LOKALPLAN



4.5-3 - Boligområde på Nørager og i forlængelse af Morsøvej og Vendsysselvej, Sønderborg

Vedtaget d. 30.11.2022

Sønderborg

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

Indholdsfortegnelse

Indledning ... 1
Redegørelse ... 3
- Baggrund og formål ... 4
- Området ... 6
- Lokalplanens indhold ... 10
- Anden planlægning ... 15
  - Miljøvurdering ... 16
  - VVM ... 17
  - Kommuneplan ... 18
  - Lokalplaner og byplanvedtægter ... 20
  - EU-Habitatdirektivet ... 21
  - Kystnærhedszonen ... 22
  - Teknisk forsyning ... 23
  - Klimatilpasning ... 24
- Anden lovgivning ... 25
  - Trafik og tilgængelighed ... 26
  - Miljøforhold ... 27
  - Naturbeskyttelse ... 29
  - Kulturarv ... 30
- Servitutter ... 31
- Ekspropriation ... 32

Bestemmelser ... 33
- §1 Formål ... 34
- §2 Områdets afgrænsning og zonestatus ... 35
- §3 Områdets anvendelse ... 36
- §4 Udstykninger ... 37
- §5 Bebyggelsens omfang og placering ... 38
- §6 Bebyggelsens udseende og bevaring ... 41
- §7 Veje, stier og parkering ... 43
- §8 Ubebyggede arealer ... 45
- §9 Tekniske anlæg ... 50
- §10 Grundejerforening ... 51
- §11 Betingelser for ibrugtagning ... 52
- §12 Aflysning af lokalplan og servitutter ... 53
- §13 Lokalplanens retsvirkninger ... 54

Kort og bilag ... 56
- Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 57
- Kortbilag 2 - Arealanvendelse ... 58
- Kortbilag 3 - Illustrationsplan

59
Offentlig høring og vedtagelse 60
Ændringer i lokalplanforslaget 61

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

Boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl. blev den 1. december 2020 udpeget til et omdannelsesområde. Dermed blev Sønderborg Kommune og Sønderborg Andelsboligforening (SAB) forpligtet til at udarbejde en udviklingsplan for boligområdet, som skal beskrive, hvordan antallet af almene familieboliger i området vil blive reduceret inden den 1. januar 2030.

Byrådet godkendte den 26. maj 2021 en udviklingsplan for blandt andet Nørager, og den er efterfølgende godkendt i Indenrigs- og boligministeriet i juni 2021. Heraf fremgår det, at boligområdet på Nørager skal omdannes, så andelen af almene familieboliger bliver reduceret til 60 pct. De nuværende boligblokke i Nørager skal nedrives og omdannes til maksimalt 48 almene rækkehuse og 30 private rækkehuse.

For at realisere omdannelsen, skal der udarbejdes en ny lokalplan, der fastlægger bestemmelser for områdets anvendelse og udformning. Projektet ligger i byzone, inden for 'bybåndet' og understøtter Byrådets vision om at skabe attraktive bosætningsområder, som kan skabe rammerne om et godt liv. Sønderborg Kommune har derfor påbegyndt udarbejdelsen af indeværende lokalplan.



Skråfoto over området. Lokalplanområdet rummer i dag boligområdet Nørager, beliggende i den nordlige del af Sønderborg.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at omdannelsen af området indfrier udviklingsplanens intentioner ved at revitalisere området. Dette sker ved at skabe rammerne for et mere tilgængeligt og sammenhængende, tidssvarende og fremtidssikret boligområde med tæt-lav bebyggelse, hvor både klimasikring og gode rekreative arealer tænkes ind i sammenhæng med boligerne. Herunder sikres områdets sammenhæng med naboområderne gennem stiforbindelser og visuelt åbne arealer. Samtidig skal lokalplanen sikre et stort, centralt fællesareal i forbindelse med stiforbindelsen, som kan anvendes af hele områdets beboere.



Diagram illustrerer hvordan lokalplanområdet skal medvirke til at styrke forbindelsen med resten af byen.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne

Oversigtskort



Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der består af matriklen 4817 Sønderborg, er beliggende i den nordlige del af Sønderborg, og har adgangsveje fra Kærvej og Damgade. Lokalplanområdet er ca. 5,9 ha stort og er i dag bebygget med etageboligblokke. Området er mod nord afgrænset af omfartsvejen Nørrekobbel, mod vest af Kærvej og mod øst af Damgade. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af et parcelhusområde. Områdets bebyggelse er disponeret med to rækker af boligblokke i den nordlige del af lokalplanområdet og mod syd tre boligblokke beliggende diagonalt på de øvrige blokke, således at bebyggelsen er disponeret i en hestesko omkring et større grønt fællesareal. Boligblokkene er opført i tre etager med højtliggende kælder og opført i 1973. Bebyggelsen fremstår med facader i plademateriale i grå og gyldne toner og med partier i pastelfarver.

Mellem de to nordligste rækker af boligblokke er et fælles grønt areal, mindre legepladser og fælles inventar i form af tørrestativer, affaldsskure og lignende.



På billedet ses de to nordligste boligblokke og et af de grønne fælles udearealer mellem blokkene.

Den nordlige del af matriklen er hovedsageligt udlagt til parkering og et mindre grønt græsareal i hvert hjørne af lokalplanområdet. Mod Nørrekobbel, Damgade og Kærvej er et tæt beplantningsbælte, primært bestående af bøgebuske og løvfældende træer, samt en tæt hæk, der bliver brudt af adgangsvejene til lokalplanområdet. Den grønne afskærmning fungerer som en visuel barriere, herunder mod den trafikerede omfartsvej Nørrekobbel.



Billeder fra lokalplanområdet. Til venstre ses et udsnit af facaden mod det grønne fælles udeareal i nord. Centralt ses de private haver i stueetagen, der er orienteret mod det store, grønne fællesareal i syd. Til højre ses billede er af det grønne fællesareal i syd.

Det større, grønne fællesareal mod syd fremstår som en åben, græsbelagt flade med mindre bakker. Græsarealet er indrettet med legeredskaber, fodboldmål og basketboldkurve. Mod parcelhusene syd for lokalplanområdet er en tæt beplantning, der primært består af buske og løvfældende træer.

Fællesarealet er forbundet til boligerne og omkringliggende områder via stiforbindelser. Grundet bebyggelsens formation i en hestesko, samt områdets afgrænsende beplantning, fremstår stien i dag privat og utilgængelig for udefrakommende.

Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i et større boligområde i den nordlige del af Sønderborg.

Umiddelbart vest for lokalplanområdet findes det almene boligområde ved Søstjernevej, Søgræsvej, Koralvej og Konkylievej, bestående af etageejendomme. Dette område er også en del af den overordnede udviklingsplan for omdannelse af boligområdet Nørager og Søstjernevej m.fl.

Syd for lokalplanområdet ligger et parcelhusområde fra 1960'erne og 70'erne omkring vejene Morsøvej, Limfjordsvej, Vendsysselvej og Læsøvej. Området kendetegnes ved en åben karakter ud mod vejene, hvor forhaverne primært har lave eller ingen hække. Området vil blive forbundet med lokalplanområdet via Morsøvej og Vendsysselvej.



