1998-2008. Der skal tilsluttes offentligt drikkevandforsyning.

Håndtering af affald

Affald skal håndteres i overensstemmelse med Sønderborg

Kommunes regulativer for affald. Affaldsbekendtgørelsen har krav om sortering af affald i genanvendeligt og ikkegenanvendeligt. Der skal derfor tænkes løsninger til håndtering af flere affaldsfraktioner ind.

Bebyggelse skal tilmeldes den kommunale indsamling af affald.

Miljøforhold

Jord

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50 a. Det betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurennet. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, som også anviser, hvordan jorden kan bortskaffes.

Området er ikke kortlagt, men det kan ikke udelukkes, at der kan træffes forurennet fyldjord under anlægsarbejde.

Grundvand

Lokalplanen er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser og udenfor indvindingsopland til vandværk.

Vedvarende energikilder

Lokalplanen stiller ikke krav om, eller forbud mod vedvarende energikilder. Ved benyttelse af fx varmepumper, bør man imidlertid sikre sig, at det er muligt at overholde de gældende regler i forhold til fx støj.

Kystnærhedszone

Ifølge planloven gælder der særlige hensyn for bebyggelse indenfor kystnærhedszonen. Jævnfør §§ 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.

Fortidsminder

Udtalelse fra Museum Sønderjylland:

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har modtaget oplysninger om det ovennævnte planområde og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området.

Planområdet er på ca. 6.600 m² og beliggende i det centrale Sønderborg. Omkring planområdet er der registreret flere væsentlige fortidsminder. Nordøst for planområdet ligger krigergravene (sb. 89-118, Sønderborg Sogn). Øst for planområdet ligger den middelalderlige Skt. Marie Kirke, hvor der i fundamentet er registeret en skålsten (sb. 54 Sønderborg sogn). Planområdet ligger desuden umiddelbart op til kulturarvarealet, der omfatter det middelalderlige Sønderborg. Det ældste Sønderborg antages at være etableret omkring 1200 på toppen af bakken oven for Sønderborg Slot. I området omkring Humletorvet findes kulturlagene fra den ældste by, heriblandt byens forsvundne kirke. I løbet af senmiddelalderen voksede byen mod nordøst, ud langs Perlegade og udgravninger i gaden har vist, at der findes

Redegørelse

massive kulturlag fra denne periode. Samtidigt foregik der en udbygning af havnen fra Sønderbro op mod Nørrebro. På begge sider af Søndergade er der derfor bevaret middelalderlige havneanlæg samt massive senmiddelalderlige opfyldslag.

På baggrund af områdets placering tæt ved kulturarvarealet og ved havnen er det Museets vurdering, at der inden for planområdet er risiko for at træffe på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af området, hvis der skal foregå anlægsarbejde. Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udarbejder gerne ved henvendelse fra bygherre budget og tidsplan for frivillig forundersøgelse af planområdet.

Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering af planens sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelige gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og

materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK nr. 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2. Se nærmere i vedlagte bilag 'Resume af miljøscreeningen'.

Tilladelser fra andre myndigheder

Tilladelser efter byggeloven skal søges i Afdeling Byg, Sønderborg Kommune.

Ændret anvendelse af arealer med jordforurening skal søges ved Afdeling Vand & Jord, Sønderborg Kommune.



Den sydlige del af lokalplanområdet set fra modsatte side af Alssund.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, BEK. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre en helhedsorienteret og harmonisk placering, samt karakter af eksisterende og ny bebyggelse i området,
- at ny bebyggelse i området udformes i harmoni med, og respekt for, den omgivende bygningskultur, herunder at materialer og farver tilpasses den stedlige arkitektur,
- at sikre en æstetisk udformning af udearealer i området
- at der bliver værnet om bevaringsværdige bygninger og kulturelle spor der eksisterer i området,
- at sikre mulighed for offentlig færdsel langs vandet

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 541, 448, 540, 188, 322, 1654, 5549, 196, 449, 5545, 232, 200, 430, 577, 151, 153, 657, 192, 174, 593, 376, 5553, 547, 346, 221, 1187, 346, 5149, 496, 596, 5552, 562, 667, 5543, 1653, 116, 3325, 1971, 703, 5479, 1642, 5547, 5542, 5548, 2072, 5490, del af 5478 og 1651, alle tilhørende Sønderborg ejerlav, vejmatr. i området, samt alle matr. i området, som efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver således.
- 2.3 Med vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 402-5, 1-0506, samt 1-9902, for de områder, der berøres af lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til centerformål, detail-salg, servicevirksomhed og boliger, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.
- 3.2 Det samlede butiksareal i lokalplanområdet må maksimalt udgøre 1.000 m². Det samlede bruttoareal for hver enkelt butik i lokalplanområdet må maksimalt udgøre 200 m².

