Kommuneplan 2023-2035

Byrådet har den 20. december 2023 vedtaget Kommuneplan 2023-2035 med tilhørende miljørapport endeligt. Kommuneplanen fastsætter rammerne for den fysiske planlægning og udvikling i kommunen. Kommuneplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 22. juli til den 6. september 2023. Der er modtaget 453 høringssvar i høringsperioden.

Kommuneplanforslaget indeholder blandt andet:

- Udlægger nye kommuneplanrammer til boliger, erhverv, lufthavn, detailhandel og rekreative formål. Samtidig fjernes arealer til boliger, rekreative formål og offentlige formål andetsteds.
- Udpegninger til detailhandel er opdateret.
- Der er indført rækkefølgebestemmelser for udnyttelsen af ledige kommuneplanrammer.
- Der er udlagt perspektivområder til solceller, vindmøller, boliger og erhverv. Områderne signalerer en ventet udviklingsretning.
- Alle rammer til blandet bolig og erhverv er gennemgået og opdateret.
- Retningslinjerne for oversvømmelse og erosion er opdateret jf. Klimatilpasningsplan 2022.

Den samlede, digitale kommuneplan kan findes på dette link:
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/52#/37334

Der er udarbejdet en kortfattet sammenskrivning af kommuneplanen, som kan hentes på den nævnte hjem meside.

Det indberettede dokument indeholder:

- Kommuneplan 2019-2031 inkl. kommuneplanrammer og sammenfattende redegørelse for miljørapporten
- Hovedstrukturkort:
    - Retningslinjer By, Bolig og Erhverv
    - Retningslinjer Landskab, Natur og Turisme
    - Retningslinjer Klima, Energi og Miljø
    - Retningslinjer Områder i risiko for oversvømmelse eller erosion
    - Retningslinjer Kulturarv
- Adresseliste over bevaringsværdige bygninger
- Miljørapport for planforslaget

I den digitale kommuneplan findes følgende redegørelser vedhæftet som pdf:

- Redegørelse for geografisk udvidelse af aflastningsområdet Center Øst i Sønderborg
- Grundvandsredegørelse
- Redegørelse og vurdering af påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter ved kommuneplanrammernes ændring i kommuneplan 2023-2035
- Redegørelse for at fravige krav om at forbeholde rammeområde 4.12.003.E til transporttunge erhverv

Retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke umiddelbart bindende for den enkelte grundejer og brugere af ejendomme, men Byrådet er forpligtet til at arbejde for de mål, retningslinjer og rammer for udviklingen, som planen indeholder. Kommuneplanen danner derfor også grundlag for Sønderborg Kommunes planlægning, administration og anlægsvirksomhed, herunder udarbejdelse af lokalplaner og konkret sagsbehandling, der har retsvirkning for den enkelte. Byrådet har pligt til selv at virke for kommuneplanens gennemførelse. For borgerne er planen ikke direkte bindende. Men selv om borgere og bygherrer ikke er forpligtet til i forskellige dispositioner at overholde planen, har Byrådet jf. planlovens § 12 mulighed for at håndhæve kommuneplanrammerne konkret. I byzone kan Byrådet modsætte sig forhold, der er i strid med rammebestemmelserne – undtagen hvis området er udlagt til offentlige formål eller er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

KOMMUNEPLAN

Sønderborg
Udsigt i verdensklasse



Kommuneplan 2023-2035

Uddrag af kommuneplanen. Se hele planen på www.sonderborgkommune.dk

December 2023

Emner og redegørelse

Beskriver overordnede vision og mål for udviklingen. Desuden redegøres for forudsætning og indhold.

Udgangspunkt i Byrådets Vision

Indledning

Kommuneplan 2023-2035 er Sønderborg Kommunes overordnede plan for at skabe vækst og udvikling de næste 12 år. Den tager stilling til, hvordan kommunen skal udvikles for at virkeliggøre Byrådets visioner.

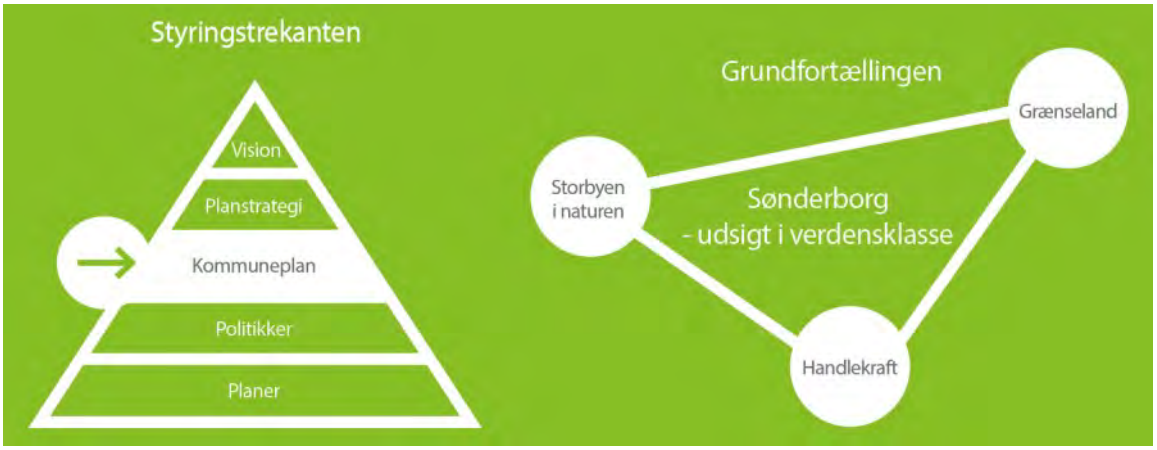
Kommuneplanen danner grundlag for Sønderborg Kommunes planlægning, administration og anlægsvirksomhed, herunder lokalplanlægning og konkret sagsbehandling.

Kommunen har pligt til aktivt at arbejde for, at planen bliver gennemført.

En væsentlig del af kommuneplanen er at afveje forskellige hensyn og på den baggrund beslutte hvilket hensyn, der skal veje tungest. Et eksempel kan være, når der skal findes nye områder til boligudbygning, så kan det være, at natur eller landskabsmæssige værdier må vige, fordi der ikke kan findes andre egnede områder til boligudbygning. Afvejningen skal sikre, at ny planlægning sker så skånsomt som muligt og på et godt oplyst grundlag.

Styringstrekant

Kommuneplanen tager afsæt i Sønderborg Kommunes styringstrekant. Styringstrekanten sikrer en helhedsorienteret udvikling og sammenhæng mellem vision og strategi, kommuneplan, politikker, planer og handlinger. Som det fremgår af styringstrekanten, er kommuneplanen afledt af byrådets visioner.



Grundfortælling

I Sønderborg er hele Europa inden for din rækkevidde. Det er her, at Skandinavien og det kontinentale Europa mødes og bindes sammen. Storbyer

som Flensborg, Hamborg og Kiel er vores tætte naboer, imens den veludbyggede infrastruktur med motorvej og lufthavn sikrer korte afstande til andre metropoler som f.eks. Berlin og København.

Vores særlige placering som naturligt knudepunkt i grænselandet har givet os en helt speciel evne til at samarbejde på tværs af grænser, kulturer og skel, og i dag bor og lever 120 forskellige nationaliteter i Sønderborg.

På den ene side rummer Sønderborg alle storbyens karakteristika:
Nogle af Danmarks største globale industrikoncerner ligger her. Universitetets campus er landets mest internationale med studerende fra over 50 lande, og snakken på alverdens sprog summer i byens mange restauranter og caféer. Det er også i Sønderborg, at du finder ligeså mange kulturoplevelser og events, som der er dage i året.

Men Sønderborg er på samme tid også noget ganske andet, for vi er en storby midt i naturen. Her er skove, strande, bakker, lunde og søer. Her er 250 km krøllet kystlinje. Her er plads til udfoldelse, ro og dybde.

Byrådets Vision og Planstrategi

Visionen er skabt i fællesskab af Byrådet, og fungerer som det overordnede styringsredskab i Sønderborg Kommune. Visionen skal udover en overordnet vision også indeholde målsætninger og opfylde kravene til kommunens planstrategi. Alle Byrådets mål og visioner konkretiseres i Kommuneplanen, som er Sønderborg Kommunes overordnede plan for at skabe vækst og udvikling de næste 12 år.

De fem fokusområder

Byrådets Vision og Planstrategi tager udgangspunkt i hele Sønderborg Kommune – med områdets unikke position med særegne landskaber, landsbyer, byer og kulturhistorie.

Byrådets to fyrtårnsprojekter, ProjectZero og Nordborg Resort, er udtryk for, at vi tør satse, prioritere, handle og gennemføre. De fem fokusområder er udpeget af Byrådet og skal skabe sammenhæng mellem den overordnede vision for kommunens udvikling og de fokusområder samt handlinger, der arbejdes med på tværs af fagudvalg og politisk ståsted.


Et godt liv
Levende byer, lokalsamfund og fællesskaber
Uddannelser
Grøn omstilling og jobvækst
Turisme
Byrådets Vision og Planstrategi

Tværgående temaer i kommuneplanen

Der er arbejdet på at reducere antallet af politikker i kommunen. Det har blandt andet betydet, at flere tidligere selvstændige politikker og emner er indarbejdet i kommuneplanen. Det sker for i højere grad at skabe overblik over styringsgrundlaget i Sønderborg Kommune. Arbejdet vil fortsætte fremadrettet.

Emnerne gælder på tværs af alle kommunes sektorer og på lige fod med selvstændige politikker. Det betyder fx, at arbejdet med natur eller erhverv skal tilrettelægges så det følger op på det, der står skrevet under emnet medborgerskab. På samme vis gælder det med de øvrige tværgående emner.

Medborgerskab

Mål

Ønsket om at styrke et aktivt medborgerskab gennem borgerinddragelse er et centralt element i Byrådets Vision for 2022-2025. Byrådet ønsker at sikre det bedst mulige grundlag for en borgernær og inkluderende politikudvikling i Sønderborg Kommune, hvor kommunen udvikler sig i samskabelse med borgerne. Medborgerskab omfatter alle borgere – privatpersoner, frivillige foreninger, virksomheder m.fl.

Arbejdet med medborgerskab forudsætter, at den kommunale organisation åbner sig for det omgivende samfund. Politikerne vil gerne mødes med borgerne, og forvaltningen understøtter og motiverer til et aktivt medborgerskab.

Indsatsen for et styrket og aktivt medborgerskab i Sønderborg Kommune skal være med til:

- At styrke dialog og fællesskaber mellem borgere og politikere, så borgernes holdninger og ønsker høres, medtænkes og afspejles i de politiske beslutninger og konkrete handlinger.
- At styrke samarbejdet mellem borgere og kommunens forvaltninger, så der kan identificeres og findes løsninger på fælles udfordringer sammen med borgerne og igangsættes handlinger til fortsat udvikling af lokalområdet og kommunen.

Emne og redegørelse

I Sønderborg Kommune er der fokus på, at de politiske udvalg inddrager borgere og andre samarbejdspartnere i udviklingen af deres ansvarsområder. Med et aktivt medborgerskab skal alle – børn, unge, voksne og ældre – motiveres til og have reel mulighed for at bidrage til fællesskabet.

Handleplan for Medborgerskab

Der udarbejdes en Handleplan for Medborgerskab, som vil indeholde forskellige tiltag og handlinger til understøttelse af indsatsen med et aktivt medborgerskab i Sønderborg Kommune. Med afsæt i handleplanen skal der

opbygges nye erfaringer, som kan være med til at sikre en fortsat styrket borgerinddragelse og -involvering. Handleplanen bygger videre på allerede igangværende indsatser, men indeholder også nye initiativer:

Borgerne gives mulighed for formaliseret dialog med politikerne:

- Sønderborg Kommune iværksætter prøvehandlinger for borgerne med tilbud om ikke forvarslet spørgetid i Byrådet og foretræde i politiske fagudvalg.

Borgerinvolvering i udvikling af byer og lokalsamfund:

- Sønderborg Kommune arbejder målrettet med udvikling af byer og lokalsamfund. Det sker blandt andet gennem bystrategier og i samarbejde med landsbylaug, hvor borgerne inddrages som eksperter i deres eget lokalområde.

Kommunen involverer civilsamfundet i bosætningsindsatsen:

- Sønderborg Kommune arbejder ambitiøst med bosætning. I samarbejde med civilsamfundet skal der udvikles nye initiativer og metoder til modtagelse og fastholdelse af tilflyttere.

Foreninger og frivillige – en forudsætning

- Foreninger med frivillige er udtryk for det aktive medborgerskab og de gode fællesskaber, der er en forudsætning for at kunne lykkes med mange af kommunens indsatser på tværs af politikområder og forvaltninger. Sønderborg Kommune arbejder med styrkelse af frivilligindsatsen og af demokratiet i de frivillige foreninger.

Unge – en prioriteret målgruppe:

- Sønderborg Kommune vil i sammen med de unge arbejde med indsatser, der kan få flere unge til at engagere sig og deltage i fællesskabet. Skolernes elevråd og kommunens Ungdomsråd er eksempler på etablerede formelle organer. Der vil blive iværksat flere initiativer for, at de unge aktivt tager del i samfundslivet og oplever Sønderborg Kommune som et godt sted at være ung.

UNESCO Learning Cities – uddannelse af børn og unge til at være aktive medborgere:

- Gennem medlemskabet af UNESCO Learning Cities og arbejdet med FN's 17 verdensmål uddannes børn og unge til aktive medborgere. Det er gennem den enkeltes handlinger, et aktivt medborgerskab og samskabelsesprocesser, at det er muligt at arbejde for gode livsbetingelser og en bæredygtig fremtid for alle.

ProjectZero – læring, lokal involvering og partnerskaber:

- I arbejdet med bæredygtighed og grøn omstilling er det vigtigt, at borgere, foreninger, virksomheder og uddannelsesinstitutioner i Sønderborg Kommune føler medejerskab til målet om CO2-neutralitet i 2029. Læring, lokal involvering og partnerskaber er derfor også en central del af ProjectZero.

Arkitektur

Mål

- I Sønderborg Kommune har vi et mål om, at arkitektur og byplanlægning skal spille en central rolle hvor bygninger og uderum skal være bæredygtige. Al udvikling skal underbygge og forstærke den lokale identitet i by og landsby samt skal forstærke byrums og landskabelige kvaliteter i hele kommunen.
- I Sønderborg Kommune skal kommunikationen om arkitektur være en åben dialog og debat.

Emne og redegørelse

Arkitektur handler om de kunstnerisk skabte rammer, der omgiver os. Arkitekturen løser nogle helt basale menneskelige behov, og den har indflydelse på kvaliteten af vores livskvalitet og opfattelse af stedet. Når bygninger, byrum, pladser, parker og landskaber er velfungerende, kan de give gode muligheder for udfoldelse og nydelse – og dermed øget livskvalitet. Arkitekturen giver værdi for den enkelte og for samfundet, og derfor er det vigtigt, at vi omgiver os med høj arkitektonisk kvalitet.

Den gode arkitektur har også potentiale for vækst og beskæftigelse. Den bidrager til at gøre området mere attraktivt og tiltrækkende, hvilket har stor betydning for bosætning og for at tiltrække og fastholde borgere og virksomheder.

Arkitekturen er også en vigtig spiller i turismesammenhæng, både når vi bygger nyt og når det gælder bevaring af værdifulde kulturmiljøer. Som eksempler på arkitekturens vigtige rolle kan bl.a. nævnes Gehrys masterplan med havneomdannelse i Sønderborg, det værdifulde kulturmiljøer ved slottet i Augustenborg og oplevelsesparken Universe i Nordborg.

Det er Sønderborg Kommunes ønske at arbejde strategisk med arkitektur og der igennem at sikre høj kvalitet i nybyg, bevarelse af kulturhistoriske vigtige elementer og bygninger, attraktive byrum der værner om grønne og urbane kvaliteter samt at overgangen mellem byen og landskabet klart defineres og løfter oplevelsen af et forskelligartet landskab.

Identitet

Identitet er vigtig for forståelsen af byer og landsbyer og sætter fokus på hvilke udviklingspotentialer de har. Gennem bystrategier og lokale udviklingsplaner for landsbyer (LUP'er), arbejder Sønderborg Kommune med at fastlægge de lokale og ofte meget forskellige identiteter i kommunen. En vigtig identitetsbærer er vores fælles kulturarv, som er kommet til udtryk gennem tidens udvikling af byerne og landsbyerne, deres specifikke særkender og værdifulde miljøer. Det er derfor afgørende for at bibeholde den lokale identitet og det byggede miljø, at man har for øje hvad der er kulturhistorisk værdifuldt og arkitektonisk bevaringsværdigt.

Med fokus på de lokale identiteter, vil man kunne redegøre for udviklingspotentialerne i et specifikt område og vurdere, hvorvidt områdets identitet risikerer at blive beskadiget af en given udvikling eller om en udvikling er med til at forstærke identiteten og løfte områdets kvalitet. Dette er især afgørende, når der skal planlægges for højhuse, for disse påvirker ikke kun det lokale miljø og identitet, men strækker sig typisk visuelt over større områder og skal derfor indpasses i en håndfuld af identiteter.