Boligområdet syd for lokalplanområdet kendetegnes ved en åben karakter ud mod vejene med forhaver, med lave eller ingen hække. Morsøvej, Vendsysselvej, Læsøvej og Limfjordsvej.

Øst for lokalplanområdet er et boligområde med en blanding af parcelhuse og tæt-lave boliger. Nord for lokalplanområdet findes et større erhvervsområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens anvendelse, omfang og placering

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse som række-, kæde- eller klyngehuse i 1-2 etager og lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Delområde I forventes anvendt til almennyttige boliger og udgør den nordlige del af matriklen. Delområdet kan derfor ikke udstykkes i mindre grunde. Der må inden for delområdet opføres op til 5.000 m^2 boligareal. Boligerne skal variere i størrelse, for at sikre et udbud af mindre boliger, men må dog minimum være 60 m^2 og maksimalt 120 m^2. Det forventes at der kan opføres maksimalt 48 boliger i området, alt efter fordelingen af boligstørrelser.

Lokalplanen fastlægger ikke byggefelter, men i den nordlige del af delområde I er en støjkonsekvenszone omkring Nørrekobbel, hvormed det ikke er muligt, uden støjdæmpende foranstaltninger, at etablere boliger inden for denne. Boliger beliggende tæt ved støjkonsekvenszonen kan dertil kun opføres i én etage.

Delområde II er opdelt i to områder, der er udlagt henholdsvis øst og vest for et fælles friareal - delområde III og syd for delområde I. Delområde II vil dermed bestå af to mindre boligområder med 15 boliger i hvert område, og forventes at blive anvendt til private boliger.

Inden for delområde II er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom. Boligerne må have en maksimal størrelse på 160 m^2, og et maksimalt fodaftryk på 120 m^2. Samtidig giver lokalplanen mulighed for grunde ned til 200 m^2, hvormed der er en forventning om både små grunde og små boliger i området.

Boligerne i delområde II kan frit disponeres som række-, kæde- eller klyngehuse i 1-2 etager.

Delområde III er placeret centralt i området og udlægges til fælles friareal.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen skal opføres med facader i træ eller tegl, og bestemmelserne sikrer at bebyggelsen opføres i afdæmpede farver såsom grå eller gyldne toner samt sort og hvid eller traditionelle teglfarver.

Inden for delområde I, der forventes at indeholde det største antal boliger, sikrer lokalplanen at boligerne udformes således at rækkehusbebyggelser med mere end 3 sammenbyggede boliger skal fremstå med variation i facaderne. Dette kan ske med eksempelvis fremspring i facadelinjen, variation i materialer og facadeudformning samt variation i bygningshøjder og lignende, og skal give bebyggelsen en karakter af byhuse, der ligger side om side, og sammen med for- og baghaver gives boligerne herved en mere individuel og privat karakter. For at højne tryghed i området, er der også krav om, at der skal etableres vinduer i gavle, hvormed der er mulighed for flere øjne på gadearealer og ud mod fællesområder.

Sekundær bebyggelse, såsom skure, carporte og lignende, skal opføres i træ og fremstå i sort, hvid eller grå nuance eller træets naturlige farve. Legehuse og legeredskaber er undtaget og må opføres i andre materialer og have andre farver. Derudover skal sekundær bebyggelse være ensartet inden for det enkelte delområde, for at sikre en ensartethed i området.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra henholdsvis Kærvej og Damgade, der skal vejbetjene delområde I, samt Morsøvej og Vendsysselvej, der skal vejbetjene de to klynger, der udgør delområde II. Vejene i området bliver private fællesveje.

Inden for lokalplanområdet kan etableres boligveje til betjening af boligerne. Disse skal udlægges i en bredde på minimum 8 meter og med en kørebane på minimum 5,5 meter. I delområde I sikrer lokalplanen en gennemgående vej i lokalplanområdets nordlige del.

Parkering kan både etableres som individuel parkering på egen grund samt i større og mindre fællesløsninger.

Lokalplanen sikrer stiforbindelser, der skal forbinde lokalplanområdet med den omgivende by. Der fastlægges en stiforbindelse fra øst til vest som skal forløbe nær den sydlige afgrænsning af delområde I. Fra denne sti skal være forbindelser til delområde II og videre til boligområdet syd for lokalplanområdet. Stien skal dertil løbe tæt forbi delområde III med områdets store fælles friarealer, således at alle boliger har god adgang dertil.

Stien skal befæstes i en bredde af 3,5 meter og udlægges i en bredde af 7,5 meter, for at sikre, at den vil kunne anvendes til både gang- og cykelsti. For at skabe tryghed for bløde trafikanter, skal stierne belyses.



Diagrammer til illustration af lokalplanområdets disponering. Diagrammet til venstre viser den gennemgående stiforbindelse, der binder lokalplanområdet sammen med den omkringliggende by. Diagrammet til højre viser det centralt liggende fælles friareal i delområde III, markeret med mørkegrønt, der vil være fælles for alle lokalplanområdets beboere.

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

Den nordlige del af lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Nørrekobbel. Lokalplanen fastsætter at udendørs opholdsarealer ikke må placeres, så de er belastet af støj over gældende grænseværdi. Områderne kan stadig indrettes med beplantning og aktiviteter, der ikke er støjfølsomme.

Delområde III udlægges til fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, og kan med sin placering centralt i området blive et fælles samlingspunkt for hele området. Derudover sikrer lokalplanen et privat, udendørs opholdsareal i tilknytning til den enkelte bolig på minimum 50 m^2, således at alle beboere får gode, private opholdsarealer, både i delområde I der udlægges til én stor parcel samt i delområde II der udstykkes i egne grunde.

Hegn og afgrænsende beplantning

Det er hensigten med lokalplanen at skabe et mere åbent og tilgængeligt område. Dette skal også højne trygheden i området. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at lokalplanområdets fællesarealer samt lokalplanområdets grænser skal friholdes for hegn højere end 1 meter. Der må etableres solitære træer og lignende, der ikke hindrer den visuelle kontakt til omgivelserne.

Lokalplanens bestemmelser skal ikke hindre hegn mod private haver uden for lokalplanområdet, der fortsat må hegnes i henhold til hegnsloven.

Mod Nørrekobbel kan den afskærmende beplantning bibeholdes, for at afskærme mod den trafikerede vej.

Forhaver skal fremstå med åbent præg for at sikre gode oversigtsforhold. Således må beplantning i forhaver kun fremstå som lave buske eller planter med en maksimal højde på 1,5 meter og/eller som enkeltstående, opstammede træer.

Fælleshegn og egne hegn skal være levende hegn i form af hækplanter af typen bøg, som kan stå ved egen støtte. Lokalplanen sikrer dog, at der må etableres faste hegn som afgrænsning mellem ejendommenes baghavearealer op til 2 meter fra boligens facade og med en maksimal højde på 1,8 meter. De faste hegn skal placeres i skel og må opføres i træ eller teglsten og skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk samt være ensartede inden for det enkelte delområde.