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Der kan kun foretages udstykning og sammenlæg-

ning af matrikler i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

§ 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nørre Havnegade og Havbogade som vist på kortbilag 3.
- 5.2 For ny bebyggelse og ændret anvendelse kræves det, at der anlægges mindst én p-plads pr. bolig og mindst én parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal. Alternativt kan der indbetales til kommunens parkeringsfond.
- 5.3 Belægning på adgangs-, manøvre-, og parkeringsarealer skal etableres som asfalt, belægningssten eller lignende. Dog kun fast belægning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne, i henhold til retningslinierne angivet på kortbilag 3. Facader mod Nørre Havnegade, Kildegade og Havbogade må kun placeres helt ud til byggefeltets yderkant som angivet på kortbilag 3 (obligatoriske byggelinier).
- 6.2 Carporte tillades ikke indenfor lokalplanområdet.
- 6.3 Bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 markerede delområde A, må opføres i max. én etage med udnyttet tagetage, og højden må ikke overstige 8 meter fra eksisterende terræn. Dog må der indenfor byggefeltet "E" på kortbilag 3, bygges i op til to etager med udnyttet tagetage, hvor højden dog ikke må overstige 11,5 meter fra eksisterende terræn.
- 6.4 Bebyggelse indenfor det på kortbilag 2 markerede delområde B, må opføres i max. tre etager med udnyttet tagetage, og højden må ikke overstige 14,5 meter fra eksisterende terræn.
- 6.5 Byggefeltet "F" på kortbilag 3, må kun bebygges således at max. 75 % af byggefeltets grundflade bebygges.
- 6.6 Der må ikke etableres nybyggeri i delområde C. Dog med undtagelse af det på kortbilag 3 angivne byggefelt (isbøden mod den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet), hvor der kan være bebyggelse i max. én etage, og som ikke overstiger 4,5 meter i højde.
- 6.7 For alle delområder gælder, at enkelte mindre bygningsdele må være højere end den øvrige bygningskrop, dog maksimalt 0,6 meter over tagets højde, og kun således at de er tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk.
- 6.8 Bebyggelsestætheden må ikke overstige 150 % for den enkelte matrikel.
- 6.9 Bebyggelse i lokalplanens byggefelter nord for Christian d. X's Bro, som er beliggende ud mod Nørre