Bæredygtighed

Begrebet bæredygtighed har mange aspekter, der skal tages i betragtning når man vurderer, hvorvidt noget er bæredygtigt. Når de flest taler om bæredygtighed er det oftes i forbindelse med ProjektZero og et miljømæssig aspekt. Når vi i Sønderborg Kommune ønsker, at bygninger og uderum skal danne rammerne om et bæredygtiget lokalsamfund, må aspekter som social, økonomisk og kulturel bæredygtighed også spille ind. Vores byer og landsbyer skal være tidsløse, holdbare og robuste, vi skal værne om vores kulturelle identitet alt imens vi udvikler for fremtiden og de udfordringer, men også forbedringsmuligheder den bringer. Vi skal udvikle vores byer og landsbyer så fortidens bykvaliteter opretholdes og forbedres samtidig med at det skaber en platform for det gode liv i Sønderborg Kommune for både borgere og besøgende.

Kommunikation

I Sønderborg Kommune ønsker vi at have en åben dialog om Arkitektur og det er derfor en dialog, hvor borgere og politikere såvel som fagfolk bør inddrages. Dette kunne ske via et "Bylab" hvor større projekter og forskellige temaer italesættes og debatteres på tværs af baggrund og faglighed.

Ligeledes skal information om arkitektur også være tilgængelig, så alle har mulighed for at opsøge læring og viden om arkitektur. Dette kunne evt. tilstræbes gennem stilblade, hvor forskellige temaer, byggestilarter, bæredygtig renovering eller klimatilpasning beskrives på en let og overskugelige måde.

En måde at sikre Sønderborg Kommune udvikles ambitiøst med et arkitektonisk højt niveau, kunne være gennem et upartisk "Arkitekturråd", sammensat af fagpersoner, være med til at kvalificere enkelte og komplekse sager. Det vil typisk være sager hvor netop arkitektur spiller en stor rolle for både at opretholde den lokale identitet og være med til at skabe merværdi til et lokalområde.

By-, Landsby- og landskabsmiljø

Oplevelsen af god arkitektur og spændende byer og landsbyer handler i høj grad også om de rum, der er mellem bygninger og de landskaber, der iscenesætter og skaber rammerne omkring de bebyggede områder. Derfor er det vigtigt at tage aktiv stilling til, hvad uderum mellem bygninger og overgange mellem by og landskab skal kunne og hvilken rummelig oplevelse de danner. Indbyder uderummene fx til ophold, fungerer de som en naturlig overgang mellem forskelligartede byfunktioner og tilfører disse æstetiske og miljømæssige kvaliteter til vores hverdag.

Sønderborg Kommune ønsker at eksisterende parker, grønne anlæg og vejplantning så vidt muligt skal bevares og udvikles for at byerne fremstår imødekommende, grønne og attraktive for både kommunens borgere og besøgende.

I mødet mellem by og land skal der være øje for byranden og hvordan den bearbejdes når der bygges nyt. De landskabelige overgange skal visuelt tydeliggøres, så det er aflæseligt, hvor byen starter og landskabet slutter. Derudover skal tilgængeligheden til de bynære landskaber underbygges og styrkes, for at fremme adgangen til de landskabelige kvaliteter for borgere og turister i kommunen.

Internationalisering

Mål

Grundfortællingen i Sønderborg Kommune er Udsigt i verdensklasse og internationalisering og globalt udsyn er centrale emner i kommunens positioneringsplan. Arbejdet med internationalisering skal være med til:

- At understøtte erhvervslivet og skabe arbejdspladser ved at tiltrække internationale virksomheder til området og udvikle de lokale virksomheders eksportmuligheder.
- At positionere Sønderborg som et bæredygtigt, innovativt og højteknologisk område og udbrede erfaringerne fra ProjectZero i et globalt perspektiv.
- At styrke Sønderborg som en stærk uddannelsesby ved at tiltrække uddannelser med et særligt fokus på internationalisering, digitalisering og grøn teknologi.
- At videreudvikle Sønderborg til en turistdestination i særklasse, der tiltrækker turister og fra hele verden.
- At fastholde og videreudvikle det rige kulturliv i byen med både store og mindre internationalt orienterede begivenheder.

Emne og redegørelse

Sønderborg har en unik beliggenhed mellem Skandinavien og det kontinentale Europa. Der er ikke langt til storbyer som Flensborg, Kiel og Hamborg, og fra Sønderborg Lufthavn kan man være i København på 30 minutter. Der er et tæt samarbejde over grænsen, og Sønderborg Kommune har siden 2012 etableret flere bysamarbejder i Kina. Der bor mere end 120 forskellige nationaliteter i Sønderborg Kommune, heraf er mere end 50 repræsenteret på universitetet.

ProjectZero er et af de to fyrtårne i Byrådets Vision for 2022-2025 og er med til at sætte Sønderborg på den internationale dagsorden. Gennem arbejdet mod målet om at være en CO2-neutral kommune i 2029 har Sønderborg udviklet sig til et område med en højtspecialiseret energiklynge, hvor der udvikles energieffektive og bæredygtige løsninger på globale klimaudfordringer.

Sønderborg Kommune er medlem af Unesco Learning City, der et globalt netværk med fokus på at sikre bæredygtig udvikling og vækst gennem uddannelse og inddragelse af borgerne. I Sønderborg Kommune danner UNESCO-medlemskabet rammen for en række indsatser og aktiviteter, som sammen med universitetet er med til at understøtte et internationalt uddannelsesmiljø i kommunen.

Digitalisering

Mål

Det er Byrådets mål, at effektivisere vores administrative processer og samtidig styrke kvaliteten i den service, der leveres til borgerne. Vi vil arbejde målrettet og prioriteret med afbureaukratisering og effektiviseringen gennem automatisering og digitalisering.

For at understøtte dette, skal vi skabe sammenhængende digitale processer, med tilgængelige og velordnede data, som udnyttes og deles på tværs og som skaber værdi både internt og eksternt hos borgere og virksomheder.

Vi skal anvende og udnytte velfærdsteknologiske løsninger, der understøtter den enkelte borger i at leve et værdigt og selvstændigt liv og som sikrer, at Sønderborg Kommune har de fornødne ressourcer, til at imødekomme demografiske og økonomiske udfordringer.

Sønderborg Kommune skal arbejde målrettet og tværgående med digitalisering ud fra en helhedsorienteret tilgang, hvor følgende målsætninger er i fokus:

- Det digitale skal være let, hurtigt og sikre god kvalitet
- Vi skal sikre fundamentale digitale processer, der giver gode vilkår for vækst
- Tryghed og tillid skal i centrum
- Vi skal være innovative og udnytte potentialet i nye teknologier

Emne og redegørelse

Rammerne for Sønderborg Kommunes arbejde med digitalisering udspringer dels af Byrådets Vision og Planstrategi 2018-2021 samt fra de fællesoffentlige og fælleskommunale mål og initiativer. Regeringen, KL og Danske Regioner vil støbe et fundament for et stærkt og digitalt Danmark, hvor der er fokus på at skabe en mere sammenhængende og effektiv offentlig sektor. Borgere og virksomheders digitale tryghed er i centrum og data skal i højere grad genbruges og dels, både med andre myndigheder, men også med borgere og virksomheder. Det fælleskommunale arbejde skal underbygge og styrke en decentral funderet offentlig sektor, der både skal yde og facilitere en nær, tilgængelig, sammenhængende og effektiv service for borgere og virksomheder.

Integration

Mål

Det er Byrådets målsætning, at integrationen er succesfuld, når borgeren uanset etnisk bag-grund er deltagende, selverhvervende og en ydende medborger, på lige fod med kommunens øvrige borgere. Det skal ske i overensstemmelse med grundlæggende værdier og normer i det danske samfund. På samme vis anerkender vi mangfoldigheden, og at vi har brug for forskel-ligheden for at skabe rammerne om det gode liv. Derudover ønsker vi at borgerne udnytter deres evner og ressourcer og dermed bidrager aktivt til Sønderborg Kommune.

For at nå dette mål har Sønderborg Kommune seks fokusområder i sin indsats for arbejdet med integration:

- Børn og unge skal have en tidlig sproglig og kulturel indsats - her har kommunens dagin-stitutioner og skoler en vigtig rolle.
- Parallelsamfund og radikalisering skal forebygges– det gør vi gennem en inddragende og helhedsorienteret tilgang til borgerne. Denne tilgang udfører vi i tæt samspil med alle ak-tører, som er involveret.
- Uddannelse – vi bidrager til, at alle får mulighed for at tage en ungdomsuddannelse.
- Kultur og fritid – vi understøtter lige adgang til fritids- og kulturlivet samt deltagelse i fri-villigt socialt arbejde i Sønderborg.
- Beskæftigelse – vi vil at alle borgere i den erhvervsdygtige alder er selvforsørgende
- Sprog – vi vil understøtte at børn, unge og voksne tilegner sig det danske sprog.

Emne og redegørelse

Udgangspunktet for arbejdet med integration tager udgangspunkt i Sønderborg Kommunes Visi-on og Planstrategi 2018-2021. Rammerne for arbejdet med integration bygger videre på Søn-derborg Kommunes Integrationsstrategi fra 2016 - en tværgående helhedsorienteret strategi i alle kommunens forvaltninger. Integration indgår i kommunens politikker på de enkelte udvalgs områder og dermed i en større sammenhæng.

Effektivisering

Mål

Det er et grundvilkår, at der skal effektiviseres – ikke bare for Sønderborg Kommune, men for hele den offentlige sektor. Der arbejdes derfor kontinuerligt med effektiviseringer. Dette gøres ud fra et ønske om at skabe råderum til nye prioriteringer, investeringer og/eller udefra kommende ”stød” til kommunen, som muliggør omstillinger, prioriteringer og rammeoverholdelse i kommunen.

Det er en grundlæggende præmis, at politisk vedtagne udgiftsrammer overholdes. Stram økonomistyring skaber forudsigelighed og understøtter stabilitet omkring de langsigtede service- og udgiftsniveauer. På den måde er stram økonomistyring et fundament for den langsigtede bæredygtighed.

Byrådet ønsker konkret at effektivisere de administrative processer og samtidig styrke kvaliteten i den service, der leveres til borgerne. Der skal arbejdes målrettet og prioriteret med afbureaukratisering og effektiviseringer gennem automatisering og digitalisering.

Emne og redegørelse

Rammerne for Sønderborg Kommunes arbejde med effektivisering udspringer dels af Byrådets Vision og budgethandleplan.

Ændringer i kommuneplanrammer

Afsnittet her indeholder et overblik over de ændringer i kommuneplanrammerne, som er foretaget med kommuneplanrevision 2023. Se mere i underliggende afsnit.

Ændringer foretaget som tillæg til kommuneplanen findes i selvstændigt kapitel.

Udviklingsområder

Landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen indeholder 12 mulige udviklingsområder i Sønderborg Kommune. I retningslinjen for kystnærhedszonen fremgår status på implementering af udviklingsområderne.

Samlet arealregnskab

Med kommuneplan 2023 foretages en række ændringer i kommuneplanrammerne.

Byzone til boligformål

Der rammelægges 3 nye områder til boligformål i kommende byzone: Broager, ved Dyntvej (3,9 ha samt 2,8 ha til rekreativt område), Høruphav, Peberbjerg (1,3 ha) samt Dybbøl, Ludwig Marburgers Vej (0,6 ha). I alt rammelægges 8,5 hektar.

Samtidig fjernes rammer for en række områder. Oksbøl (3,4 ha), Broager (2,7 ha), Hørup (0,4 ha), Fynshav (0,9 ha), Blans (0,1 ha) samt Egernsund (5,3 ha). I alt aflyses rammer for 12,7 hektar rammelagt til boliger i kommende byzone.

Dermed aflyses der 4,1 hektar mere, end der udlægges til bolig i byzone.

Byzone til erhvervsområde

Der rammelægges 2 nye erhvervsområder til kommende byzone: Ragebøl (6,2 ha) og Udvidelse af Sønderborg Nord (10 ha).

En del af rammeområde til erhverv i Vollerup aflyses. Området udgør 10,8 hektar og var udlagt til kommende byzone.

Samlet set udvides der med 5,5 hektar til erhverv.

Øvrige redegørelser

Redegørelse for udvidelse af erhvervsområderne inklusiv arealregnskab findes under afsnittet Erhverv.

For rammeområde 4.12.003.E i Ragebøl er der udarbejdet en redegørelse for at fravige krav om at forbeholde rammeområdet til transporttunge erhverv. Denne findes under afsnittet Erhverv.

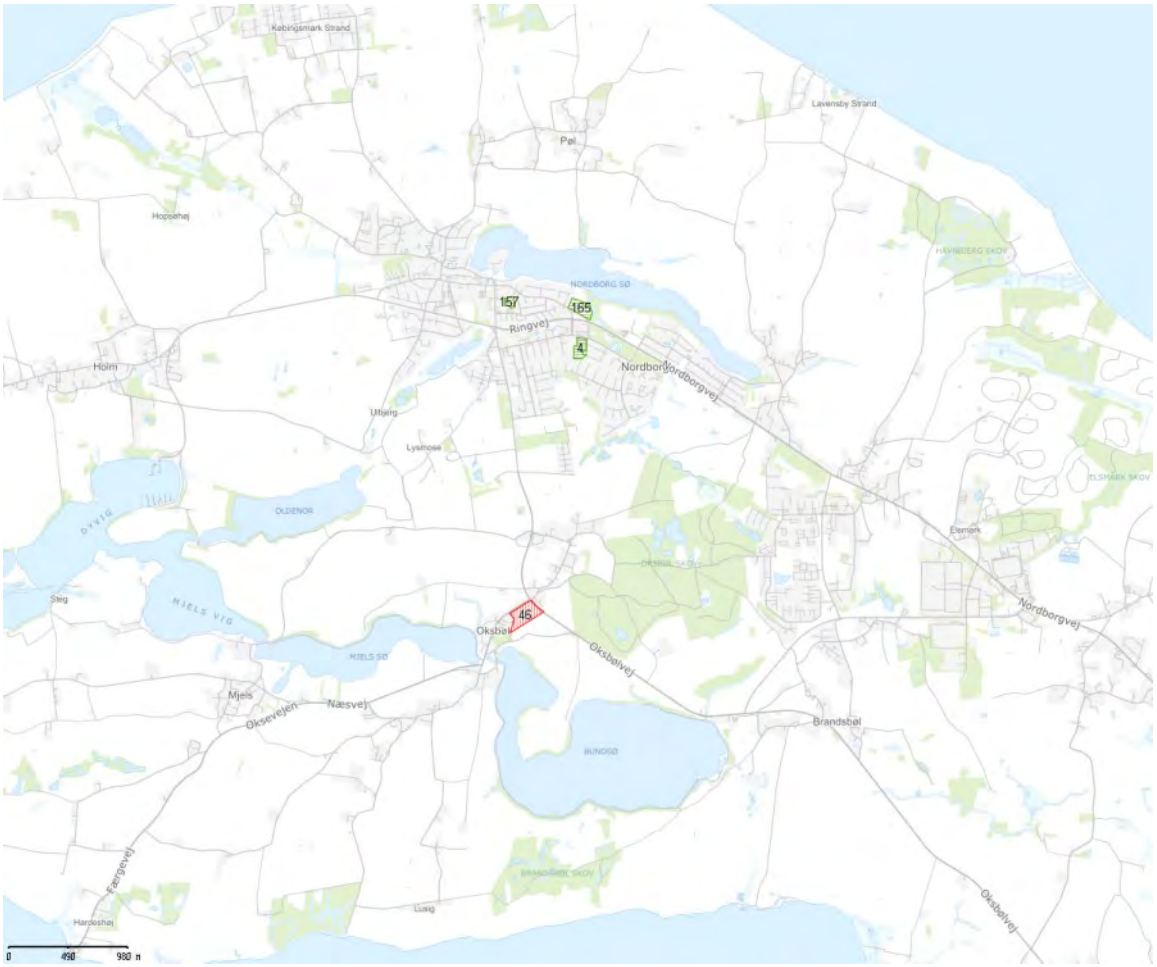
Grundvandsredegørelse for relevante områder findes under afsnittet Drikkevandsinteresser, byudvikling og arealanvendelse.

For enkelte områder er der sket en reduktion i de bevaringsværdige landskaber. Redegørelsen herfor findes under afsnittet Bevaringsværdige landskaber.