Fælleshegn imellem naboer skal plantes i skel og må have en maksimal højde på 1,8 meter.

Levende hegn langs stier, fællesarealer og veje må maksimalt have en højde på 1,5 meter over naturligt terræn, og skal plantes minimum 0,5 meter inde på matriklen/ejendommen samt efterfølgende holdes på egen grund.

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

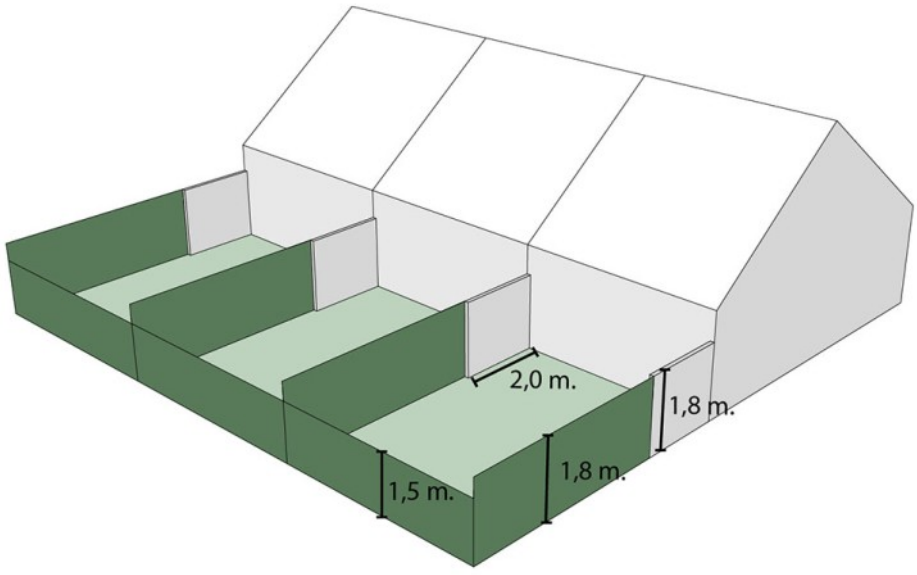


Diagram der illustrerer, hvordan hegn må etableres ved den enkelte bolig.

Regnvandshåndtering

Med stigende klimaudfordringer er det vigtigt at fremtidssikre mod oversvømmelser, både inden for lokalplanområdet samt mod forværring i

naboområder. Inden for lokalplanområdet er i dag steder, hvor regnvand samles (bluespots). Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af løsninger til håndtering af regnvand såsom regnbede, regnvandsbassiner og lignende, og giver mulighed for, at en del af disse løsninger kan indrettes inden for delområde III – det fælles friareal. Regnvandsbede og -bassiner skal udformes med en rekreativ karakter med bløde kanter og en organisk form, og uden stejle skråninger og indhegninger, således at de kan indgå rekreativt eller som landskabselementer i de ubebyggede arealer. På denne måde bidrager regnvandshåndteringen også positivt til lokalplanområdets grønne kvaliteter, natur og biodiversitet.

Inden for delområde III, hvor der er naturlige lavpunkter, fastsætter lokalplanen dertil, at beplantningen fortrinsvis skal bestå af arter, der optager meget vand.

Lokalplanen muliggør ydermere den nødvendige terrænregulering for at klimasikre boligerne mod skader i forbindelse med regnvand. Dette sker ved at tillade terrænregulering for at hæve boliger og arealer lokalt omkring disse.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Miljøvurdering

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

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

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en miljøscreening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Hvad er en miljøscreening?
For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurdering 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 på miljøscreening
Sønderborg Kommune konkluderer på baggrund af den foretagne miljøscreening, at lokalplanens gennemførelse ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en fuld miljøvurdering i overensstemmelse med § 10 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (BEK 1976 af 27/10/2021).

VVM

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

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

Proceduren stiller krav om at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektets forventede, væsentlige påvirkninger af miljøet. Miljøkonsekvensrapporten skal udarbejdes og i offentlig høring, inden der kan opnås tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM-screening eller en miljøkonsekvensrapport af projektet.

Kommuneplan

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

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 beliggende i rammeområde nr. 4.5.004.B, der er udlagt til boligformål.

I henhold til rammen gælder, at der inden for lokalplanområdet skal udlægges fælles udendørs opholdsarealer svarende til 80 pct. af boligernes bruttoetageareal.

Da lokalplanen ændrer områdets boligtyper fra etageboliger, uden private udendørs opholdsarealer til tæt-lavt boligbyggeri med egne haver, er behovet for fælles opholdsarealer mindre. Lokalplanen fastsætter derfor ikke et krav om fælles opholdsarealer på 80 pct., men sikrer private havearealer på minimum 50 m^2 for hver bolig samt sikrer et centralt fælles opholdsareal på ca. 5.700 m^2. Det vurderes derved at hensigten med rammebestemmelsen om at sikre opholdsarealer for beboerne er opfyldt.

I forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen vil forhold omkring fælles opholdsarealer blive konsekvensrettet, så det passer til den fremtidige anvendelse med tæt-lave boliger. Der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

Produktionserhverv

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for et konsekvensområde omkring produktionserhverv udpeget i kommuneplan 2019-2031. Konsekvensområdet er afkastet omkring produktionsvirksomhederne beliggende nord for Ellegårdvej i en afstand af knap 500 meter fra lokalplanområdet.

I henhold til kommuneplanen gælder at, der inden for konsekvensområderne ikke kan planlægges for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger o.lign.) med mindre en lokalplan kan sikre den fremtidige anvendelse i forhold til støj-, lugt-, støv- og anden luftforurening.

Lokalplanområdet anvendes allerede i dag til boliger. Med lokalplanen sikres at området kan omdannes fra etagebyggeri til tæt-lave boliger. Lokalplanen muliggør etablering af støjdæmpende foranstaltninger og sikrer, at boliger og opholdsarealer ikke etableres inden for områder belastet af støj over gældende grænseværdier. Det vurderes dermed at lokalplanens byggemuligheder kan realiseres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer omkring produktionserhverv.

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader. Lokalplan nr. 0-0112 fastsætter bestemmelser for facadeskiltning for at bevare vigtige arkitektoniske træk og værdier i Sønderborg.

Nærværende lokalplan indeholder bestemmelser for skilte og facader og erstatter dermed bestemmelserne i lokalplan nr. 0-0112. Denne lokalplan ophæver derfor lokalplan 0-0112 for det område, der berøres af lokalplanen.

EU-Habitatdirektivet

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

Natura 2000-områder

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

Ved denne lokalplan er der ca. 2 km til nærmeste Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 197: Flensborg Fjord, Bredgrund og Farvandet omkring Als. Udpegningsgrundlaget for dette habitatområde er sandbanke, rev og marsvin.

Der er ikke direkte forbindelse mellem lokalplanområdet og Natura 2000-området via vandløb eller lignende. Realiseringen af lokalplanområdet medfører alene en påvirkning af de helt nære områder, og på baggrund af dette og den store afstand mellem lokalplanområdet og Natura 2000-området vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige negative påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 197.