Bestemmelser

- Havnegade, skal bebygges således, at bygningerne er ml. 3 og 3,5 etager ud mod gaden.
- 6.10 Ved force majeure kan eksisterende bygninger genopføres udenfor lokalplanens byggefelt.
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres som muret byggeri med pudsede eller vandskurede murflader med indfarvet puds eller med efterfølgende malerbehandling, som i udtryk og materialer stemmer overens med omgivelsernes fremtræden.
- 7.2 Kun mindre facadepartier og tagdele kan beklædes med lette pladematerialer eller træbeklædning.
- 7.3 Bebyggelse, herunder til- og ombygninger, må kun udføres således, at der med hensyn til struktur, hoveform, materialer og farver opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning i området.
- 7.4 Tage må kun have en taghældning på 40° - 45° og må kun dækkes med tegl. Mindre bygningsdele kan dog udføres med anden taghældning og beklædes med zink eller sort tagpap.
- 7.5 Karnapper i tagfladen må max. have en bredde på 1,5 meter og må højst udgøre 30 % af den pågældende facades længde.
- 7.6 Der kan etableres tekniske installationer, ventilationshætter og lignende afkast under forudsætning af, at det integreres i tagfladens udformning og indgår i bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 7.7 Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/aluminium og skal være sidehængte.
- Eventuelle altaner mod Nørre Havnegade, Kildegade og Havbogade må kun bygges ind i huskroppen og skal fremstå uden fremspring. De må ikke overskride skel mod vej. Altaner i øvrigt udføres med en bredde på maksimalt 2 meter og en længde på maksimalt 3 meter.
- 7.8 Solvarme-, solcelleanlæg og lignende skal integreres og tilpasses i tagflader og facader. De må ikke vinkles i forhold til tagfladens hældning.
- 7.9 Facade- og tagmaterialer må ikke virke reflekterende eller blændende. Glansværdier på tagmaterialer må ikke overstige 12.
- 7.10 Eventuel skiltning må kun udføres i henhold til bestemmelserne i Skilte- og Facadelokalplan nr. 0-0112.
- § 8 Ubebyggede arealer og bevaring af træer**
- 8.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej-, adgangs-, manøvre- eller parkeringsarealer, skal begrønnes.
- 8.2 Til hvert område, delområde A og B, skal der være et tilhørende friareal, svarende til mindst 30% af boligarealet og mindst 10% af evt. erhvervsareal. Altaner kan indgå som friarealer.
- 8.3 Friarealer skal anlægges efter en samlet plan for hver matrikel, og skal følge principperne illustreret på kortbilag 4 (illustrationsplan).
- 8.4 Arealer til udendørs oplag skal afskærmes, så oplag ikke er synligt.
- 8.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m må kun foretages med kommunens tilladelse, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 8.6 Friarealer i delområderne A og B, der på kortbilag 4 er markeret som fodgængerforbindelser, skal friholdes til offentlig færdsel, og adgang må ikke hindres ved etablering af hække, hegn eller lignende.
- 8.7 Hegn i skel må kun være levende, fx. bøgehæk.
- 8.8 Der må ikke etableres faste trådhegn og lignende syd for Christian d. X's Bro. Dog kan hegn omkring aktivitets- og sportsbaner udføres som en integreret del af områdets design.
- § 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.
- 9.5 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt drikkevandsforsyning.
- 9.6 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandssystem.
- 9.7 Der må ikke opsættes synlige antenner. Parabolantenners må ikke opsættes i en højde over 2 m fra terræn.
- § 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.

Bestemmelser

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.
- 10.3 På matrikler, hvor der på kortbilag 4 er viste fodgængerforbindelser markeret "A", må ny bebyggelse ikke tages i brug, før disse stier er etableret.
- 10.4 Bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri, i henhold til det gældende bygningsreglement. Alternativt skal byggeri opføres med en CO₂ udledning svarende til det mest skærpede krav for lavenergibyggeri, jævnfør bygningsreglementet.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme nord for Christian d. X's Bro. Afgrænsningen af de/den enkelte forening fastsættes af Sønderborg Kommune således at nye foreninger alene dækker matrikler med ejendomme på Nørre Havnegade, der opføres efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 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 Kommunes byråd.

§ 12 Servitutter

- 12.1 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, gæl-

der 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

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 26. juni 2013.

P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 5. marts 2014.

P.b.v.