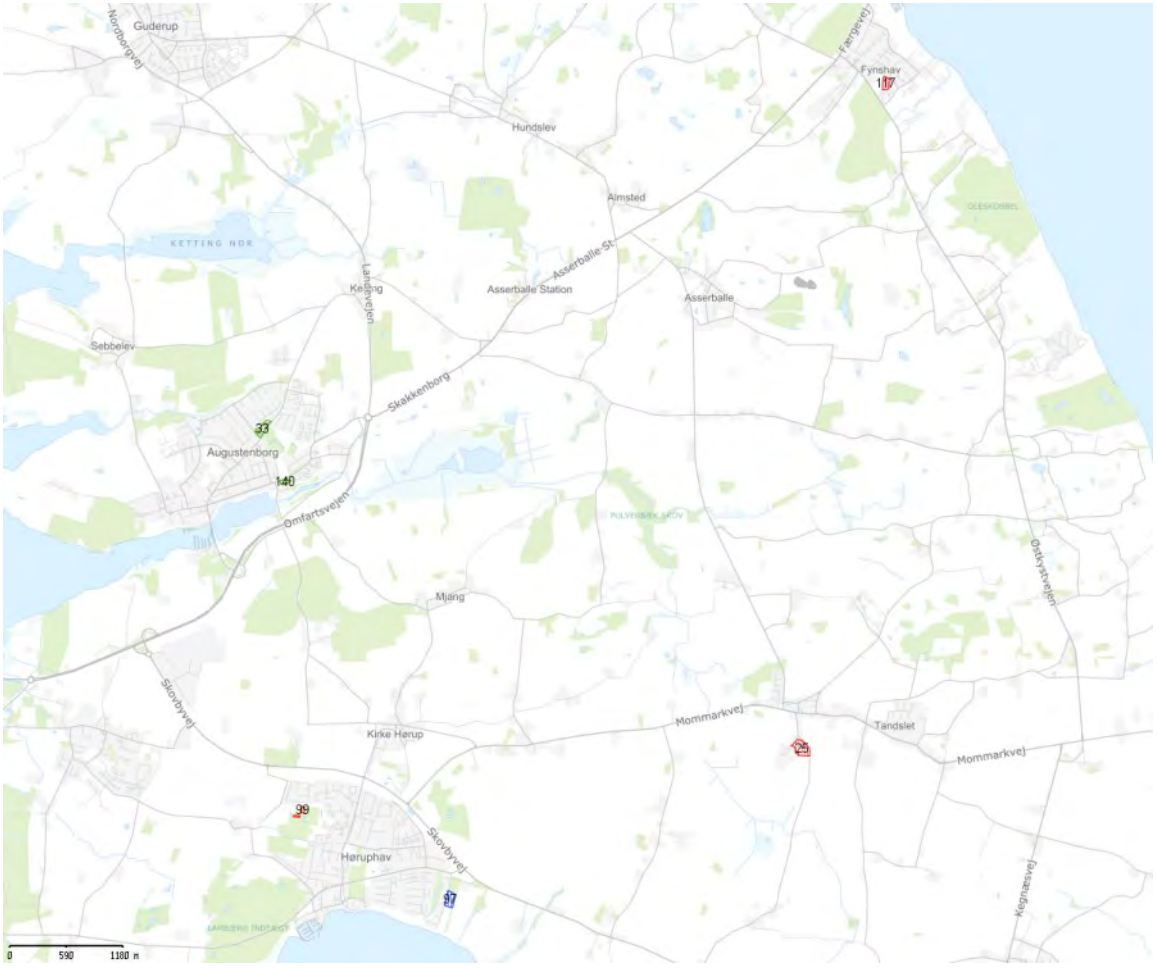
Bolig og nærrekreative områder

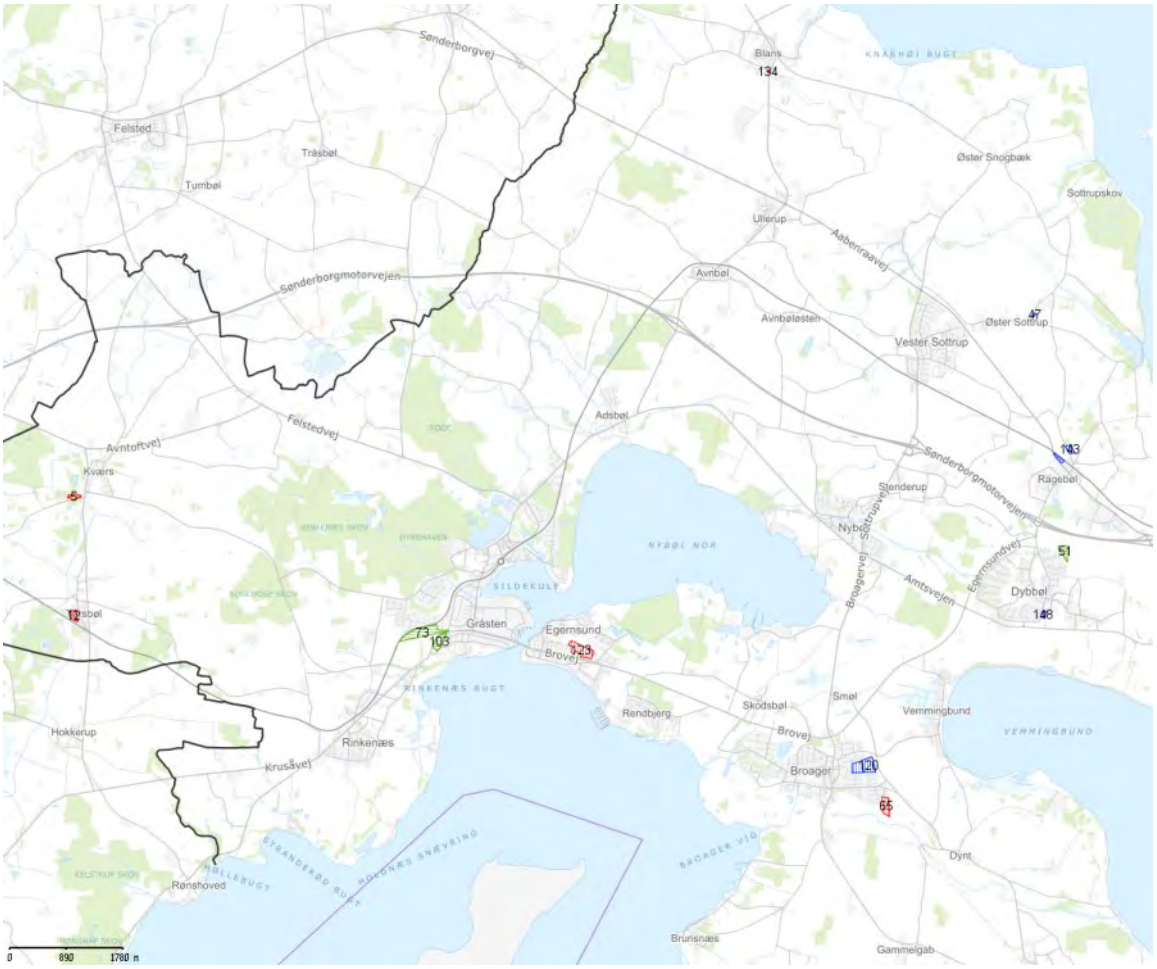
Overblik over ændringer i kommuneplanrammer for områder til boliger og nærrekreative områder. Tallet i parentes henviser til områdenummer på kortet.

Blå lodret skravering = nyt område rammelægges.
Rød lodret skravering = Rammelagt område aflyses.
Grøn vandret skravering = Ændring af rammelagt område.
Rød vandret skravering = Ændring af rammelagt område så byggemulighed fjernes.




Kær
145
Omfartsvejen
Omfartsvejen
Omfartsvejen
107
159
Alssundbroen
75
126
Sønderborg
130
122
112
Huholt
Kliding
0
370
740 m


Guderup
Nordborgvej
Hundslev
Fynshav
117
Færgevej
Almsted
KETTING NOR
Asserballe St.
Kelsing
Asserballe Station
Asserballe
Lavevejen
Sebbelev
Skakkenborg
33
Augustenborg
140
Omfartsvejen
Mjang
Østhyttevejen
Skovbyvej
Mommarkvej
Kirke Hørup
Tandslet
25
Mommarkvej
99
Skovbyvej
Høruphav
97
Klegnæsvej
0
590
1180 m



Nye og udvidede rammer til bolig eller rekreativt formål i byzone

Boligområde, Broager (120)

Et område på 3,9 hektar rammelægges til boligområde. Broager by har kun meget få ledige byggemuligheder, derfor tilføjes et område til kommende boligudbygning. Som resten af Broager by ligger hele området inden for kystnærhedszonen. Området ligger uden for det kystorienterede landskab og har dermed ikke en direkte visuel forbindelse til kysten. Nord og syd for området ligger eksisterende bebyggelse og mod øst ligger Dyntvej som en klar grænse mellem Broager by og det åbne land.

Rekreativt område, Broager (52)

Et området på 2,8 hektar i Broager rammelægges til rekreativt område. Området rammelægges i forbindelse med udlæg af boligområde (120) mod øst. I området er der mulighed for at etablere anlæg til håndtering af overfladevand. En del af området rummer §3 beskyttet natur. Området ligger inden for kystnærhedszonen omkranset af eksisterende byzone på tre sider.

Boligområde, Høruphav, Peberbjerg (97)

Et område på 1,8 hektar rammelægges til boligområde. Området er udpeget til udviklingsområde i Landsplandirektiv 2021 for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Området ligger umiddelbart øst for eksisterende boligområde Klinteskoven.

Boligområde, Dybbøl, Ludwig Marburgers Vej (148) - 4.11.009.B

Et område på 0,6 hektar rammelægges til boligområde. De eksisterende udlagte områder til boligformål i Dybbøl er fuldt udnyttede. Området her vil give mulighed for at opføre nye tæt-lav boliger. Dybbøl er mod nord, syd og øst omkranset af Dybbøl-fredningen. Området her er ikke en del af fredningen. Hele Dybbøl ligger inden for kystnærhedszonen, men uden for det kystorienterede landskab, og dermed uden en direkte visuel forbindelse til kysten. Området ligger op ad eksisterende boligområder og med veje langs tre sider af området.

Området udlægges til boliger med en maxhøjde på 8,5 meter. Boligområdet lægges i det åbne land i udkanten af Dybbøl og på grænsen til Dybbølfredningen. Området lægges i byranden af et boligområde og er en del af den bynære landskabskile i Dybbøl.

Ifølge landskabsanalysen er området oplevelsesrigt og i god tilstand, men kontrasterende. Området er indrammet af bevoksninger, men er visuelt påvirket af det nærliggende boligområde.

Kommunen vurderer ikke at udlægget vil forringe landskabets værdier væsentligt, da området ligger i tilknytning til eksisterende boligområde og er af et begrænset omfang grundet den omgivende fredning.

Nye og udvidede rammer til blandet bolig og erhverv i landzone

Ragebøl, Freltofte (143)

Et område på 1,2 hektar rammelægges til blandet bolig og erhverv. Området er beliggende i landzone. Området ligger inden for kystnærhedszonen, men uden for det kystorienterede landskab, og dermed uden en direkte visuel forbindelse til kysten. Området er allerede bebygget og er beliggende i umiddelbart forlængelse af Ragebøl.

Ragebøl, Aabenraavej (94)

Et område på 0,7 hektar rammelægges til blandet bolig og erhverv. Området er beliggende i landzone. Området ligger inden for kystnærhedszonen, men uden for det kystorienterede landskab, og dermed uden en direkte visuel forbindelse til kysten. Udvidelsen gør, at området fortsat kan anvendes til eksempelvis hestehold og ridebane i forbindelse med Dybbøl Efterskole. Området er beliggende i umiddelbar forlængelse af Ragebøl.

Øster Sottrup (47)

Et område på 0,2 hektar rammelægges til blandet bolig og erhverv. Landsbyen Øster Sottrup ligger inden for kystnærhedszonen. Den udvidede ramme vil give mulighed for 1-2 nye boliger. Områdets afgrænsning understøtter bebyggelsesstrukturen i landsbyen hvor bebyggelsen ligger orienteret ud mod Nydamvej. Området ligger uden for det kystorienterede landskab, og dermed uden en direkte visuel forbindelse til kysten.

Rammer i byzone eller kommende byzone, der udtages eller reduceres

Oksbøl (46)

Et område på 3,4 hektar rammelagt til boligområde udtages. Området er ikke bebygget og der har ikke været interesse for at udnytte området. Området er ikke lokalplanlagt.

Broager, Højløkke (65)

Et område på 2,7 hektar rammelagt til boligområde udtages. Området har været udlagt i mange år og er ikke bebygget. I stedet udlægges området nævnt ovenfor (120). Området er ikke lokalplanlagt.

Hørup, Katkær (99 og 149)

En ramme udlagt til boligformål reduceres med to områder på henholdsvis 0,1 og 0,3 hektar. Da rammen i sin tid blev udlagt var man ikke opmærksom på, at de to småarealer gik ind over fredskovsgrænsen. Dette er der rettet op på med denne kommuneplan, da områder er taget ud.

Fynshav, Drejøvej (117)

Et område på 0,9 hektar rammelagt til boligområde udtages. Det har vist sig, at arealet, der ikke er hverken udstykket eller byggemodnet gradvist er blevet omfattet af naturbeskyttelsesloven, da græsarealet er beskyttet som §3 naturareal, hvis tilstand ikke må ændres. Der er samtidig flere ledige byggegrunde i Fynshav, hvorfor hele det rammelagt areal udtages.

Blans (134)

Et område på 0,1 hektar rammelagt til boligformål udtages. Området er ubebygget og der er registreret §3-natur, hvorfor det ikke kan bebygges.

Egernsund, Benediktesvej (123)

Et område på 5,3 hektar rammelagt til boligformål udtages. Det har vist sig, at arealet, der ikke er hverken udstykket eller byggemodnet gradvist er blevet omfattet af naturbeskyttelsesloven, da græsarealet er beskyttet som §3 naturareal, hvis tilstand ikke må ændres. Derfor udtages hele det rammelagt areal udtages.

Rammer i landzone, der udtages eller reduceres

Tandslet, Holballe (25)

Et område på 2,1 hektar rammelagt til boligformål udtages. Rammen har været udlagt i mange år og blev dengang udlagt til storparceller. Det er en boligform, som ikke længere efter Planloven kan udstykkes, hvorfor rammen helt ophæves.

Fritidsformål Kær (145)

Et område på 6,6 hektar rammelagt til rekreativt område udtages. Området udtages for at sikre udviklingsmulighederne for erhvervsområdet mod syd, da anvendelsen til rekreative formål kan lægge begrænsninger for erhvervsområdets udnyttelse.

Rammelagte områder der ændres til boligformål

Nordborg, Borgmester Blomgreens Plads (4)

Et område på 1,5 hektar rammelagt til offentlige formål ændres til boligområde. Området er byzone. Området var tidligere plejehjem men bygningen er revet ned og ændringen til boligramme giver mulighed for at bygge bynære boliger.

Augustenborg, Kettingvej (33)

Et område på 1,1 hektar rammelagt til blandet bolig og erhverv ændres til boligområde. Området er delvist i byzone. Området rummer en nedlagt børnehave og autoværksted. Området er beliggende i Augustenborg by. En omdannelse giver mulighed for at etablere nye boliger centralt i Augustenborg.

Dybbøl, Bustrupvej (51)

Et område på 2,0 hektar rammelagt til rekreative formål ændres til boligområde. Området er byzone. Området ligger uden for Dybbølfredningen og er i dag rekreativt areal. Kommuneplanen ændrer dele af området til boligformål og giver dermed mulighed for fortætning af området.

Gråsten, Dyrkobbelgård (73)

Et område på 7,4 hektar rammelagt til blandet bolig og erhverv ændres til boligområde. Området er allerede udlagt til kommende byzone, og er i dag ubebygget. Ændringen gør, at området fortsat kan udnyttes til et nyt boligområde, nu uden gener fra eventuelt erhverv.

Sønderborg, Prins Henriks Avenue (75)

Et område på 1,3 hektar rammelagt til offentlige formål ændres til boligområde. Området er byzone. Rammeændringen giver mulighed for at ændre anvendelsen fra tidligere kollegie til bynært boligområde.

Alnor, Bomhusvej (103)

Et område på 3,0 hektar rammelagt til erhvervsområde ændres til boligområde. Området er byzone. Området er under omdannelse, og aktuelt er en af ejendommene tom og der er interesse for boligbyggeri. Umiddelbart syd for området er etableret en børnehave. Øst for området ligger boligområde. Ved at rammelægge hele erhvervsområdet til boligformål signaleres en ventet omdannelse til boliger og den tunge trafik på Bomhusvej vil blive udfaset.

Sønderborg, Nord for Skovparken (112)

Et område på 1,4 hektar rammelagt til rekreative formål ændres til boligområde. Området er byzone. Rammeændringen giver mulighed for at bygge tinyhouses i umiddelbar tilknytning til kolonihaveområdet.

Gerlachsgade, Sønderborg (126)

Et område på 1,4 hektar rammelagt til offentlige formål ændres til boligområde. Området er byzone. Området er en sportsplads, der har været tilknyttet kasernen. Rammeændringen giver mulighed for at bygge etageboliger centralt i Sønderborg, med tilknytning til det omdannede havneområde.

Sønderborg, Tennis Alle (130)

Et område på 9,5 hektar rammelagt til rekreative formål ændres til boligområde. Området er primært byzone. På et større rekreativt areal vil denne rammeændring give mulighed for at bygge række- og etageejendomme som led i byens fortætning.