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 er kendskab til forekomst af fredede eller truede dyr eller planter inden for lokalplanområdet. Bygninger og træer der fjernes i forbindelse med ændringer i området er ikke egnet som levested for flagermus.

Kystnærhedszonen

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

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



Lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Luftfoto fra 2020.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og ca. 1,1 km fra kysten ved Sønderborg Havn i Als Sund.

Lokalplanområdet ligger i et område der ikke er synligt fra kysten grundet terrænforskelle og øvrig bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet.

Den eksisterende bebyggelse i området med boligblokke i tre etager erstattes med rækkehuse i maksimalt to etager. Den nye bebyggelse i området vil derved fremstå lavere end den eksisterende bebyggelse, og vil ikke medføre en øget påvirkning af kystlandskabet.

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er i dag forsynet med fjernvarme og kan også fremadrettet forsynes med dette.

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

Spildevand og overfladevand
Lokalplanområdet er udlagt som separatkloakeret, jævnfør Sønderborg Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem.

Ved befæstelse af mere end 35 pct. af delområde I, der udstykkes som én samlet storparcel, eller 35 pct. af den enkelte boligmatrikel i delområde II skal tag- og overfladevandet forsinkes således, at der kun afledes regnvand svarende til 35 pct. befæstelse til regnvandssystemet.

Da lokalplanen muliggør meget små grunde og private haver, men udlægger store fællesarealer, skal tag- og overfladevandet håndteres inden for det enkelte delområde. En del af vandhåndteringen må dertil løses inden for delområde III i fælles løsninger såsom regnvandsbassiner.

Eventuelt fedtholdigt spildevand skal ledes gennem en fedtudskiller.

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

Klimatilpasning

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

Lokalplanområdet er i henhold til klimatilpasningsplanen beliggende inden for et risikoområde.

Der findes flere bluespots inden for lokalplanområdet, og særligt i den sydlige del af området, hvor der i dag er et ubebygget, grønt areal, er et større areal med bluespot. Det betyder at der her kan være udfordringer med at håndtere eller nedsive regnvand i forbindelse med store regnskyl.

Lokalplanen giver mulighed for regnbede, regnvandsbassiner samt faskiner eller lignende til håndtering af regnvand. Derudover fastsætter lokalplanen at tag- og overfladevand fra op til 35 pct. befæstet areal kan håndteres af det offentlige regnvandssystem, men alt derudover skal håndteres inden for lokalplanområdet. Lokalplanen har også en bestemmelse om, at beplantning inden for delområde III skal vælges ud fra lokale forhold og gerne være arter, der kan optage meget vand. Dette kan også afhjælpe eventuelle udfordringer med regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver yderligere mulighed for at hæve terrænet lokalt omkring boligerne for at sikre højere sokkelkote for de boliger, der ellers vil være i risiko for skader grundet regn på overfladen.

Forhold til anden lovgivning

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

Trafik og tilgængelighed

Lokalplanen muliggør to nye vejadgange fra syd, fra henholdsvis Morsøvej og Vendsysselvej, gennem et eksisterende boligområde. Vejadgangene skal hver betjene 15 boliger. Det er vurderet at det eksisterende vejnet i boligområdet mod syd kan bære den øgede trafikale belastning.

I henhold til Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed.

Jævnfør Ladestanderbekendtgørelsens § 4 skal beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser, der gennemgår en større ombygning, forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere.

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).

Sønderborg Lufthavn
Lokalplanområdet ligger inden for den inderste ring af sikkerhedszonen for Sønderborg Lufthavn. Ifølge Luftfartsloven skal byggeri eller anlæg, der overstiger 25 meter i højden, forelægges Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen samt Sønderborg Lufthavn forud for opførelsen.

Nærværende lokalplan muliggør ikke etablering af byggeri eller anlæg, der overstiger 25 meter i højden.

Miljøforhold

Affald
Affald etableres enten som miljøstationer ved ind- og udkørslen til bebyggelsen i de enkelte delområder eller beholdere ved den enkelte bolig.

Ved eventuelle miljøstationer skal affaldet håndteret i enten beholdere eller molokker og der skal etableres holdeplads til renovationsbilen. Det skal sikres at renovationsbilen kan køre igennem eller vende inden for lokalplanområdet.

Sortering af affald skal ske i henhold til Sønderborg Kommunes affaldsregulativer.

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

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

Grundvandsbeskyttelse
Lokalplanområdet er ikke udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser eller som indvindingsopland.

Støj
Al byggeri skal i anlægsfasen overholde støjgrænserne i Sønderborg Kommunes forskrift for bygge- og anlægsprojekter.

En del af lokalplanområdet er i Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 udpeget som planlægningszone for miljøkonflikter, da arealerne nærmest Nørrekobbel er belastede af trafikstøj.



Med brun markering ses støjkonsekvenszonen omkring Nørrekobbel.

Lokalplanen sikrer, at der ikke opføres boligbebyggelse eller støjfølsomme opholdsarealer inden for det støjbelastede areal.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af hverken skovbyggelinje, sø- eller åbeskyttelseslinje eller fortidsmindebeskyttelse. Der findes ingen beskyttet natur inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Kulturarv

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinje, kirkelandskab, eller værdifuldt kulturmiljø. Der findes hverken fredede eller bevaringsværdige bygninger eller fund og fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Udtalelse fra Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev

Arkæologisk udtalelse i henhold til Museumslovens § 25

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af det berørte planområde.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der er på luftfotos ses som destrueret i forbindelse med etableringen af de eksisterende boliger. Dog er der nord for området fundet massive bopladsspor fra ældre jernalder (sb. 410 Ulkebøl sogn, HAM 4469 Stødager).

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

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

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.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

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

Lokalplanens bestemmelser

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

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er at sikre

- at området omdannes til tæt-lav boligbebyggelse,

- at sikre en gennemgående stiforbindelse, der binder området sammen med den omkringliggende by,

- at området indrettes åbent og tilgængeligt mod vejareal og fællesområder,

- et grønt fællesareal til områdets beboere.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 - ***Matrikelkort*** og omfatter matr. nr. 4817, Sønderborg, samt alle matrikler, som udstykkes herfra.

§ 2.2

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

§ 2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2 - ***Arealanvendelse.***

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Delområde I og II må kun anvendes til boligformål i form at tæt-lav boliger til helårsbeboelse samt fri- og opholdsarealer.

Delområde III må kun anvendes til fri- og opholdsarealer.

Note - § 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen. Der må dog ikke opføres antennemaster til mobilt forsyningsnetværk inden for lokalplanområdet.

§4 Udstykninger

§ 4.1 Udstykning af grunde

Delområde I

Der må ikke ske udstykning inden for delområde I.

Delområde II

Ingen grund inden for delområde II må udstykkes mindre end 200 m^2.

§ 4.2 Veje, stier og teknik

Der må uanset § 4.1 ske udstykning til vej- og stiarealer, samt mindre udstykninger til transformerstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift og forsyning.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1 Bebyggelsesprocent

Delområde I
Der må inden for delområde I maksimalt opføres 5.000 m² bruttoetageareal beboelse.
Der må derudover opføres mindre, sekundære bygninger jf. §§ 5.8 og 5.9.