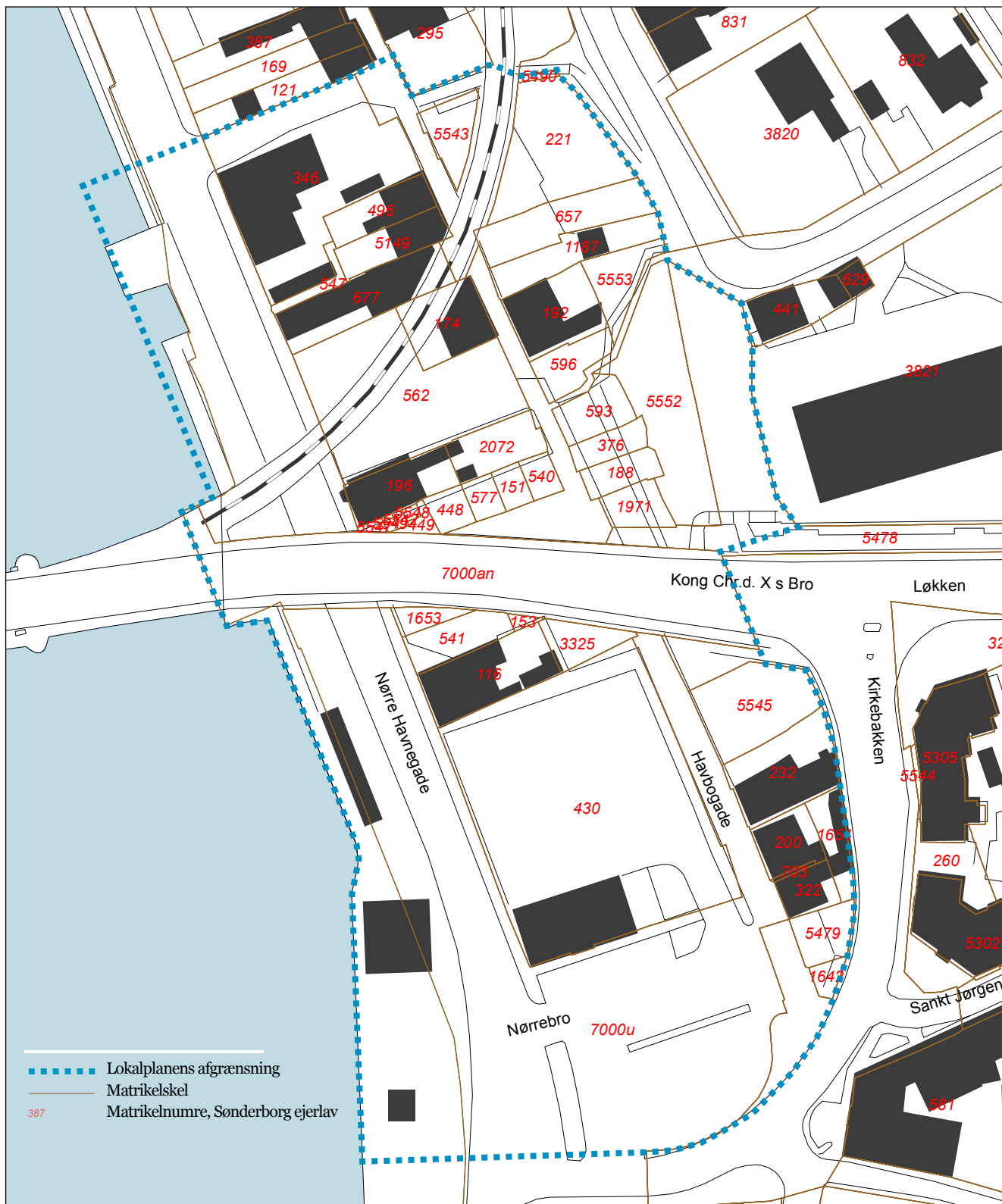
Erik Lauritzen
borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk.

Bilag

Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning. Målestok 1:1.000.



Bilag

Kortbilag 2

Delområder. Målestok 1:1.000.



Bilag

Kortbilag 3

Byggefelter, byggelinier og vejadgang. Målestok 1:1.000.



Bilag

Kortbilag 4

Illustrationsplan med principper for bebyggelse, parkering og forbindelser i området. Uden målestok.



Fodgængerstier markeret "A" skal etableres jævnfør § 10.3

Bilag

Bilag 5 - visuel påvirkning fra vandsiden

Vejledende illustrationer hhv. nord og syd for Chr. d. X's Bro. På det øverste billede er der vist hvordan ny bebyggelse nord for broen kan udformes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. På det nederste billede vil eventuel ny bebyggelse primært ligge tilbagetrukket i området. Illustrationerne viser områdets sammenhæng med de eksisterende bebyggelser i nærområdet.



Miljøscreening

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	2	B
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	2	B
6	Vand	1	A
7	Luft	1	A
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	2	B
10	Befolkning	1	A
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	2	B
14	Naboområder	1	A
15	Alternativer, o-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

Det skønnes at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Samtidigt skønnes det, at miljøpåvirkningen ved størstedelen af de undersøgte emner er uvæsentlig. Det er vurderet, at der muligvis kan ske en påvirkning på miljøet ved fire af de undersøgte emner. For disse emner er det vurderet, at der måske er tale om en væsentlig påvirkning. Det vurderes samlet set, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Punkt 1:

Der vil muligvis ske en visuel påvirkning. Der gives mulighed for at opføre boligbebyggelse med en højde på op til 3 etager indenfor lokalplanområdet. Dette vil medføre en ændring i forhold til nuværende bygningsvolumener, og byggeri vil blive mere synligt. Der udarbejdes i forbindelse med lokalplanen visualiseringer af muligt byggeri fra vandet. Miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig.