Augustenborg, Stavensbølgade (140)

Et område på 0,4 hektar udlagt til offentlige formål ændres til boligområde. Området er byzone. Området indeholder en nedlagt børnehave. Med den ændrede ramme gives der mulighed for at etablere nye boliger centralt i Augustenborg.

Nordborg, Ringridervej (157)

Et område på 0,5 hektar udlagt til rekreativt område ændres til boligområde. Området er byzone. Med rammeændringen gives der en byggemulighed til tæt-lav boligbebyggelse i Nordborg by.

Nordborg, Skovstien (165)

Et område på 1,9 hektar udlagt til rekreativt område ændres til boligområde. Området er byzone. Området drives i dag som dyrket mark. Det ligger i nær tilknytning til overordnet vejnet, boligområder, stisystem og idrætsfaciliteter. Området ligger delvist inden for søbeskyttelseslinjen, som skal ophæves i forbindelse med lokalplanlægning, hvis hele området skal udnyttes.

Sønderborg, Ved Skellet (122)

Et område på 0,4 hektar udlagt til boligformål ændres til en selvstændig ramme til boligområde. Området er byzone. Rammeændringer giver mulighed for at området, hvor der tidligere lå en børnehave nu kan udvikles til boliger.

Rammelagte områder der ændres til rekreativt område

Kværs, Lundtoftvej (5)

Et område på 1,3 hektar rammelagt til boligformål ændres til rekreativt område i overensstemmelse med den aktuelle anvendelse som legeplads.

Tørsbøl, Skovengen (12)

Et område på 1,4 hektar rammelagt til blandet bolig og erhverv ændres til rekreativt område. Området har i en årrække været udlagt til boligområde men der har ikke været behov for at udstykke nye boliger. Området vil fremover indgå i et større rekreativt område i lokalområdet.

Jorddeponi Spang (107 og 159)

Et område på i alt 5,7 hektar rammelægges til rekreativt område, hvor der kan foretages jorddeponi. Området ligger inden for kystnærhedszonen. En del af området er byzone (2,3 hektar), denne del ændres fra offentlige formål til rekreative formål. Den øvrige del ligger i landzone og er allerede udlagt til rekreative formål. Den primære del af landzoneområdet er omfattet af en lokalplan, der udlægger området til "fyldplads og senere udnyttelse til rekreativt formål". Der er eksisterende jordvold med beplantning mellem den ændrede ramme og kysten. Ændringen er således en udvidelse af jorddeponiet i retning væk fra kysten.

Se også udpegede perspektivområder.

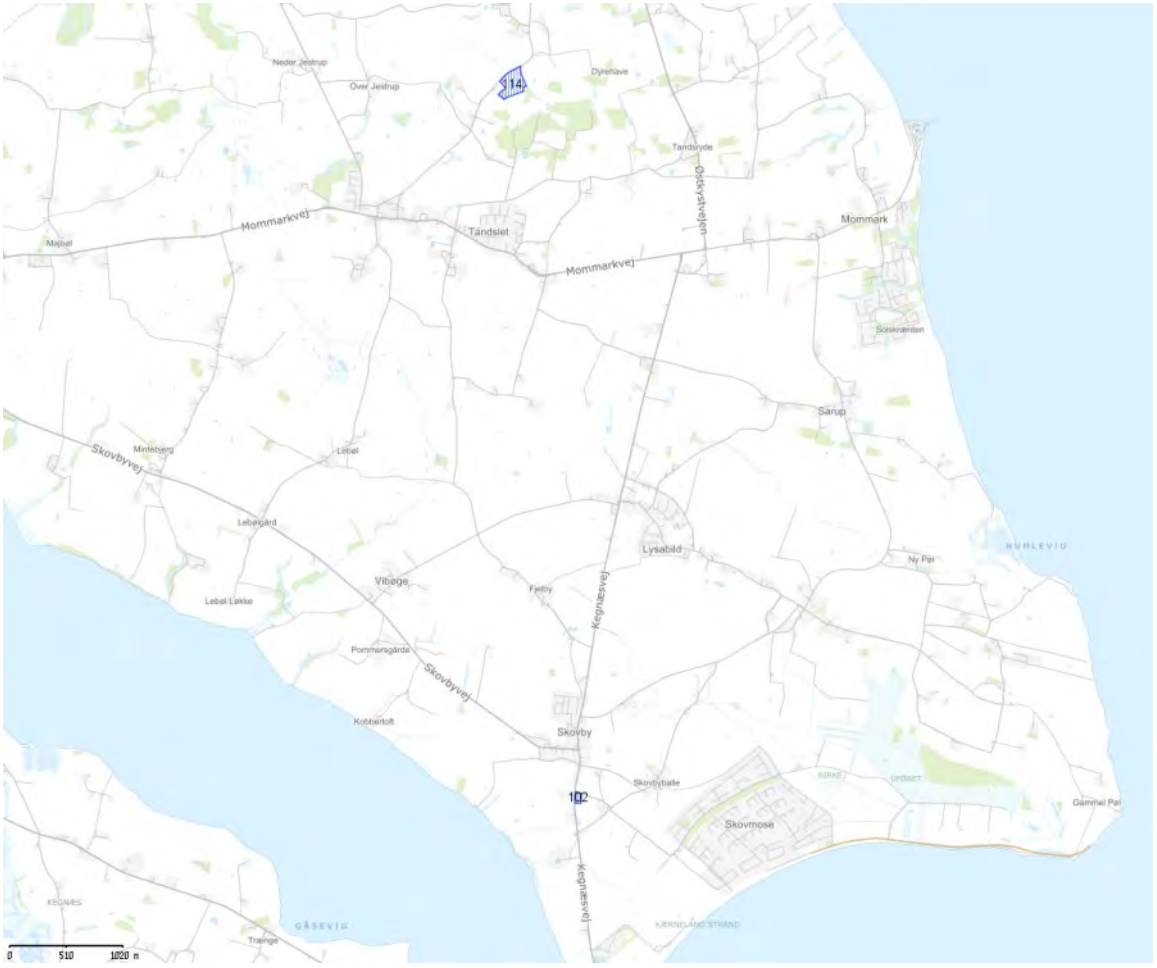
Erhverv og tekniske anlæg

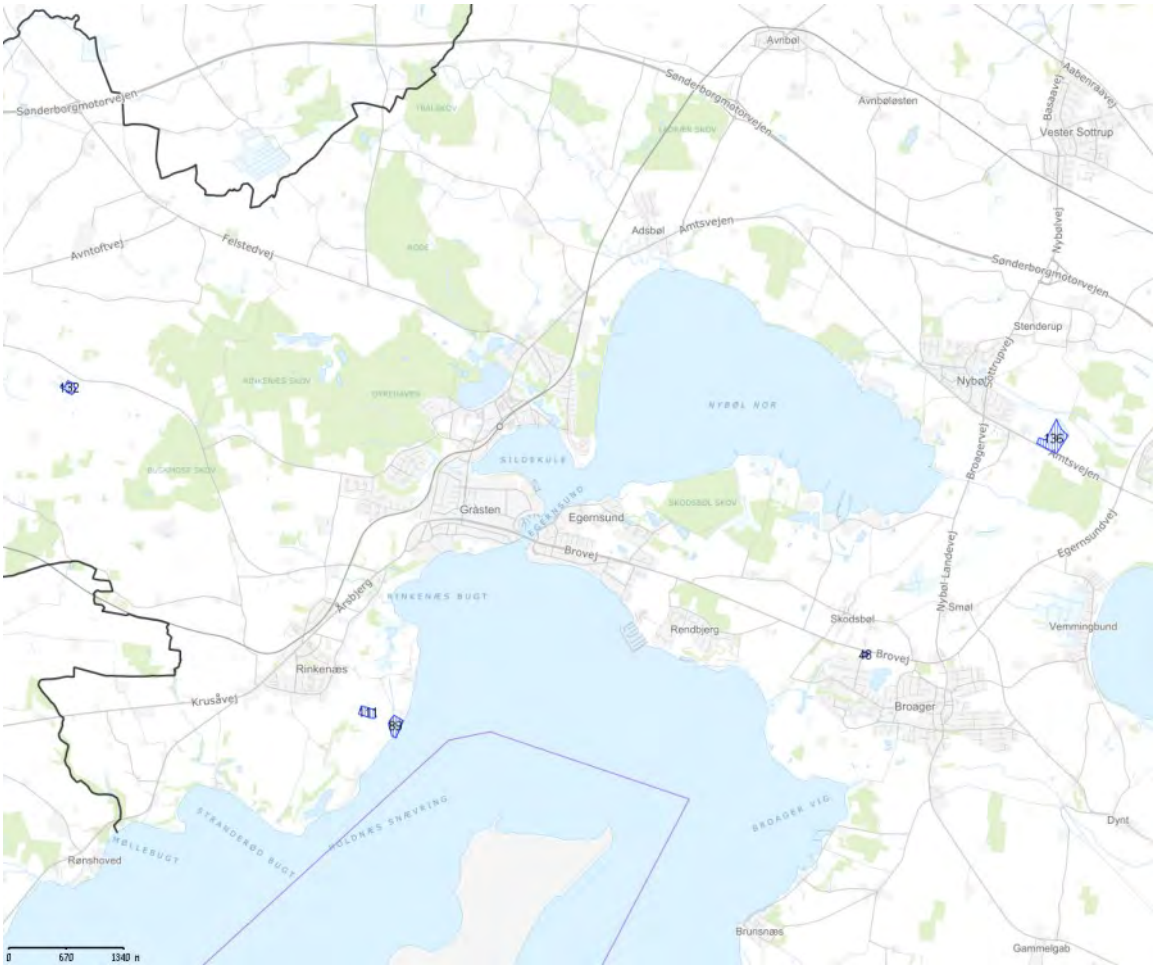
Overblik over ændringer i kommuneplanrammer for områder til erhverv og tekniske anlæg. Tallet i parentes henviser til områdenummer på kortet.

Blå lodret skravering = nyt område rammelægges.
Rød lodret skravering = Rammelagt område aflyses.
Grøn vandret skravering = Ændring af rammelagt område.
Rød vandret skravering = Ændring af rammelagt område så byggemulighed fjernes.




151
Kobbingsmark Strand
81
Pøl
Hossønøj
Holm
80
Ringvej
Nordborg
Nordborgvej
Ulbjerg
Lysmose
153
Oksbølvej
OLDENOR
DYVIG
0
330
660 m


Neder Jestrup
Over Jestrup
114
Dyrehave
Tandsryde
Oksbølvej
Mommarkvej
Tandslet
Mommark
Mommarkvej
Majbøl
Sønderskoven
Sarup
Skovbyvej
Mintebjerg
Løbøl
Løbøllund
Lysabild
Ny Pøl
RUNLEVIG
Vibæge
Fiilby
Løbøl Løkke
Kegnæsvej
Pommersgårde
Skovbyvej
Kobberloft
Skovby
102
Skovbyballe
Skovmose
Gammel Pøl
KEGNÆS
GÅSEVIG
Trænge
KIRKELÆND STRAND
0
510
1020 m



Nye og udvidede rammer til kommende byzone

Lufthavn, landingsbane (30) - 4.9.002.T

Et område på 5,7 hektar rammelægges til teknisk anlæg, lufthavn. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ændringen vil skabe grundlag for en udvidelse af landingsbanen, så større fly kan benytte lufthavnen. Udvidelsen indgår som en del af lufthavnens udviklingsplaner.

Området udlægges lufthavnen til udvidelse af landingsbane. Udvidelse af lufthavnen vurderes at være nødvendig for lufthavnsvirksomheden.

Ifølge landskabsanalysen præger Sønderborg Lufthavn store dele af den åbne østkyst. Området er omfattet af det kystorienterede landskab med særlige udsigtsmuligheder. Anbefalingen i analysen er at udsigten mod vandet og de modstående kyster beskyttes.

Kommunen vurderer ikke at udvidelsen af landingsbanen mod syd vil påvirke landskabsudpegningen idet der ikke opføres byggeri, som kan forstyrre udsigtsmulighederne.

Tankstation Broager (48)

Et område på 0,3 hektar rammelægges til teknisk anlæg, tankstation. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ændringen giver mulighed for etablering af en tankstation i udkanten af Broager by. Hensigten er at give mulighed for at tankstationen beliggende centralt i Broager by kan flytte ud af byen og skabe mulighed for et mere attraktivt torv i forbindelse med detailhandelsområdet.

Erhverv, Ragebøl (76)

Et område på 6,2 hektar rammelægges til erhverv. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ændringen vil muliggøre en udvidelse af Ragebøl erhvervsområde.

Se nærmere redegørelse under afsnittet Erhverv.

Erhverv, Sønderborg Nord, Ingolf Nielsens Vej (104 og 155)

Et område på i alt 10 hektar rammelægges til erhverv. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Området vil give en afrunding og sammenkobling af erhvervsområdet.

Se nærmere redegørelse under afsnittet Erhverv.

Nye og udvidede rammer i landzone

Erhvervsområde Holm (80) - 1.3.001.E

Et område på 2,1 hektar rammelægges til erhverv. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Ændringen vil gøre det muligt at opføre en bådehal på området.

Der har vist sig et behov for vinteropbevaring af lystbåde fra Dyvig Lystbådehavn. Den valgte placering er kun cirka 500 meter fra lystbådehavnen, og det giver således ganske kort transport med bådene. Transporten kan foregå trafiksikkert ad landevejen og uden at skulle gennem fx boligområder. Det er vurderet, at bådhallen vil kunne indpasses under hensyntagen til kulturmiljøet og de landskabelige værdier, som en afrunding af Holm landsby.

Området udlægges til erhverv og må kun anvendes til oplags- og lagervirksomhed til opbevaring af både. Området grænser op til lokalplan 202 som har til formål at sikre en varetagelse af de kulturhistoriske

bevaringsinteresser i landsbyen Holm.

Ifølge landskabsanalysen er området oplevelsesrigt, særlig karakteristisk og i en god tilstand. Udpegningen knytter sig især til den særlige hegnsstruktur, der viser markernes udskiftningsmønstre. Området er omgivet af enkeltrækkede hegn, men i øvrigt fladt og visuelt påvirket af omgivende landbrugsejendomme.

Kommunen vurderer at landskabskarakteren kan fastholdes, hvis ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt at bebyggelsen får et udtryk, der i placering og proportioner passer ind i den eksisterende landsbys udtryk, hvilket indskrives i kommuneplanrammen.

Jorddeponi, Ertebjergvej (114)

Et område på 4,2 hektar rammelægges til teknisk anlæg, jorddeponi. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Kommuneplanrammen ligger i forlængelse af et lokalplanlagt område til erhverv i form af genvindingsvirksomhed for demontering og sortering samt afhændelse af genbrugsmaterialer. Der er kun ganske få egnede muligheder for at placere jorddeponier i kommunen. Området her har været anvendt til jorddeponi tidligere, og terrænet er således allerede bearbejdet. Ændringen muliggør en udvidelse og afslutning af området. Terrænet stiger umiddelbart øst for området og skjuler området fra kysten. Jorddeponiet skal afsluttes som et rekreativt anlæg.

Nybølbanen (136)

Et område på 6,3 hektar øst for Nybøl rammelægges til teknisk anlæg. Området ligger i landzone, inden for kystnærhedszonen. Ændringen vil give mulighed for at etablere en motorbane i forlængelse af den eksisterende Nybølbane med motocrossbane. Det nye område ligger umiddelbart øst for den eksisterende bane, og dermed sker udvidelsen i større afstand til beboelse i byzone. Forventningen er derfor, at støjgener inden for byzonen kan nedbringes. Området ligger langs med landevejen. For at undgå at forstyrre trafiksikkerheden på landevejen noteres i rammen, at der ved lokalplanlægning skal sikres afskærmende beplantning ud mod vejen.

Nye rammer til eksisterende tekniske anlæg

Der tilføjes kommuneplanrammer for en række eksisterende tekniske anlæg for at opdatere planlægningen til de faktiske forhold. Rammerne giver i sig selv ikke grundlag for yderligere udvidelser.

Biogasanlæg, Nordborg, Pøl (81)

Et område på 1,2 hektar rammelægges til teknisk anlæg, gårdbiogasanlæg. Anlægget er eksisterende.

Spildevandsanlæg, Rinkenæs, ved Fyret (89)

Et område på 2,6 hektar rammelægges til teknisk anlæg, spildevandsanlæg. Området ligger inden for kystnærhedszonen og helt inden for strandbeskyttelseslinjen. Anlægget er eksisterende.

Genbrugsplads, Skovby, Skovmosevej (102)

Et område på 0,5 hektar rammelægges til teknisk anlæg, genbrugsplads. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Anlægget er eksisterende.

Slammineralisering, Rinkenæs, ved Fyret (111)

Et område på 1,9 hektar rammelægges til teknisk anlæg, slammineraliseringsanlæg. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Anlægget er eksisterende.

Biogasanlæg, Buskmosevej (132)

Et område på 1,5 hektar rammelægges til teknisk anlæg, gårdbiogasanlæg. Anlægget er eksisterende.