Delområde II
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 pct. for den enkelte matrikel.
Der må derudover opføres mindre, sekundære bygninger jf. §§ 5.8 og 5.9.

§ 5.2 Placering

Ny bebyggelse til beboelse må ikke placeres inden for den på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse*** viste støjkonsekvenszone.

Ny bebyggelse til beboelse må kun placeres inden for 5 meter fra den på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse*** viste støjkonsekvenszone såfremt byggeriet opføres i maksimalt én etage jf. § 5.4.

§ 5.3 Disponering

Ny bebyggelse skal opføres som kæde-, række- eller klyngehuse.

§ 5.4 Højde og etager

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn.

Ny bebyggelse må opføres i maksimalt to etager. Undtaget heraf er dog bebyggelse til beboelse beliggende mindre end 5 m fra den på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse*** viste støjkonsekvenszone, som kun må opføres i maksimalt én etage.

§ 5.5 Antal boliger

Delområde I
Inden for delområde I må der maksimalt opføres i alt 48 boliger.

Delområde II
Inden for delområde II skal opføres i alt 30 boliger, fordelt i udgangspunktet ligeligt inden for hver af de to dele af delområdet.

Note - § 5.5 Antal boliger

Delområde II er opdelt i to separate områder beliggende henholdsvis øst og vest for delområde III.

§ 5.6 Boligstørrelser

Delområde I
Bebyggelsen inden for delområde I skal opføres med boliger i varierende størrelser, dog minimum 60 m^2 og maksimum 120 m^2.

Delområde II
Bebyggelsen inden for delområde II skal opføres med boliger med et maksimalt etageareal på 160 m^2. Dertil må den enkelte bolig maksimalt have et fodaftryk på 120 m^2.

Note - § 5.6 Boligstørrelser

Formålet med bestemmelsen er i delområde I at sikre et alsidigt udbud af boliger, herunder mindre boliger med få værelser, og ikke nødvendigvis at sikre boliger på helt ned til 60 m^2.

§ 5.7 Hævet gulvkote

Bebyggelse skal af hensyn til klimasikring kunne etableres med en høj sokkel eller hævet gulvkote, hvor dette viser sig nødvendigt. Undtaget herfra er sekundær bebyggelse som fx redskabsskure, cykelskure og lign. der tåler sporadiske oversvømmelser ifbm. kraftig nedbør.

Note - § 5.7 Hævet gulvkote

Formålet med bestemmelsen er at muliggøre klimasikring af boligerne såfremt de opføres i et område hvor regnvand samles. Lokalplanen muliggør dertil terrænregulering for at klimasikre boligerne jf. § 8.6.

§ 5.8 Privat sekundær bebyggelse

Der må opføres sekundære bygninger på maksimalt 20 m² til hver adresse. De sekundære bygninger skal opføres i bebyggelsens forhaver og bestå af faste bygninger eller overdækkede arealer til eksempelvis skure, depotrum og carporte. Drivhuse må dog opføres i bebyggelsens baghaver.

De sekundære bygninger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3 m.

Note - § 5.8 Privat sekundær bebyggelse

Med forhaver menes haveareal på den side, hvor boligen har hovedadgang.

§ 5.9 Fælles sekundær bebyggelse

Delområde I

Der må inden for delområde I opføres op til 200 m^2 fælles sekundære bygninger.

Delområde II

Der må inden for delområde II opføres op til 80 m^2 fælles sekundære bygninger, hvoraf der maksimalt må etableres 40 m^2 inden for hver af de to dele af delområdet.

De sekundære bygninger må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3 m.

Delområde III

Der må inden for delområde III opføres én fælles sekundær bygning med et areal på maksimalt 80 m^2.

Note - § 5.9 Fælles sekundær bebyggelse

Fælles sekundære bygninger kan eksempelvis være drivhuse, bålhytter, madpakkehus, cykelskure, affaldsrum og lignende.

Delområde II er opdelt i to separate områder beliggende henholdsvis øst og vest for delområde III.

§6 Bebyggelsens udseende og bevaring

§ 6.1 Materialer

Ny bebyggelse skal opføres med facader i træ eller tegl, og fremstå i grå og gyldne toner, sort og hvid, i træets naturlige farve samt tegl i traditionelle teglfarver som rød, gul og grå toner.

Mindre facadepartier må fremstå i andre materialer og farver. Disse må maksimalt udgøre 15 pct. af facaden.

§ 6.2 Tage

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, jf. § 9.7.

§ 6.3 Facademotiv

Rækkehusbebyggelser med mere end 3 sammenbyggede boliger skal fremstå med variation i facaderækken. Variationen kan eksempelvis ske gennem fremspring i facadelinjen, variation i materialer og facadeudformning samt variation i bygningshøjder og lignende.

§ 6.4 Gavle

Gavle skal fremstå med åbninger i form af vinduer.

Note - § 6.4 Gavle

Formålet med bestemmelsen er at understøtte og videreføre den åbne og sammenhængende bebyggelseskarakter, som er fremherskende i området i dag. Dertil medfører kravet om vinduesåbninger mod gaden og fællesområder at fornemmelsen af tryghed øges, og med flere øjne på gaden fremmes en tryghedsskabende effekt og den sociale kontakt beboerne imellem styrkes.

Med gavle menes derfor gavle for enden af en rækkehusbebyggelse. Mindre gavlpartier ved forskydninger af de enkelte boliger inden for en rækkehusbebyggelse er ikke omfattet af bestemmelsen.

§ 6.5 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger, herunder skure, depotrum, carporte mv. skal opføres i træ og fremstå i sort, hvid eller grå toner eller træets naturlige farve, samt være ensartede inden for det enkelte delområde.

Legehuse og legeredskaber må opføres i andre materialer og have andre farver.

Drivhuse jf. § 5.8 og § 5.9 må opføres i glas og med metalrammer.

§7 Veje, stier og parkering

§ 7.1 Vejadgang

Delområde I skal vejbetjenes fra Kærvej og Damgade, som vist på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse***.

Delområde II skal vejbetjenes fra Morsøvej og Vendsysselvej, som vist på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse***.

§ 7.2 Veje

Som vist i princippet på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse*** skal der sikres en gennemgående vejforbindelse i den nordlige del af delområde I. Vejens nøjagtige forløb må afvige fra kortbilaget så længe, at vejen ligger nord for alle boligerne. Dertil må etableres øvrige boligveje.

§ 7.3 Vejudlæg

Veje skal udlægges med en bredde på minimum 8 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m.

Vejanlæg skal tilpasses de eksisterende veje uden for lokalplanområdet ved tilslutning til disse. Ved tilslutninger skal der etableres et belægningsskifte i minimum 3 meters bredde.

Belysning langs veje skal ske med retningsbestemt lys.

§ 7.4 Vendepladser

I forbindelse med lukkede vejsystemer skal der etableres vendeplads for lastbiler med længde på op til 12 m, jævnfør gældende vejregler.