Punkt 5:

Der vil muligvis ske en påvirkning i forhold til jord og undergrund. Området er omfattet af kommunens områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50 a. Det betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenede. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, som også anviser, hvordan jorden kan bortskaffes. Området er ikke kortlagt, men det kan ikke udelukkes, at der kan træffes forurenede fyldjord under anlægsarbejde. Denne påvirkning vurderes måske at være væsentlig.

Miljøscreening

Punkt 9:

Der vil muligvis ske en påvirkning i forhold til kulturarv. Der er flere bygninger som kan karakteriseres som bevaringsværdige i området. Desuden er Sct. Marie Kirke nabo til lokalplanområdet. Hønekilden er beliggende i lokalplanområdet. Omkring området er der fundet væsentlige fortidsminder. Denne påvirkning vurderes måske at være væsentlig.

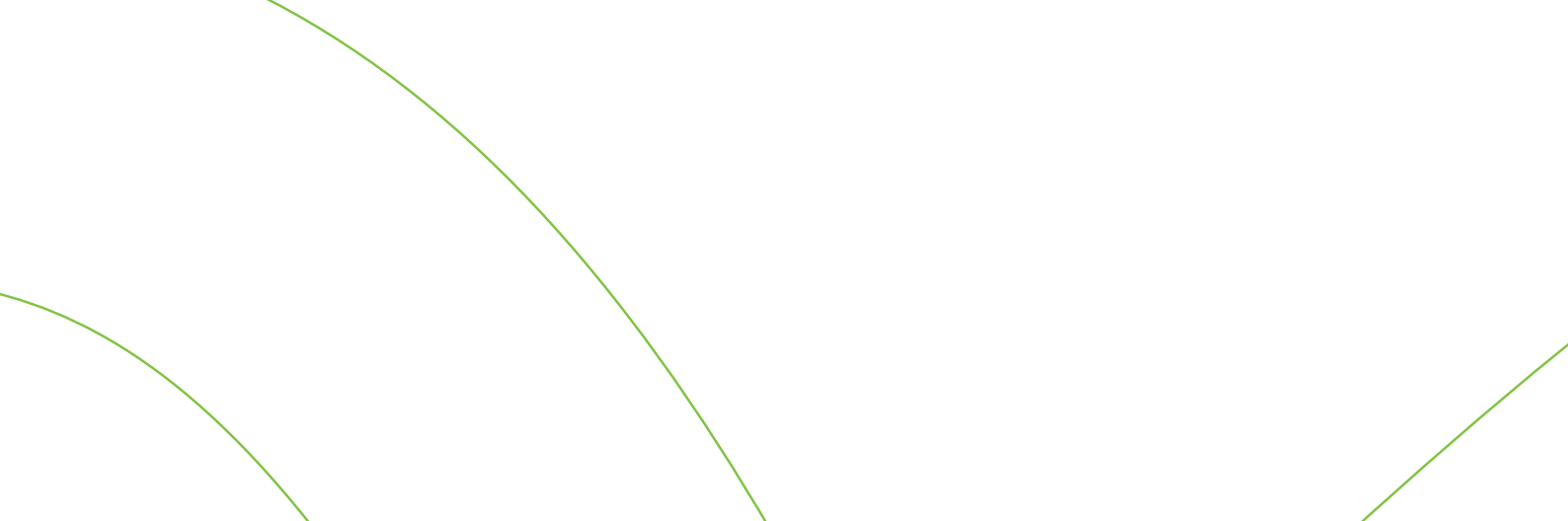
Punkt 13:

Der vil muligvis ske en påvirkning i forhold til materielle goder. Da ubebyggede arealer kan blive udlagt til fremtidig bebyggelse vil eksisterende ubebyggede områder indenfor lokalplanafgrænsningen kunne ændre karakter i forhold til nuværende forhold. Lokalplanen vil imidlertid også kunne sikre anvendelsen af visse offentlige områder som f.eks. Hønekilden. Denne påvirkning vurderes måske at være væsentlig.

Samlet:

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.



www.sonderborgkommune.dk

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T 8872 6400
F 8872 6402
post@sonderborg.dk

Mandag-Onsdag 10-15
Torsdag 10-17
Fredag 10-14