Komposteringsanlæg, Nordborg, Genvejen (153)

Et område på 1,6 hektar rammelægges til teknisk anlæg, komposteringsanlæg. Anlægget er eksisterende.

Rammer til erhverv eller tekniske anlæg der udtages eller reduceres

Erhverv, Nordals, Gammelskov (15)

En ramme på 2,9 hektar udlagt til erhverv aflyses, det sker ud fra et ønske om, at prioritere og samle erhvervsområderne. Kommuneplanrammen har forbeholdt området til dambrug, men ejendommen anvendes i dag til smede- og landbrugsservice. Området er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen, og dermed er der begrænsede muligheder for erhvervsvirksomhed og udvidelse i området. Det vurderes, at den eksisterende anvendelse kan fortsætte og rummes inden for landzonebestemmelserne, hvorfor rammen aflyses.

Rammelagte områder der ændres til erhverv eller tekniske anlæg

Sønderborg Nord Vest (66)

Et område på 1,2 hektar ændres fra rekreative formål til erhvervsområde ved at udvide eksisterende ramme 4.9.002.E. Området er landzone og beliggende i kystnærhedszonen. Området vil give en afrunding og sammenkobling af erhvervsområdet.

Se nærmere redegørelse under afsnittet Erhverv.

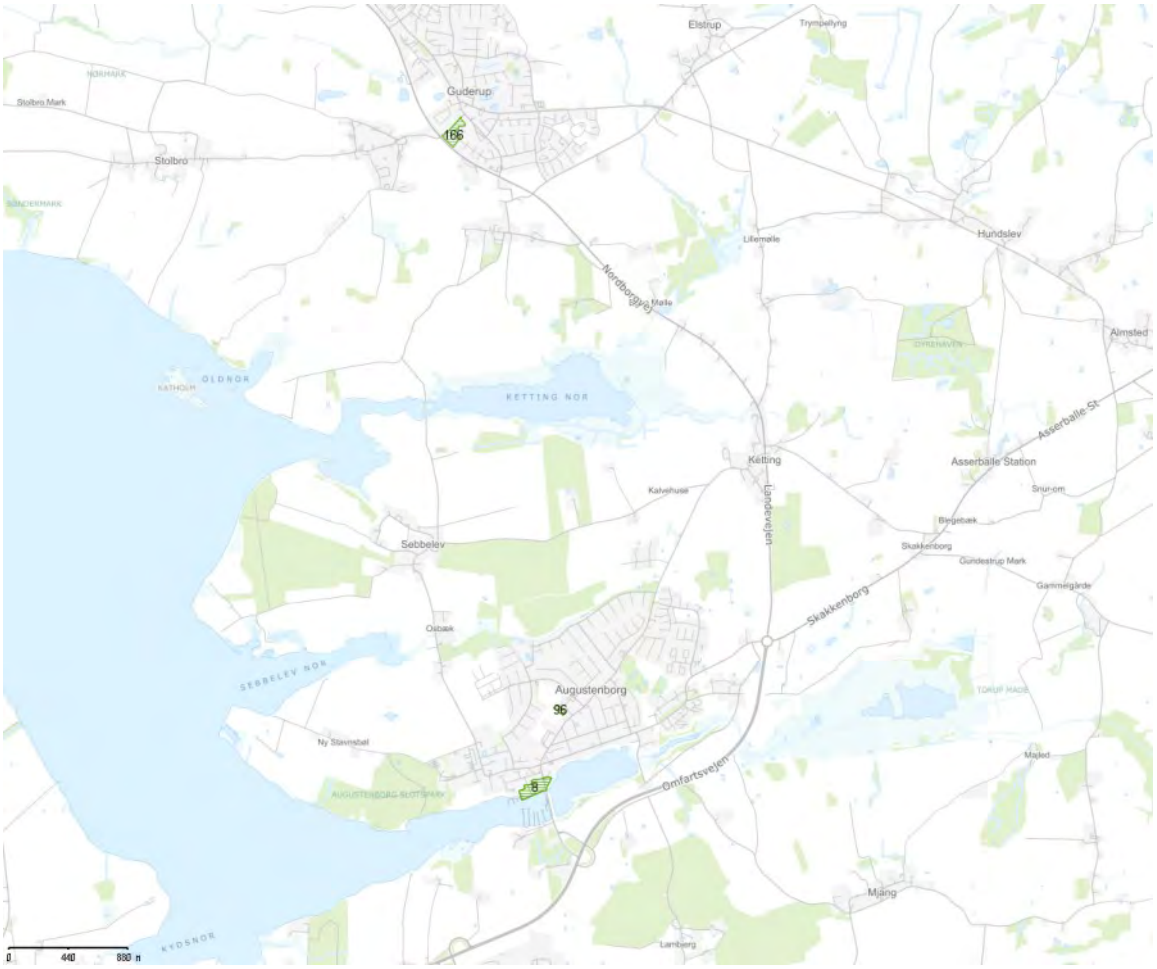
Se også udpegede perspektivområder.

Center og offentlige formål

Overblik over ændringer i kommuneplanrammer for områder til center og offentlige formål. Tallet i parentes henviser til områdenummer på kortet.

Blå lodret skravering = nyt område rammelægges.
Rød lodret skravering = Rammelagt område aflyses.
Grøn vandret skravering = Ændring af rammelagt område.
Rød vandret skravering = Ændring af rammelagt område så byggemulighed fjernes.




Elstrup
Trympellyng
Guderup
186
Stolbro Mark
Stolbro
Hundslev
Lillemølle
Nordborgvej
Mølle
Almsted
KETTING NOR
OLDNOR
Asserballe St.
Ketting
Asserballe Station
Kalvehuse
Snur-om
Landevejen
Birkebæk
Sebbelev
Skakkenborg
Gundestrup Mark
Gammelgårde
Oxbæk
SEBBELEV NOR
Augustenborg
96
TORUP HAVE
Ny Stavnsbøl
Majled
8
Omfartsvejen
Mjang
KEDSNOR
Lambjerg
0
440
880 m


Havnbjergskov
NORDBORG SØ
Ringvej
Nordborg
Nordborgvej
56
Ulbjerg
Lysmose
115
Elsmark
Oksbøl
Næsvej
Oksbølvej
Brandsbøl
Nordborgvej
0
330
660 m



Rammer i landzone, der udtages eller reduceres:

Nybølnordvej, losseplads (70)

En ramme udlagt til offentlige formål i form af losseplads reduceres med et areal på 3,6 hektar. Området har fungeret som deponianlæg og afslutning af området er foretaget. Den resterende del af rammen er lokalplanlagt og indeholder Skodsbøl Deponianlæg. Vold og sti langs matr.nr. 25 Skodsbøl, Broager ejerlav er bevaret i rammen.

Jernbane Gråsten (161)

En ramme udlagt til offentlige formål omkring jernbanen langs Gråsten Station udtages. Området er 1,1 hektar og overgår til ikke-rammelagt område. Den øvrige del af jernbanen er ligeledes ikke-rammelagt. Stationsbygningen er inkluderet i en ramme til centerformål.

Rammelagte områder, der ændres til centerområde.

Politigrunden, Gråsten (86)

Et område på 1,2 hektar ændres til centerformål. Området ligger i landzone. Hidtil har området været omfattet af tre rammer til henholdsvis bolig, blandet bolig og erhverv samt offentlige formål; rammerne fastlagde, at de to førstnævnte rammer skulle overgå til byzone ved lokalplanlægning. Med ændringen af rammerne fastlægges det, at hele området skal overgå til byzone. Området ligger inden for kystnærhedszonen men er omkranset at bebyggelse beliggende i byzone. Området bliver en del af bymidteafgrænsningen og vil gøre det muligt at fastholde detailhandel i Gråsten bymidte.

Gråsten Station (144)

Et område på 1,1 hektar ændres fra offentlige formål til centerformål. Området ligger i landzone. Området ligger inden for kystnærhedszonen og den tidligere ramme fastholdt området i landzonen. Området ligger inden for kystnærhedszonen men er omkranset at bebyggelse beliggende i byzone. Området indeholder Gråsten Station og bliver en del af bymidteafgrænsningen med mulighed for videreudvikling af stationen.

Grundtvigs Alle/Augustenborg Landevej (44)

Et område på 5,1 hektar ændres fra erhvervsområde til centerområde. Området er byzone. Med rammeændringen bliver området en del af aflastningsområdet Center Øst og giver mulighed for omdannelse af en tiloversbleven industribygning til detailhandel.

Nørrekobbel, Sønderborg (74)

Et område på 0,2 hektar ændres fra boligområde til centerområde ved at udvide en eksisterende ramme til centerformål. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at udvide eksisterende butik.

DSB-grunden, Sønderborg (77)

Et område på 0,9 hektar rammelagt til centerområde ændres til en selvstændig ramme til centerområde. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at styre nybyggeri inden for området.

Havnbjerg Center (115)

Et område på 2,2 hektar ændres fra rekreative formål til centerområde. Området er byzone. Ændringen er en udvidelse af eksisterende ramme til centerområde for Havnbjerg Center og vil muliggøre etablering af en moderne butik i Havnbjerg.

Skovvej, Sønderborg (135)

Et område på 4,7 hektar ændres fra offentlige formål til centerområde. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at omdanne materialegården, der tømmes for funktioner sommeren 2023, til et centerområde med boliger og mulighed for detailhandel.

B.S. Ingemanns Vej, Sønderborg (142)

Et område på 1,2 hektar ændres fra boligformål til centerområde. Området er byzone. En sportshal ligger i området, den øvrige del er ubebygget. Ændringen giver mulighed for at etablere detailhandel inden for området.

Havnen, Augustenborg (8)

Et område på 2,0 hektar ændres fra blandet bolig og erhverv til centerområde. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at etablere boliger og butikker på havneområdet.

Vestergade, Guderup (166)

Et område på 1,4 hektar ændres fra boligområde til centerområde. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at etablere detailhandel inden for området.

Rammelagte områder, der ændres til offentlige formål.

Alssund Børnehus, Dybbøl (55)

Et område på 0,1 hektar ændres fra boligformål til offentlige formål. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at give en permanent tilladelse til institutionsbygning, der er etableret på en midlertidig dispensation.

Ny børnehave i Nordborg (56)

Et område på 3,4 hektar oprettes som en separat ramme til offentlige formål. Området er byzone. Ændringen gør, at der kan opføres en ny børnehave i Nordborg tæt på Østerlund Friskole.

Bibliotek Augustenborg (96)

Et område på 0,3 hektar fastholdes til offentlige formål, men ændres fra børnehave til bibliotek. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for at give en permanent tilladelse til biblioteket, der er etableret på en midlertidig dispensation.

Vestergade, Broager (95)

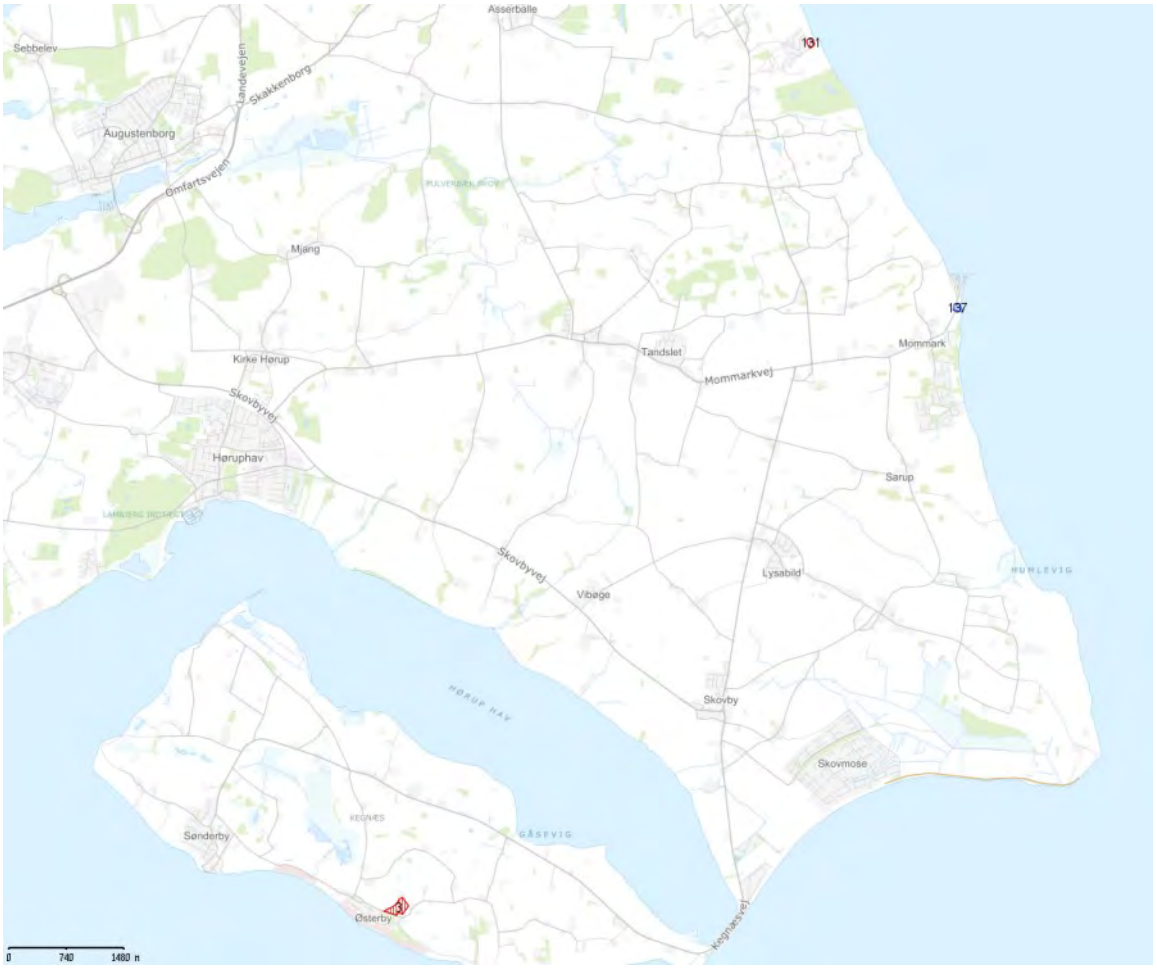
Et område på 0,2 hektar ændres fra centerområde til offentlige formål. Området er byzone. Ændringen giver mulighed for en udvidelse af eksisterende plejecenter.

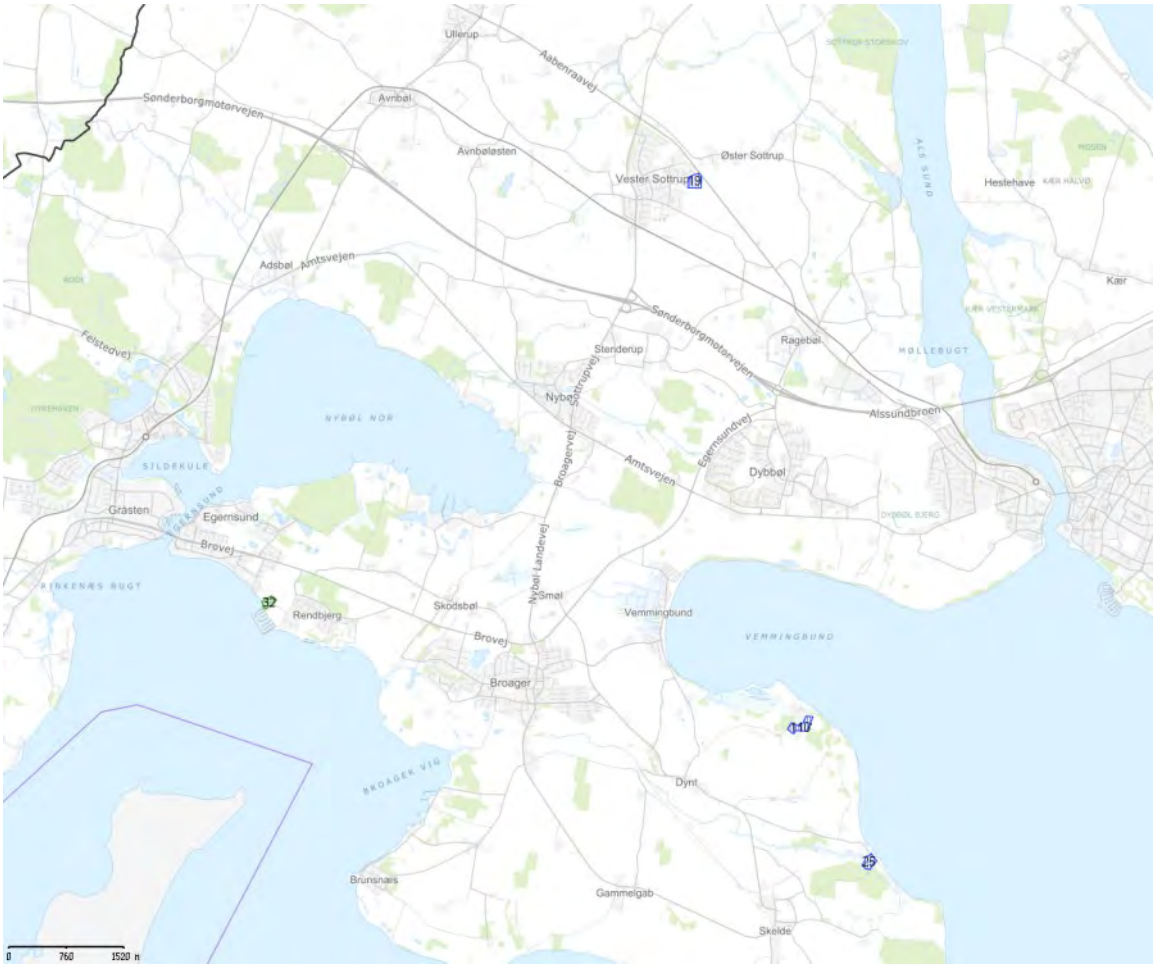
Ferie, fritid og sommerhuse

Overblik over ændringer i kommuneplanrammer for områder til fritid (rekreativt) samt fritid/sommerhuse. Tallet i parentes henviser til områdenummer på kortet.