Note - § 7.4 Vendepladser

Med lukkede vejsystemer menes blinde veje, hvor store køretøjer såsom renovationsvogne ikke kan vende eller køre ud af området uden at bakke.

§ 7.5 Stier

Der skal etableres en stiforbindelse i princippet som vist på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse*** med stien A-B. Stien må gerne have et svunget forløb.

Stien skal anlægges med en fast belægning i en bredde af minimum 3,5 m og skal udlægges med en bredde på minimum 7,5 m.

Langs stier inden for lokalplanområdet skal der etableres nedadrettet belysning udført som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Note - § 7.5 Stier

Formålet med bestemmelsen er at sikre en stiforbindelse tværs gennem lokalplanområdet. Stien skal forløbe nær delområde I's sydlige grænse, således at delområde II kan forbindes til stien og forbi det fælles friareal i delområde III, men stiens nøjagtige forløb kan varieres således at stiens forløb svinges og stitilslutningerne langs Kærvej og Damgade forrykkes.

§ 7.6 Stier

Der skal etableres stiforbindelser fra vejadgangene ved Morsøvej og Vendsysselvej og frem til stien A-B. Stiforbindelserne må etableres som stier og/eller være sammenfaldende med veje i delområde II.

§ 7.7 Parkering

Der skal inden for lokalplanområdet etableres minimum 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

I delområde I må parkering etableres som privat parkering i forbindelse med den enkelte bolig samt på fælles pladser, der må dertil indrettes parkeringslommer langs de interne veje.

I delområde II må parkering etableres på egen grund samt på fællespladser.

§ 7.8 Oversigt

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Der må ikke placeres transformere og teknikskabe i oversigtsarealer.

§8 Ubebyggede arealer

§ 8.1 Opholdsarealer

Opholdsarealer må ikke indrettes hvor de er belastede af støj over gældende grænseværdier.

Inden for støjkonsekvenszonen, som vist på kortbilag 2 - ***Arealanvendelse***, må opholdsarealer kun indrettes til aktiviteter, der ikke er støjfølsomme.

Note - § 8.1 Opholdsarealer

Den nordlige del af lokalplanområdet er belastet af vejtrafikstøj fra Nørrekobbel. På kortbilag 2 – Arealanvendelse kan ses den støjkonsekvenszone der er udlagt omkring vejen.

§ 8.2 Fælles opholdsareal

Der udlægges areal til et fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet i delområde III med en placering som vist på kortbilag 2 – ***Arealanvendelse***.

§ 8.3 Privat opholdsareal

Der skal til hver bolig etableres privat, udendørs opholdsareal i tilknytning til boligen med en størrelse på minimum 50 m^2.

Opholdsarealet må inddeles i flere mindre arealer såsom for- og baghave.

§ 8.4 Befæstelsesgrad

Delområde I
Der må inden for delområde I udledes tag- og overfladevand fra op til 35 pct. befæstet areal til det offentlige regnvandssystem.

Såfremt der befæstes mere end 35 pct. skal tag- og overfladevandet forsinkes eller håndteres ved eksempelvis nedsivning eller en LAR-løsning inden for delområdet. En del af regnvandshåndteringen må dertil etableres inden for delområde III. Vælges der en fælles håndtering af tagvandet inden for delområde III, skal der oprettes et spildevandslaug og udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Delområde II
Der må inden for hver enkelt matrikel i delområde II udledes tag- og overfladevand fra op til 35 pct. befæstet areal til det offentlige regnvandssystem.

Såfremt der befæstes mere end 35 pct. skal tag- og overfladevandet forsinkes eller håndteres ved eksempelvis nedsivning eller en LAR-løsning inden for delområdet. En del af regnvandshåndteringen må dertil etableres inden for delområde III. Vælges der en fælles håndtering af tagvandet inden for delområde III, skal der oprettes et spildevandslaug og udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Note - § 8.4 Befæstelsesgrad

Befæstede arealer omfatter den del af en grund, der er belagt med en fast overflade – for eksempel tage, fliser og asfalt. Befæstede arealer omfatter også parkeringsarealer og veje.

§ 8.5 Regnvand

Anlæg til håndtering af regnvand må etableres som regnvandsbede, regnvandsbassiner, faskiner og lignende.

Regnvandsbede og -bassiner skal integreres i landskabet og udformes med en rekreativ karakter med bløde kanter og en organisk form, og uden stejle skråninger og indhegninger.

§ 8.6 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2,5 m.

Der må generelt ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m inden for lokalplanområdet.

Undtaget heraf er dog den nødvendige terrænregulering for at hæve boliger og arealer lokalt omkring boligerne der skal til, for at klimasikre mod skader i forbindelse med regnvand, samt den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand såsom regnbede og regnvandsbassiner.

Dertil må der i forbindelse med grønne områder af rekreativ karakter lokalt etableres et landskabeligt bakkelandskab med bakker op til 3 m over eksisterende terræn.

§ 8.7 Hegn om private haver

Forhaver skal fremstå med åbent præg for at sikre gode oversigtsforhold. Således må beplantning i forhaver kun fremstå som lave buske eller planter med en maksimal højde på 1,5 meter og/eller som enkeltstående, opstammede træer.

Fælleshegn og egne hegn skal være levende hegn i form af hækplanter af bøg, som kan stå ved egen støtte, dog med nedenstående undtagelse.

Der må etableres faste hegn i boligernes baghaver i en afstand af op til 2 meter fra boligens facade og med en maksimal højde på 1,8 meter. De faste hegn skal placeres i skel og må opføres i træ eller teglsten og skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk samt være ensartede inden for det enkelte delområde.

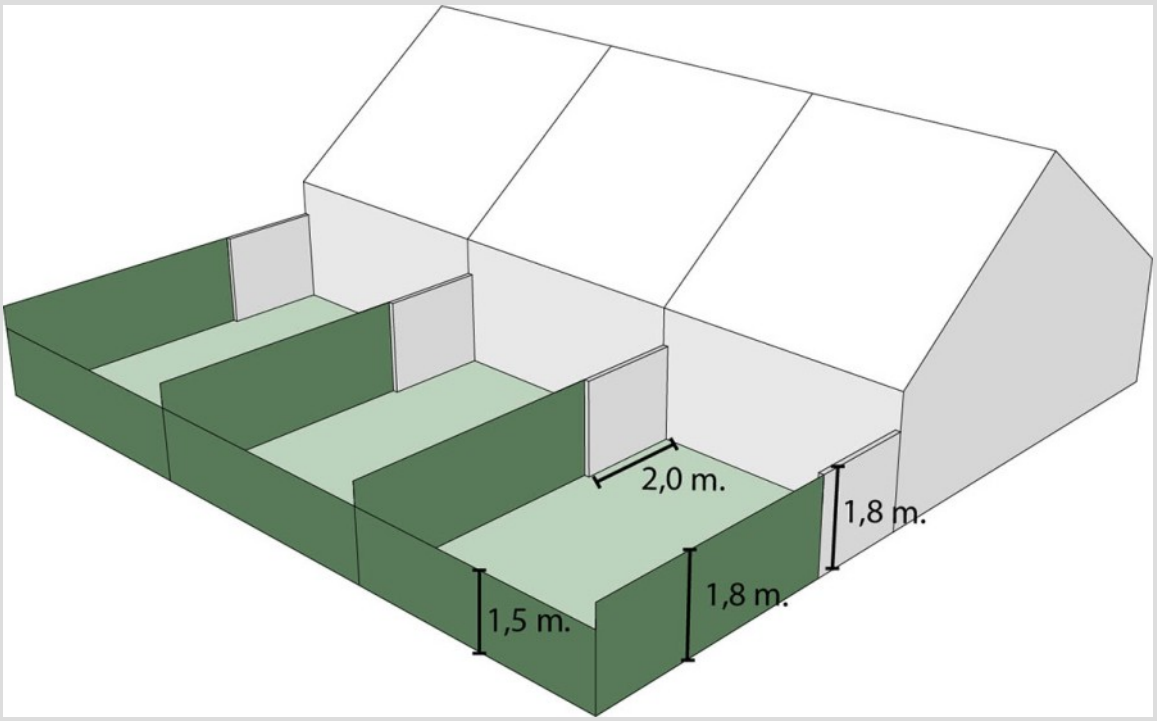
Levende fælleshegn imellem naboer skal plantes i skel og må have en maksimal højde på 1,8 meter.

Levende hegn langs stier, fællesarealer og veje må maksimalt have en højde på 1,5 meter over naturligt terræn, og skal plantes minimum 0,5 meter inde på matriklen/ejendommen samt efterfølgende holdes på egen grund.

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

Note - § 8.7 Hegn om private haver

Diagram der viser tilladte højder for fast hegn og hæk.



Formålet med § 8.7 er at understøtte det nuværende, landskabelige præg i boligområdet. Den maksimale højde for levende hegn fastsættes desuden med afsæt i Bo Trygt!-hensyn, og har således til formål at sikre gode oversigtsforhold i området.

§ 8.8 Hegn på fællesarealer

For at sikre, at lokalplanområdet fremstår visuelt åbent, skal lokalplanområdets fællesarealer samt lokalplanområdets grænser friholdes for hegn og tæt hegnslignende beplantning højere end 1 m.

Hvor lokalplanområdet grænser op til private haver uden for lokalplanområdet, må hegn opføres i henhold til hegnsloven.

Dertil må dog etableres rumskabende beplantning med karakter af hæk på friarealer, og affaldsstationer må indhegnes med levende hegn.

Note - § 8.8 Hegn på fællesarealer

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at området fremstår åbent og imødekommende mod naboområderne samt af hensyn til kriminalpræventive tiltag skabe åbne og overskuelige arealer inde i området.

§ 8.9 Beplantning

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes som færdsels- eller parkeringsarealer samt til belagte sports- og legeområder skal tilplantes med græs, buske, blomster, træer eller lignende, således at de fremstår med et åbent og grønt præg.

§ 8.10 Beplantning

Beplantning af delområde III skal ske med en høj andel af trætyper og buske, der optager meget vand.

Beplantningen skal vælges ud fra lokale forhold. Af trætyper, der optager meget vand, kan fx vælges rød-el, hestekastanje, alm. ask, alm. hæg og askbladet løn. Til buske kan fx vælges tørst.

§ 8.11 Skiltning

Skiltning og reklamering på ejendommen må, udover husnummer og navneskilt, kun finde sted i forbindelse med de erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig.

Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og må højst have en udstrækning på 0,3 m².

Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være reflekterende, bevægeligt, gøre brug af lyd eller udføres som lysskilt.

§ 8.12 Oplag

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

§ 8.13 Langtidsparkering

I lokalplanområdet må der ikke ske langtidsparkering af lastbiler.

§9 Tekniske anlæg

§ 9.1

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

§ 9.2

Området er i dag forsynet med fjernvarme. Det kan også fremadrettet forsynes med kollektiv varmeforsyning.

§ 9.3

Bebyggelsen skal tilsluttes almen vandforsyning.

§ 9.4

Spildevand skal afledes til offentligt kloaksystem.

§ 9.5

Ved etablering af molokker skal der sikres tilstrækkeligt areal til renovationsbilen, som skal kunne hente affald uden behov for at bakke.

§ 9.6

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

§ 9.7

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 Grundejerforening

§ 10.1

I det tilfælde, at boligerne inden for delområde I ophører som almene boliger, skal der oprettes en grundejerforening/ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens delområde I. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 30 pct. af boligerne er solgt fra, eller når Sønderborg Kommune kræver det. Afgrænsningen af foreningen er samtlige ejere i delområde I.

I det tilfælde, at der måtte forefindes mere end én ejer inden for delområde II, skal der oprettes en grundejerforening/ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme i lokalplanens delområde II. Der må oprettes én fælles grundejerforening/ejerforening for hele delområde II eller to selvstændige foreninger for hver af de to dele af delområdet.
Grundejerforeningen/ejerforeningen skal oprettes senest, når 30 pct. af boligerne er solgt fra, eller når Sønderborg Kommune kræver det.

For delområde III gælder, at såfremt der måtte forefindes mere end én ejer inden for delområdet, skal der oprettes en grundejerforening/ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere.

§ 10.2

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

§ 10.3

Grundejerforeningen/beboerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer. Grundejerforeningen/beboerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen/beboerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 10.4

Grundejerforeningens/beboerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§11 Betingelser for ibrugtagning

§ 11.1

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

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

§12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12.2

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

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 0-0112 for det område, der berøres af lokalplanen.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§ 13.1

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

§ 13.2

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

§ 13.3

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

§ 13.4

Kommunen kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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