Blå lodret skravering = nyt område rammelægges.
Rød lodret skravering = Rammelagt område aflyses.
Grøn vandret skravering = Ændring af rammelagt område.
Rød vandret skravering = Ændring af rammelagt område så byggemulighed fjernes.




Asserbølle
Sebbelev
Landevejen
Skakkenborg
Augustenborg
Omfartsvejen
Mjang
Kirke Hørup
Skovbyvej
Høruphav
Tandslet
Mommarkvej
Mommark
Sarup
Lysabild
Vibøge
Skovby
Skovmose
Sønderby
Østerby
Kegnæsvej
HØRUP HAV
GÅSEVIG
KEGNÆS
HUMLEVIG
131
137


Ullerup
Aabenraavej
Sønderborgmotorvejen
Avnbøl
Avnbøløsten
Øster Sottrup
Vester Sottrup
Adsbøl
Amtsvejen
Felstedvej
Stenderup
Nybøl
Ragebøl
Alssundbroen
Dybbøl
Egernsundvej
Broagervej
Nybøl Landevej
Grasten
Egernsund
Brøvej
Rendbjerg
Skodsbøl
Smal
Vemmingbund
Broager
Dynt
Brunsnæs
Gammelgab
Skelde
Kær
Hestehave
NYBØL NOR
SILDEKULE
RINKENÆS BUGT
BROAGER VIG
VEMMINGBUND
MØLLEBUGT
ALS SUND
32
116
25

Nye og udvidede rammer til fritid og ferie i landzone

Rideklub, Sundeved (19)

Et område på 3,0 hektar i Vester Sottrup rammelægges til rekreativt område. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Området ligger i forlængelse af eksisterende rideklub, tæt ind mod byen, og muliggør dermed en udvidelse af klubben.

Mommark Marina (137)

Et område på 0,8 hektar rammelægges til rekreativt område. Området ligger inden for kystnærhedszonen og i forlængelse af Mommark Marina, der er lokalplanlagt til "Maritimt feriecenter". Formålet med udvidelsen er at sikre areal til en hensigtsmæssig trafikafvikling og imødekomme et øget parkeringsbehov i forbindelse med den fremtidige udvikling af Mommark Marina. Af trafiksikkerhedsmæssige årsager sker udvidelsen på arealet ud mod kysten, hvor der bl.a. er en offentlig badestrand og faciliteter. Udvidelsen ligger i direkte tilknytning til de bebyggede arealer på Mommark Marina.

Der ses et øget behov for parkeringsmuligheder i takt med at Mommark Marina udvikles med nye faciliteter og funktioner. Mommark Marina udgør i dag en drivkraft i områdets turismeudvikling og tiltrækker årligt mange besøgende."

Gammelmark Strandcamping (110) - 6.3.001.F

Et område på 3,5 hektar rammelægges til rekreativt område. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Området ligger i forlængelse af campingpladsen Gammelmark Strandcamping, der er lokalplanlagt. Ændringen muliggør en ny lokalplanlægning for campingpladsens område. Udvidelsen ligger bag den eksisterende ramme for campingpladsen i forhold til kysten og sikrer en planlægning og regulering af hele campingpladsens område.

Den gældende kommuneramme 6.3.001.F udvides mod syd og øst som konsekvensrettelse, så den fremover også omfatter de seneste godkendte udvidelser af campingpladsen. Udvidelsen sker i direkte tilknytning til de eksisterende anlæg på campingpladsen og delvist bag ved disse. Udvidelsen mod øst er funktionelt tilknyttet campingpladsens drift i dag og er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Området er i kommuneplanen udpeget til turismeområde og ligger på Broagerland, som er en velbesøgt turistdestination i Sønderborg Kommune. Gendarmstien, der er certificeret som Europæisk Kvalitetsvandrevej og tiltrækker mange turister hvert år, går direkte forbi campingpladsen.

Redegørelse i forhold til geologiske interesser

Der sker en udvidelse af ramme 6.3.001.F til campingformål. Udvidelsen sker som konsekvensrettelse i tråd med den eksisterende anvendelse af området i dag. Området ligger inden for de nationale interesser for geologiske interesseområder og nationale kystlandskaber.

Udvidelsen omfatter et areal mod syd, som i dag delvist er lokalplanlagt og udnyttet til campingplads med bl.a. servicebygninger og svømmebad. Derudover udvides rammen mod øst med et areal, som også indgår i campingpladsens nuværende drift med legeplads, dyrefold mv. Rammeudvidelsen medfører ikke i sig selv ny bebyggelse eller anlæg.

En eventuel fremtidig udvidelse af campingpladsen og dens faciliteter vil bero på et samlet plangrundlag for pladsen som helhed og under hensyntagen til de landskabelige og geologiske interesser i området.

Idet der er tale om rammelægning af eksisterende anvendelse, vurderes ændringen ikke i sig selv at medføre en forringelse af de geologiske værdier. Udlægget sker som udvidelse af den eksisterende ramme og ligger delvist afskærmet bag eksisterende bebyggelse og fredskov. Udlægget vurderes ikke at have et omfang, som forringer muligheden for at opleve de indbyrdes sammenhænge på tværs af kystlandskabet og geologiske interesseområde. Ændringen vurderes ikke yderligere at sløre værdifulde profiler, idet udlægget alene omfatter eksisterende forhold.

Spar Es Camping (25)

Et område på 2,2 ha rammelægges til rekreativt område. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Området er udnyttet til Spar Es Camping. Området rammelægges for at følge op på eksisterende lovlig anvendelse. Ved rammelægning af området til campingpladsen åbnes der ikke op for nye bygge- eller udvidelsesmuligheder.

Området er i kommuneplanen udpeget til turismeområde og ligger på Broagerland, som er en velbesøgt turistdestination i Sønderborg Kommune. Gendarmstien, der er certificeret som Europæisk Kvalitetsvandrevej og tiltrækker

mange turister hvert år, går direkte forbi campingpladsen.

Rammer i sommerhusområde eller kommende sommerhusområde, der udtages eller reduceres

Østerby (3)

Rammen aflyses for et område på 3,4 hektar, der hidtil har været rammelagt til sommerhusområde. Området er ikke lokalplanlagt. Ændringen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Sommerhusgrundene omplaceres til Nordborg Resort.

Sommerhusområde ved Kettingskov (131)

Kommuneplanramme 2.2.001.S reduceres med et område på 0,9 hektar. Inden for området ligger en landejendom, som ejer har anmodet om at få tilbageført til landzone, så det er muligt at holde heste på ejendommen. En del af området er pålagt strandbeskyttelse. Bag området ligger et etableret sommerhusområde, der er omfattet af en deklaration for bebyggelsen. Landejendommen er ikke en del af deklarationen, og det har således ikke været hensigten at udstykke området til sommerhusgrunde.

Ændrede rammer

Marinavej (32)

Et område på 1,9 hektar ændres til sommerhusområde. Området har hidtil været rammelagt til rekreative formål og er beliggende i byzone. Ændringen vil muliggøre at de eksisterende ferieboliger i byzone overføres til sommerhusområde med ny lokalplan.

Sommerhuse, Nordborg Resort (64)

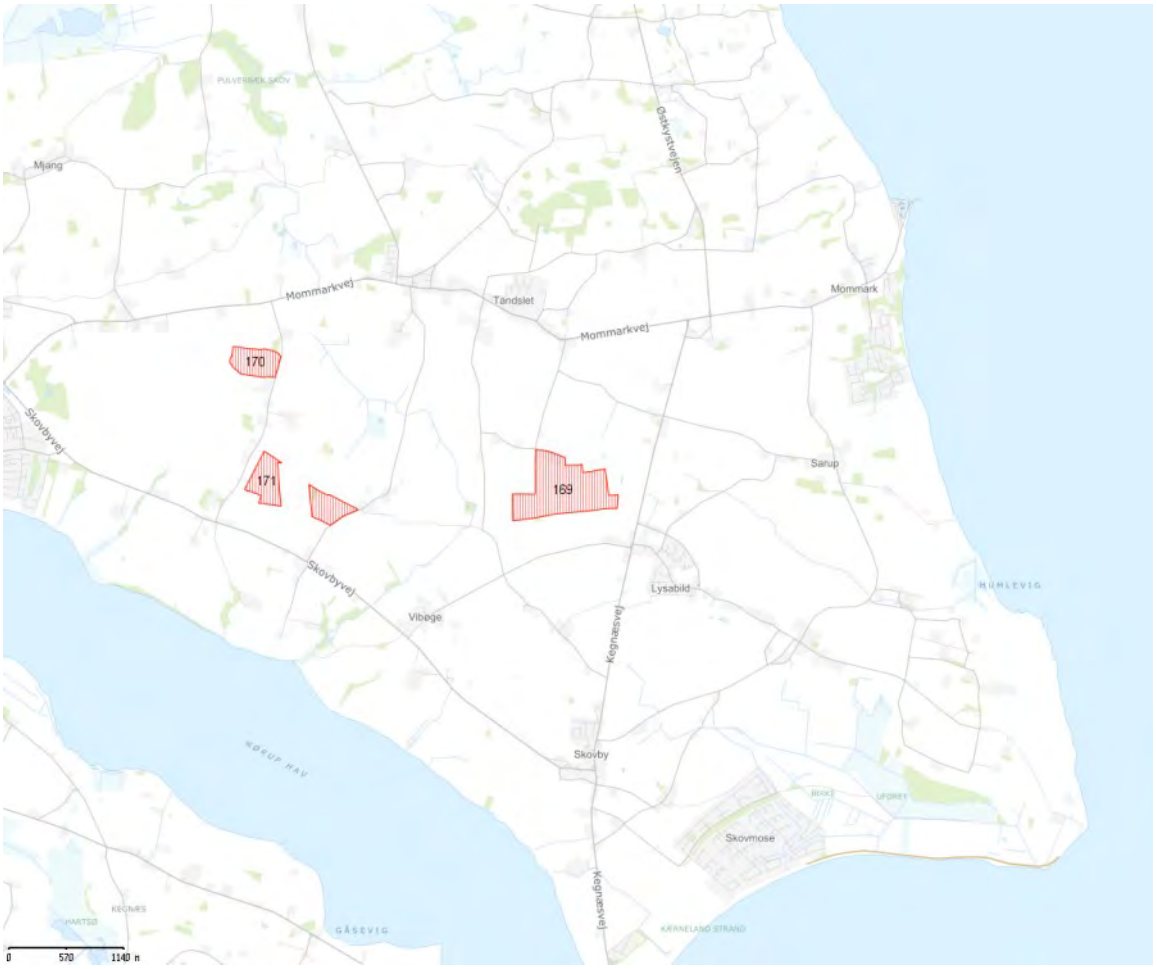
Et område på 6,9 hektar ændres til sommerhusområde. Ændringen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Store solcelleanlæg og vindmøller

Overblik over ændringer i kommuneplanrammer for områder til store solcelleanlæg og vindmøller. Tallet i parentes henviser til områdenummer på kortet.

Blå lodret skravering = nyt område rammelægges.
Rød lodret skravering = Rammelagt område aflyses.
Grøn vandret skravering = Ændring af rammelagt område.
Rød vandret skravering = Ændring af rammelagt område så byggemulighed fjernes.





Rammer der udtages eller reduceres

Solceller Avnbøl (163)

Eksisterende ramme 5.3.002.T til solcelleanlæg udtages af kommuneplanen.

Solceller Lysabild (169)

Eksisterende ramme 3.2.001.T til solcelleanlæg udtages af kommuneplanen.

Solceller Majbøl (170)

Eksisterende ramme 3.1.005.T til solcelleanlæg udtages af kommuneplanen.

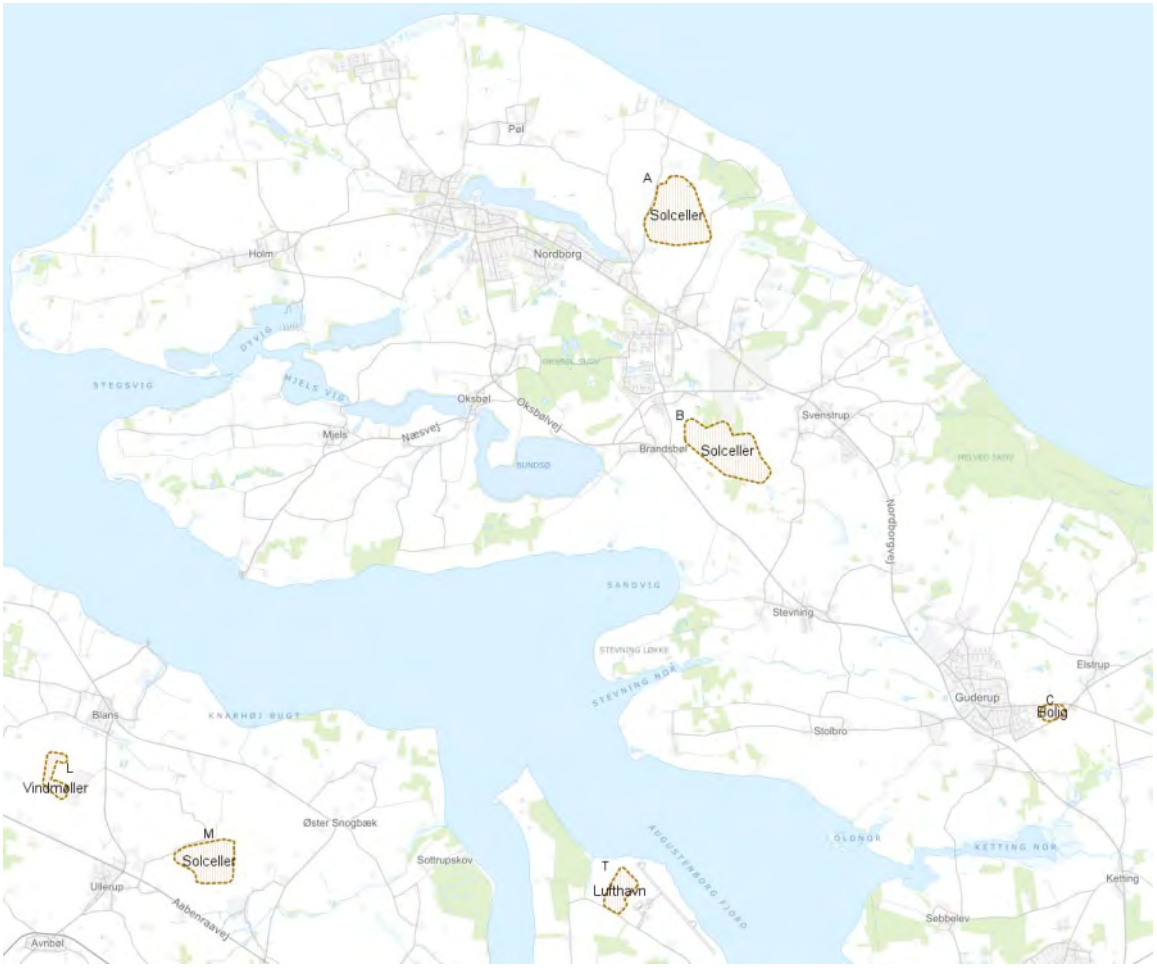
Solceller Mintebjerg (171)