§ 13.5

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

§ 13.6

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

§ 13.7

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

§ 13.8

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

§ 13.9

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

Kort og bilag

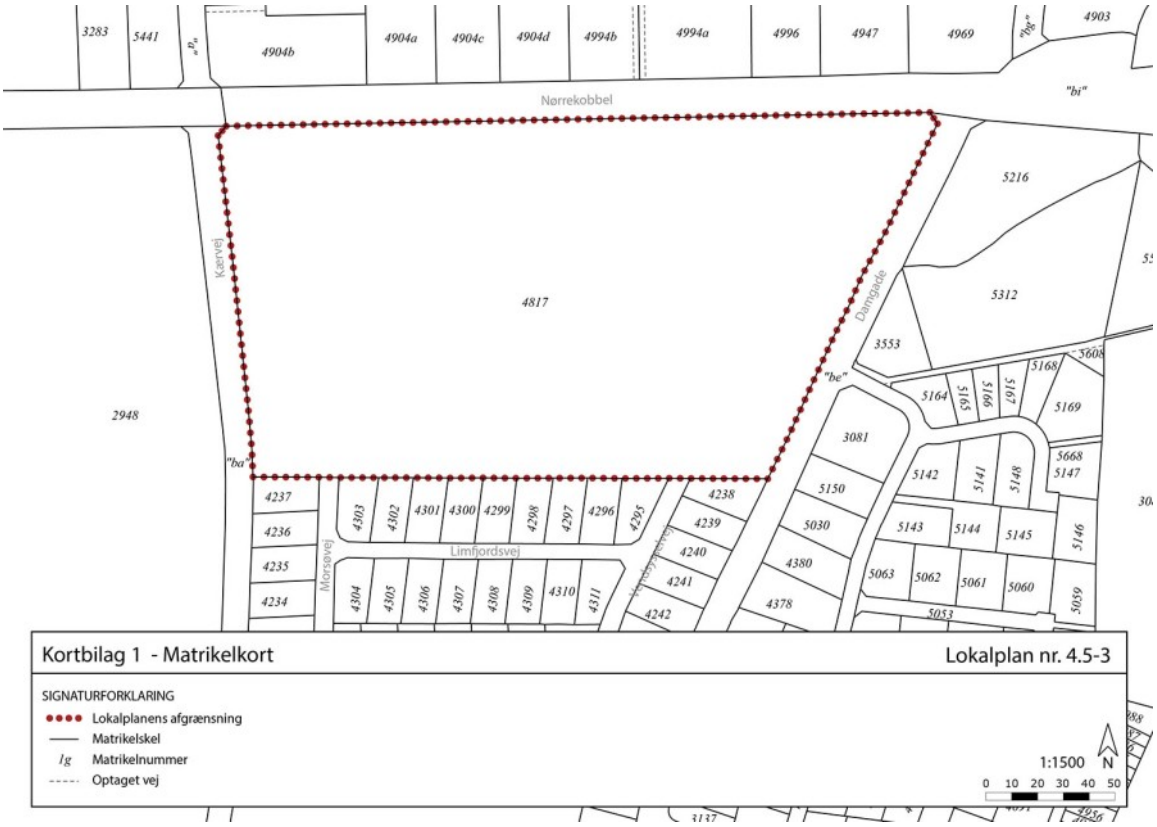
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponerering af området.

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

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

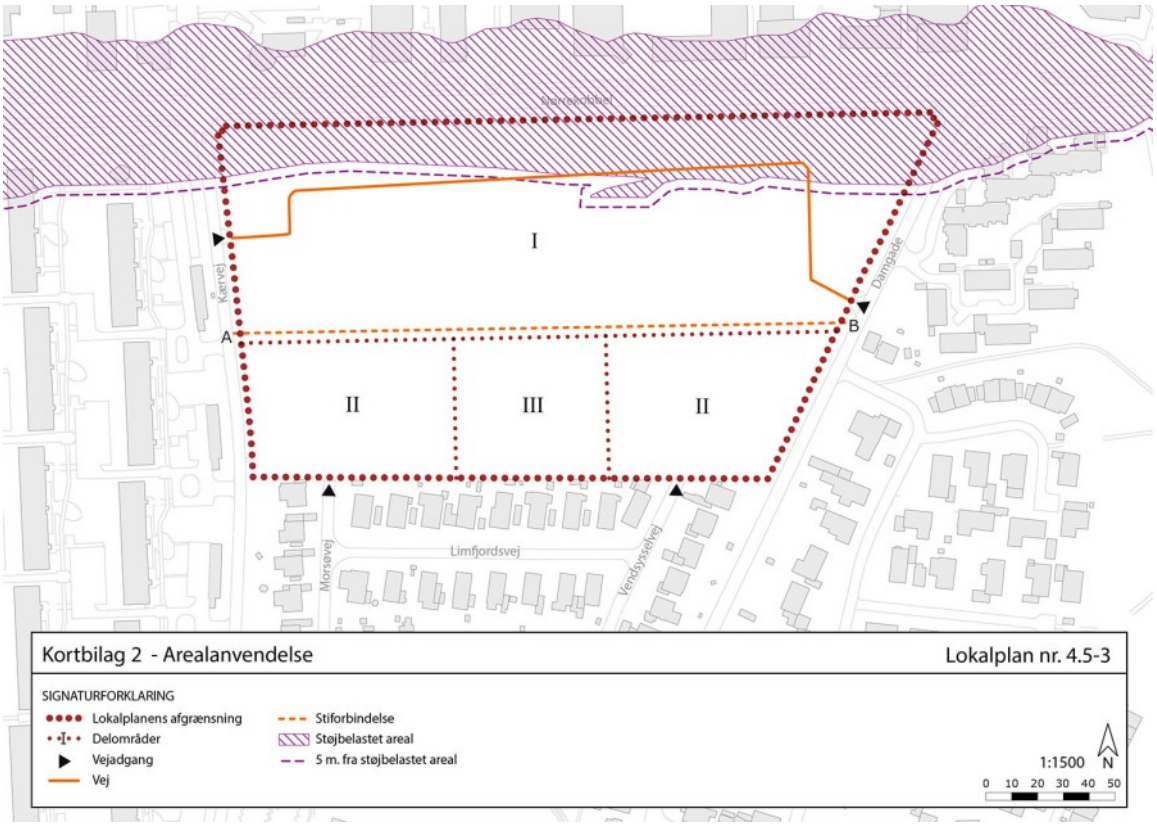
Kortbilag 1 - Matrikelkort

Klik her for kortbilag i pdf



Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Klik her for kortbilag i pdf



Illustrationsplan



Bemærkning til illustrationsplan: Placering af parkering og stier i området er ikke endeligt fastlagt. Det skal godkendes af byggeudvalget i Sønderborg Andelsboligforening. Det er endnu ikke fast-lagt, om der etableres skaterbane og multibane i området.

Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden 11. august 2022 til 8. september 2022.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Teknik-, By- og Boligudvalget den 9. august 2022.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 30. november 2022.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Ændringer i lokalplanforslaget

I løbet af den offentlige høringsperiode er der kommet 18 indsigelser og bemærkninger til planforslaget, hvoraf det ene høringssvar er sendt på vegne af 50 beboer på Morsøvej, Limfjordsvej, Vendsysselvej og Læsøvej.
Høringssvarene omhandlede de trafikale forhold, højden på beplantningen ud til lokalplan området,
stiforbindelser samt processen for byggeriet af henholdsvis de private og de almene rækkehuse.

Disse har medført følgende ændringer og tilføjelser i lokalplanen:

1)Tilføjelse af gadefotos

at der i redegørelsen tilføjes gadefotos af Morsøvej og Vendsysselvej

Herudover har Sønderborg Kommune af egen drift tilføjet forslag til ændringer i lokalplanforslaget. Disse har medført følgende ændringer og tilføjelser i lokalplanen:

2)Tilføjelse af illustrationsplan

At der indsættes en illustrationsplan af mulig placering af den kommende bebyggelse. Kortet indsættes som kortbilag 3. Bemærkning til illustrationsplan: Placering af parkering og stier i området er ikke endeligt fastlagt. Det skal godkendes af byggeudvalget i Sønderborg Andelsboligforening. Det er endnu ikke fastlagt, om der etableres skaterbane og multibane i området.

Ingen af ændringerne til lokalplanen er vurderet til at være så væsentlige, at det har krævet en fornyet offentlig høring.