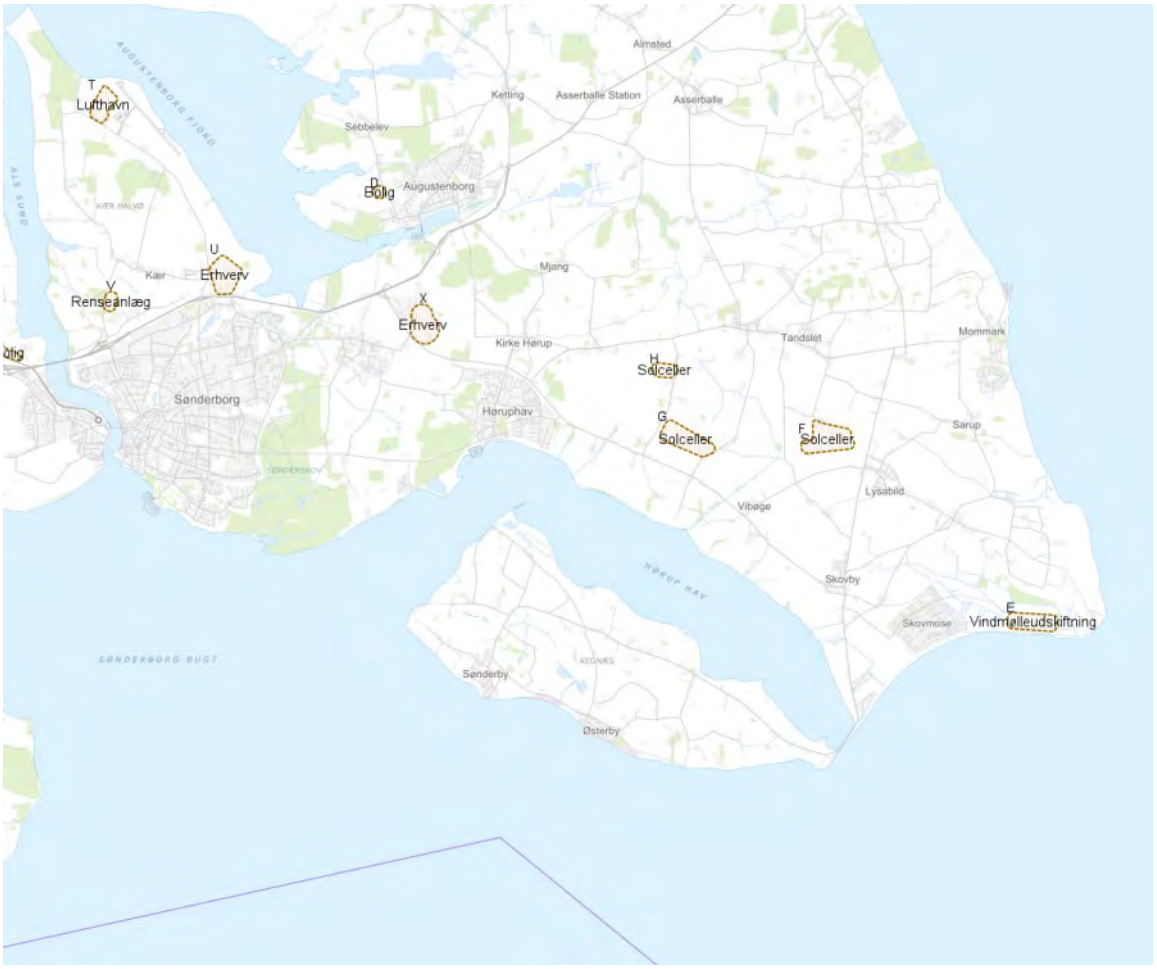
Eksisterende rammer 3.1.003.T og 3.1.004.T til solcelleanlæg udtages af kommuneplanen.

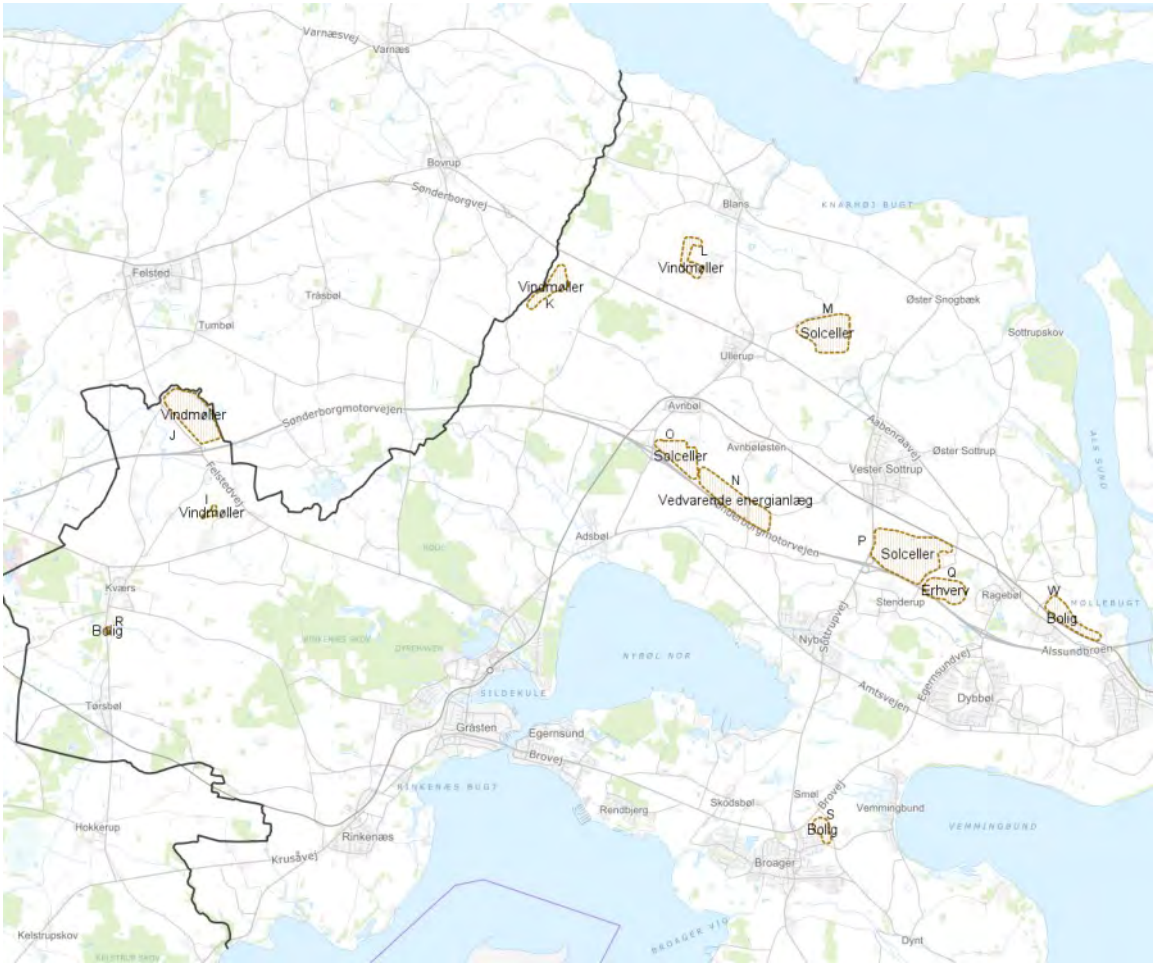
Se desuden udpegning af perspektivområder, blandt andet til vedvarende energianlæg.

Perspektivområder

Gennemgang af perspektivområderne. Læs mere om formålet med perspektivområderne i afsnit om By, bolig og erhverv.




Almsted
Ketting
Asserballe Station
Asserballe
Sebbelev
Augustenborg
Mjang
Kær
Kirke Hørup
Tandslet
Mommark
Sønderborg
Høruphav
Sarup
Lysabild
Vibæge
Skovby
Skovmose
Sønderby
Østerby
T
Lufthavn
D
Bolig
U
Erhverv
V
Renseanlæg
X
Erhverv
H
Solceller
G
Solceller
F
Solceller
E
Vindmølleudskiftning


Varnæsvej
Varnæs
Bovrup
Sønderborgvej
Blans
Felsted
Vindmøller
K
L
Vindmøller
Træsbøl
Tumbøl
M
Solceller
Øster Snogbæk
Sottrupskov
Ulderup
Vindmøller
J
Sønderborgmotorvejen
Avnbøl
O
Solceller
Avnbøløsten
Asbøndervej
Øster Sottrup
Vester Sottrup
N
Vedvarende energianlæg
Vindmøller
I
Feldstedvej
Adsbøl
P
Solceller
Q
Erhverv
Stenderup
Rageløl
W
Bolig
Kværs
R
Bolig
Nybølvej
Alssundbroen
Egernsundvej
Amtsvejen
Dybbøl
Tørsbøl
Gråsten
Egernsund
Brovej
Rendbjerg
Skodsbøl
Smøl
Vemmingbund
S
Bolig
Hokkerup
Rinkenæs
Krusåvej
Broager
Kelstrupskov
Dynt

A: Solceller Langesø

Område på 70 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Området ligger delvist inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering.

Store dele af Sønderborg Kommune er pålagt væsentlige arealmæssige restriktioner. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er vanskelige at lokalisere grundet landskabelige udpegninger og et stærkt kuperet terræn.

Den nordøstlige del af området er omfattet af skovbyggelinje. Solcelleanlægget placeres indtil 100 meter fra skoven, så kun dele af skovbyggelinjen påvirkes. Området ligger delvist skjult i terrænet og vil ikke være synligt fra vandsiden eller modstående kyster.

Området har få spredte beboelser. Det ligger ca. 1,8 km fra eksisterende 60 kV station ved Danfoss med ledig kapacitet.

B: Solceller Svenstrup

Område på 67 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Området ligger i tilknytning til eksisterende større industriområde ved Danfoss, og krydses af to højspændingsledninger. Området har stor afstand til beboelse.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer eller landskabsudpegninger.

Området ligger delvist inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering.

Store dele af Sønderborg Kommune er pålagt væsentlige arealmæssige restriktioner. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er vanskelige at lokalisere grundet landskabelige udpegninger og et stærkt kuperet terræn.

Området ligger ca. 0,5 km fra eksisterende 60 kV station ved Lunden med ledig kapacitet.

C: Guderup, boliger

De eksisterende rammer i Guderup kan rumme 6 parcelhusgrunde samt 10-12 tæt/lav. Det vurderes, at det kommende boligbehov i planperioden kan dækkes i eksisterende rammer. Når denne er udnyttet kan der arbejdes for at rammelægge området.

D: Augustenborg, Osbækvej, boliger

Område 2.1.012.B på den modsatte side af Osbækvej rummer udvidelsesmulighed. Når denne er udnyttet kan der arbejdes for at rammelægge området. Vejforsyning af området bør ske via Svanehaven, der skal forlænges til området. Opmærksomhed på at området er del af bevaringsværdigt landskab.

E: Vindmøller udskiftning Pøl

Område på 29 hektar udpeges til vindmøller. Området erstatter eksisterende vindmølleområde 3.3.001.T. I det nye område kan de eksisterende 7 vindmøller på 72 m totalhøjde udskiftes med maksimalt 3 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Området ligger ca. 300 meter fra kysten med gode vindforhold. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering. Udskiftningen vil nedsætte antallet af møller, hvorved det visuelle indtryk vil blive enklere og påvirkningen på kystlandskabet mindre. Dog har de nye vindmøller større totalhøjde, hvorved de vil kunne ses fra større afstand end før. Der har stået vindmøller på området siden 1996.

Store dele af Sønderborg Kommune er pålagt væsentlige arealmæssige restriktioner. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er vanskelige at lokalisere grundet landskabelige udpegninger og afstandskrav til bebyggelse.

Området ligger ca. 2,6 km fra eksisterende 60 kV station ved Sarup. Da de nye møller vil have betragteligt højere produktionskapacitet, vil nedtagning af de eksisterende møller ikke i sig selv skabe nok ledig kapacitet på det eksisterende elnet. Det vurderes at en netforstærkning vil være tilstrækkelig.

F: Solcelleanlæg Lysabild

Et område på 43 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Der er økologiske forbindelser i en del af området. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ca. 2 km fra eksisterende 60 kV station ved Tandslet. Stationen har p.t. ingen ledig kapacitet.

G: Solcelleanlæg Mintebjerg

Et område på 33 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Der er økologiske forbindelser i en del af området. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ved eksisterende 60 kV station ved Tandslet. Stationen har p.t. ingen ledig kapacitet.

H: Solcelleanlæg Majbøl

Et område på 11 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Der er økologiske forbindelser i en del af området. Området rummer få spredte beboelser. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ca. 2 km fra eksisterende 60 kV station ved Høruphav. Stationen har p.t. ingen ledig kapacitet.

I: Vindmøller Kværs

Område på 2 hektar udpeges til vindmøller. I området kan der planlægges for maksimalt 2 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Området ligger i tilknytning til biogasanlægget i Kværs.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer og naturudpegninger. Området ligger i udkanten af en større udpegning med specifik geologisk bevaringsværdi grundet en israndslinje, men 1 km fra Kværs Bakker.

Området ligger ca. 1 km fra eksisterende 60 kV station ved Kværs med ledig kapacitet.

J: Vindmøller Tumbøl Søndermark

Område på 49 hektar udpeges til vindmøller. I området kan der planlægges for maksimalt 2 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Der er ingen konflikter med beskyttelseslinjer eller landskabsudpegninger. Der er økologiske forbindelser i en del af området. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ca. 2 km fra eksisterende 60 kV station ved Kværs med ledig kapacitet.

K: Vindmøller Ullerup Mark

Område på 23 hektar udpeges til vindmøller. I området kan der planlægges for maksimalt 2 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Området ligger ikke inden for kystnærhedszonen og har spredte beboelser.

Der ligger et fortidsminde med beskyttelseslinje inden for rammen. Området ligger på kanten af en mindre udpegning med specifik geologisk bevaringsværdi grundet erosionsdalen omkring Bovrup Bæk.

Det ligger ca. 2,4 km fra eksisterende 60 kV station ved Blans med ledig kapacitet.

L: Vindmøller Blans

Område på 13 hektar udpeges til vindmøller. I området kan der planlægges for maksimalt 2 vindmøller med en totalhøjde på 150 m.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Området ligger i umiddelbar nærhed af slagteriet i Blans og tæt ved højspændingsledning.

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering.

Store dele af Sønderborg Kommune er pålagt væsentlige arealmæssige restriktioner. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er vanskelige at lokalisere grundet landskabelige udpegninger og afstandskrav til beboelse.

Området ligger lige ved nærmeste eksisterende 60 kV station ved Blans. Stationen har ingen ledig kapacitet.

M: Solcelleanlæg Snogbækgård

Område på 50 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Der er få §3-beskyttede søer. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ca. 2 km fra eksisterende 60 kV station ved Blans. Stationen har ledig kapacitet.

N: VE-anlæg Avnbøløsten

Område på 50 hektar udpeges til VE-anlæg. I området kan der planlægges for maksimalt 4 vindmøller med totalhøjde på 150 m. Dertil solceller inden for samme udpegning.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Området ligger tæt ved motorvej og højspændingsledninger samt få spredte beboelser. Området ligger ca. 1 km fra eksisterende 60 kV station ved Avnbøl med ledig kapacitet.

O: Solcelleanlæg Avnbøl

Område på 31 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer, natur- eller landskabsudpegninger. Området ligger tæt ved motorvej og højspændingsledninger samt få spredte beboelser. Området ligger uden for kystnærhedszonen og ca. 1 km fra eksisterende 60 kV station ved Avnbøl med ledig kapacitet.

P: Solceller mellem Vester Sottrup og Stenderup

Et område på 85 hektar udpeges til solcelleanlæg.

Der er enkelte mindre §3-områder og et antal boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) i området. Der er ikke konflikt med beskyttelseslinjer eller landskabsudpegninger. Området ligger tæt ved motorvej og højspændingsledninger.

Cirka 1/3 af området ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering.

Store dele af Sønderborg Kommune er pålagt væsentlige arealmæssige restriktioner. Alternative placeringer uden for kystnærhedszonen er vanskelige at lokalisere grundet landskabelige udpegninger og afstandskrav til beboelse.

Området ligger lige ved nærmeste eksisterende 60 kV station ved Vester Sottrup med ledig kapacitet.

Q: Ragebøl, erhverv

Området viser en udviklingsretning for det eksisterende Ragebøl erhvervsområde. Området vurderes at kunne vejforsynes fra erhvervsområdet. Udnyttelse vil kræve en samlet overordnet plan der er trafikanalyseret. Området er indvindingsopland for drikkevand. Før området vil kunne udlægges, kræver det både ændring af kommuneplanen og et tillæg til grundvandsredegørelsen, hvor den konkrete vurdering af risikoen for grundvandsbeskyttelse gennemføres.

R: Kværs, boliger

Når den eksisterende rummelighed i Kværs er udnyttet, kan der arbejdes for at rammelægge området. Udbygning langs Søndertoft på et område, der ikke ligger i risiko for oversvømmelse.

S: Broager, boliger

Når den eksisterende rummelighed i Broager er udnyttet, kan der arbejdes for at rammelægge området. Opmærksomhed på at området er en del af kystlandskabet og at mulighederne for at etablere vejadgang til området kan

være udfordret.

T: Udvidelse af lufthavnen

Området påtænkes til en udvidelse af lufthavnen. Området ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering. Desuden ligger området inden for bevaringsværdigt landskab, og kræver derfor forudgående dialog med Miljøstyrelsen.

U: Erhverv ved Kydsnor

Område der undersøges nærmere til erhvervsformål. Opmærksomhed på, at området ligger inden for kystnærhedszonen. Derfor er der krav om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering, samt en redegørelse for en alternativ placering. Desuden ligger området inden for bevaringsværdigt landskab, og kræver derfor forudgående dialog med Miljøstyrelsen.

Der gøres opmærksom på, at udnyttelse af området skal tage hensyn til tilstedeværelsen af et 150 kV kabel (kortsigtet som langsigtet anvendelse).

V: Sønderborg, renseanlæg

Der er udarbejdet lokalplanforslag for etablering af et centralt renseanlæg på området. Planlægning, miljøvurdering mm. pågår i 2023.

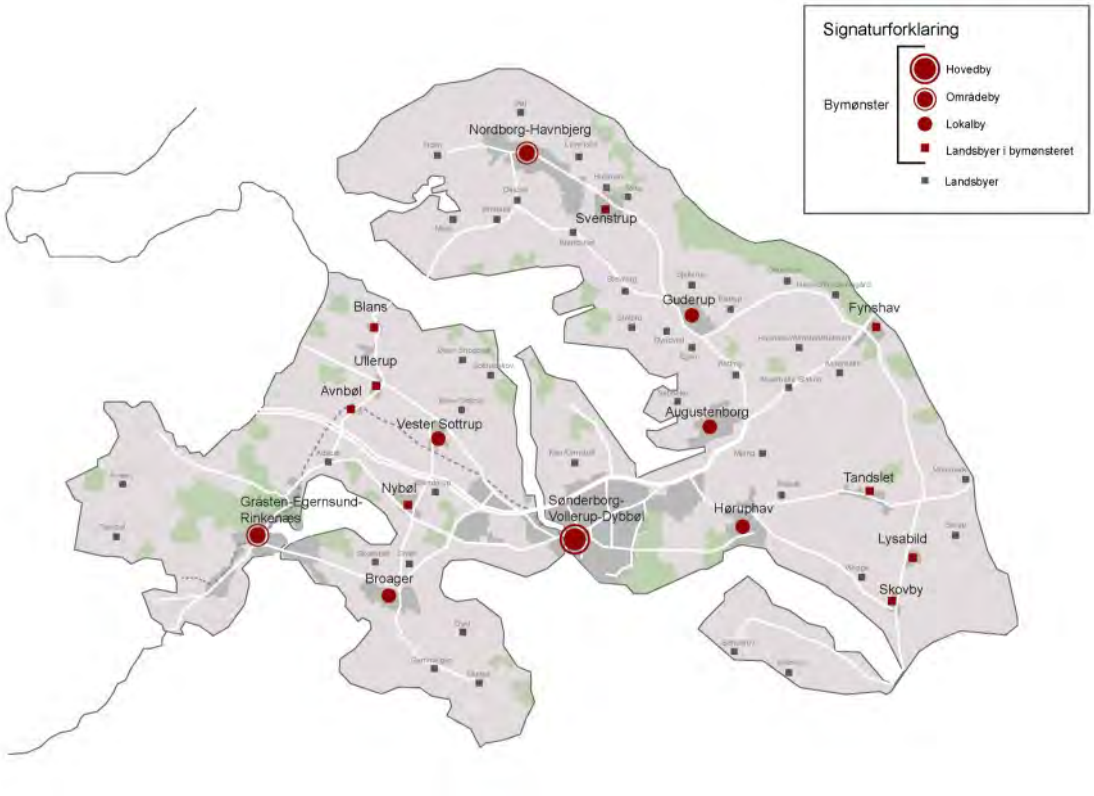
W: Ragebøl/Feddet, boliger

Der ses et potentiale for at udvide boligområdet Feddet og skabe en kobling til Ragebøl. Udnyttelse vil kræve en samlet overordnet plan der er trafikanalyseret. Opmærksomhed på at området ligger delvist inden for bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Der er økologiske forbindelser inden for området. Boligudvikling langs jernbanen bør støjsikres.

X: Glansager, erhverv

Område der vurderes egnet til tung industri. Der er ledig kapacitet (10 ha) i ramme 4.7.002.E. Der er således ikke grundlag for at rammelægge området til erhverv på nuværende tidspunkt. Adgangsvej kan etableres fra Glansager. Opmærksomhed på kulturhistorisk bevaringsværdi (Kleinbahn) tværs gennem området.

By, bolig og erhverv



Vores byer er til stadighed under udvikling. Fokus i denne planperiode er på at skabe nye muligheder ved fortætning og mere diversitet inden for byområdet. Investeringen i nye muligheder skal afpasses med investeringer i fx infrastruktur. Kommuneplanen skal balancere hvordan og hvor, der skal ske vækst.

Alle byer og landsbyer skal tegne en fælles sammenhæng, så de samlet bidrager til en positiv udvikling af kommunen som helhed.

Perspektivområder

Med kommuneplan 2023 udpeges 24 perspektivområder, heraf 14 til vedvarende energianlæg, 5 til boliger og 5 til erhverv eller tekniske anlæg. Områderne er ikke rammelagte, men ventes undersøgt nærmere, når der er et aktuelt behov. Formålet med at udpege områderne er blandt andet at der i den øvrige planlægning og udvikling kan tages hensyn til disse udviklingsretninger. Før et projekt kan realiseres inden for områderne, skal der skal udarbejdes kommuneplanramme, lokalplan og eventuel miljøvurdering som alle skal i høring. Nogle områder kræver nærmere undersøgelser og eventuel dialog med nationale myndigheder før planlægningen kan sættes i gang.

Ved projekter for vedvarende energianlæg vil kommunen have et særligt fokus på at der foretages tidlig inddragelse af lokalområdet, inden der sættes gang i videre planlægning. Der er ikke fastlagt en tidshorisont på udnyttelsen af

perspektivområderne. Det er ikke selvskrevet at alle perspektivområderne ender med at blive realiseret ligesom der kan opstå projekter uden for de udpegede områder.

Læs mere om de enkelte perspektivområder under afsnittet Ændringer i kommuneplanrammer.

Kommunens byer er inddelt i kategorierne hovedby, områdeby, lokalby og landsbyer i bymønsteret. Det er de på baggrund af deres størrelse, funktion og den rolle, de udfylder i forhold til resten af kommunen. Disse byer udgør kommunens bymønster.

På kortet vises desuden en række landsbyer i landzone med op til ca. 500 indbyggere samt små landsbyer i byzone, der ikke er en del af bymønsteret.

Strækningen fra Gråsten over Broager, Vester Sottrup og Sønderborg til Høruphav og Augustenborg, rummer området med den primære byværkst.

Byudvikling

Vision

Sønderborg Kommune skal give rammerne for **Det Gode Liv** med mennesket i centrum, hvor der er rig mulighed for at borgerne kan udfolde sig og trives både fysisk, psykisk og socialt.

Sønderborg er kendetegnet ved en god sammenhæng mellem by, land og vand. Her har vi købstadens oplevelser og funktioner med naturen lige rundt om hjørnet. Det er kvaliteter, der tilsammen gør området attraktivt.

FN's Handicapkonventions artikel 19 om lige adgang til valg af bolig og lige adgang til samfundets tilbud og faciliteter er bærende princip for byudvikling i Sønderborg Kommune. Efterlevelse af princippet sikres gennem krav om universel tilgængelighed i alle offentligt tilgængelige bygninger og ved at rejse forventninger om universel tilgængelighed i mindst 1 ud af 20 boliger ved nybyggeri. Kommunens støttemuligheder og visitationspraksis på socialområdet understøtter ligeledes ambitionen om lige adgang til tilbud og faciliteter.

Sønderborg Kommune er kendetegnet ved at have attraktive byer og byområder. Udvikling af bymidterne kan på bæredygtige præmisser understøtte de ønsker, som de enkelte byer har til at ville udvikle sig som kunstnerby, bosætningsby, kurby eller noget ganske andet. Tilmed kan livet i bymidten styrkes ved at tillade nybyggeri med en højere bebyggelsesprocent, højere bygninger, miljørigtige belægninger og grønne energiløsninger.

Sønderborg Kommune er kendetegnet ved sin placering i grænseregionen, og ved en hovedby med bymiljø med nærhed til kysten. Vi vil styrke det urbane miljø, for at fremme bykvaliteten med både service og oplevelsesniveau. Sammen med attraktive og velplacerede boliger og bomiljøer vil det tiltrække bosætning og fremme en økonomisk udvikling.

Tilgængelighed er en vigtig parameter for et områdes udvikling. Det skal være let at komme fra A til B. En trafikstruktur, der forbinder byerne fra det interne, regionale, nationale og internationale opland til kommunens hovedcenter Sønderborg by skal øge tilgængeligheden og styrke kommunens konkurrenceevne.

Det skal være let at være handicappet, når man færdes i Sønderborg, så handicappede kan komme rundt i gaderne, ind i butikker og offentlige kontorer og have lokalområdet som det naturlige valg, når der handles.

Redegørelse

Sønderborg Kommune har fire overordnede indsatsområder, der skal styrke byudviklingen i kommunen: Sammenhængskraft, vækst, viden og tilgængelighed.

Sammenhængskraft

Sønderborg by skal være drivkraften for områdets udvikling, og det skal ske i balance med kommunens øvrige byer og landsbyerne. Sønderborg by skal rumme det alsidige og kreative byliv, der gør den til en attraktion.

Alle byerne i kommunen skal tilsammen udgøre et bynetværk, der rummer den store bys funktioner og muligheder. Landdistrikterne rummer et velfungerende netværk af landsbylaug, der er jævnt fordelt over hele kommunen. De bidrager på mange niveauer aktivt til udvikling af området.

Sønderborg skal have velfungerende og bæredygtige by- og lokalsamfund, som bygger videre på hver deres styrker, identitet og særpræg.

Den primære vækst og udvikling sker i dag i et strøg fra Høruphav og Augustenborg i øst over Sønderborg, Nybøl, Vester Sottrup og Broager til Gråsten/Rinkenæs i vest. Planlægningen skal være på forkant, så nye bolig- og erhvervsområder placeres mest hensigtsmæssigt, så de er attraktive samtidig med, at vi værner om områdets styrker og karaktertræk. Infrastrukturen med veje og stiforbindelser samt offentlig og privat service og institutioner skal følge med udviklingen.

Vækst

Sønderborg by er hele kommunens lokomotiv. Den bærende vision er derfor, at Sønderborgs særlige styrker skal udbygges og udnyttes til gavn for udviklingen i hele kommunen - og det gælder såvel bosætning som erhvervsudvikling og andre deraf følgende udviklingsbehov.

Viden

Den tredje af kommunens fire overordnede indsatsområder er viden. Viden handler blandt andet om uddannelse og tiltrækning. Udvikling af uddannelsesmuligheder er derfor essentielt for Sønderborgs bymæssige virke og udvikling.

Viden er også bevidst brug af den viden, vi allerede har. Vi skal bruge vores fælles viden i erhvervslivet, blandt håndværkere, i den kommunale administration med videre til at indrette og forny boligmassen til at blive attraktiv for såvel erhvervsliv som for institutioner og borgere med boligbehov.

Tilgængelighed

Den sidste af Sønderborg Kommunes fire overordnede indsatsområder er at styrke indsatsen for sammenhængskraft i kommunens byer og byudvikling. Det skal være let at komme fra et sted til et andet, så der reelt bliver en nem bymæssig tilgængelighed. Derfor skal Sønderborg Kommune have en trafikstruktur, der forbinder byerne effektivt. Det er vigtigt at sikre både infrastruktur, der forbinder kommunens egne steder og byer, og trafikforbindelsen til og fra regionale, nationale og internationale opland til kommunens hovedby, Sønderborg.

Sønderborg Kommune skal være et attraktivt sted at bosætte sig. Derfor skal kommunen have et stort, varieret udbud af tidssvarende ejer- og lejerboliger. Der skal være boliger med høj kvalitet, god arkitektur og miljøer, der er ramme om livskvalitet for alle aldre.

Byernes roller

Mål

- at variationen i adgang til service, arbejdspladser, boligtyper, natur og fritidsliv er afstemt med de aktuelle behov og den aktuelle udvikling
- at rammerne i byerne i bymønstret er afpasset den aktuelle udvikling, så byfortætning og omdannelse understøttes mest muligt
- at styrke Sønderborg by som hovedby, så den kan virke som dynamo for hele kommunen

Redegørelse

Bymønstret i Sønderborg Kommune skal fremme en bæredygtig udvikling af byer og kommunen generelt og består af bytyperne: Hovedby, områdeby, lokalby og større landsby primært i byzone. Kommunens byer er inddelt i disse fire grupper på baggrund af deres størrelse og funktion og den rolle de udfylder i forhold til resten af kommunen.

Med Sønderborg by som lokomotiv skal der skabes gode vilkår for hele kommunens udvikling med fokus på en fortsat decentral bystruktur, hvor byfunktioner fortsat lokaliseres tæt på borgere og virksomheder i områdebyerne.

Hver by skal have en klar profil i bystrukturen. Potentialer kortlægges og byerne udvikles med fokus på at skabe identitet og muligheder for vækst og gode infrastrukturelle vilkår. Områdebyerne og lokalbyerne indgår i et netværk med hver deres styrker og profiler, hvor de gensidigt understøtter hinanden med deres forskellige funktioner og serviceniveau. Af de større landsbyer mellem 200 og 1000 indbyggere er der i 2019 i alt 21. Heraf ligger de 11 primært i byzone, og de er alle blevet en del af kommunens bymønster som byzone landsbyer. De øvrige 10 større landsbyer ligger primært eller helt i landzone, og er dermed primært reguleret af retningslinjen byggeri i landzone sammen med de mindre landsbyer og bebyggelser generelt i landdistrikterne. Bymønsterbyerne skaber sammen med de mindre landsbyer og bebyggelser i landdistrikterne en stor variation af muligheder for bosætning og erhverv.

Ved at klarlægge kommunens bymønster er det muligt at skabe overblik over, hvordan den enkelte by eller landsby understøttes bedst muligt i planlægningen, og hvor der er bedst grundlag for at skabe byudvikling.

Byernes roller i bymønstret er udgangspunkt for, hvordan der planlægges for kultur, service og fritidstilbud samt detailhandel i de enkelte byer og landsbyer. Bymønstret anviser en rollefordeling mellem byerne. Udlæg af arealer til byudvikling skal ske i tilknytning til byerne i bymønstret på en måde, der er afpasset i forhold til den enkelte bys funktion og rolle i bymønstret.

Byernes indbyrdes roller defineres ud fra mange forskellige parametre. Det kan fx være ud fra et trafikalt standpunkt, et detailhandelsmæssigt standpunkt eller fra et rekreativt standpunkt - for at nævne nogle få.

Sønderborg Kommune har flere initiativer igang, som hver især bidrager til, at byernes rolle styrkes og gøres mere skarptskåret for samlet set at få skabt et fællesskab, hvor styrker og fordele udnyttes til det fulde potentiale. Her kan bl.a. nævnes bystrategierne, og på landsbyniveau: udvikling og fornyelse af Lokale Udviklingsplaner.

Parametre for byernes og byzone landsbyernes indbyrdes rollefordeling

- Detailhandel
- Erhvervsliv
- Turisttilbud
- Trafik
- Offentlig trafikforbindelser
- Bosætning
- Uddannelser
- Kulturtilbud
- Fritidstilbud
- Friluftstilbud
- Naturområde
- Klimasikring
- Servicetilbud

Flexboliger og bopælspligt

Da andelen af ubeboede helårsboliger stadig stiger – ikke mindst i de mindre byer, vil Sønderborg Kommune ikke længere fastholde tidligere krav om helårsbeboelse i disse områder.

Ved at lempe på kravet om bopælspligt i medfør af boligreguleringsloven og ved at fjerne krav om helårsbeboelse i lokalplanlægningen, håber byrådet, at man undgår, at de mindre byer fremstår som ”spøgelsesbyer”, præget af tomme og forfaldne huse.

Derfor ønsker byrådet, at byer som Sønderby og Østerby på Kegnæs, Skovby, Lysabild og Mommark på Sydals samt Fynshav og Holm får ophævet kravet om helårsbeboelse i gældende lokalplaner. De øvrige byer på Als har ikke specifikt krav om helårsbeboelse i lokalplanernes bestemmelser. På Jyllandssiden er det lokalplaner for Avnbøl og Ullerup, der er pålagt bopælspligt, som vi ønsker at fjerne.

Retningslinje

Byernes roller

Bykvalitet og Bymidter

Mål

- at have fokus på at sikre byer, som tilbyder smukke oplevelser, trivsel i deres funktioner, og som er attraktive at bosætte sig i.
- at sikre tilgængelighed til kommunale bygninger, herunder et fokus på at handikappedes behov er indtænkt i forbindelse med nye kommunale anlæg og i forbindelse med renovering af eksisterende kommunale bygninger.
- at sikre sammenhæng mellem havneområdet og bymidten, i forbindelse med omdannelsen af Rønhaveplads og Helgolandsgade.
- at have fokus på bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøer, så de kan indgå i nye bæredygtige sammenhænge. Vi skal tænke i helheder og mangfoldighed og værne om det originale og skæve for derved at tilføre vores omgivelser noget særligt.
- byerne skal være tilgængelige for alle, deriblandt handicappede. Som minimum skal retningslinjerne følges for at indtænke de behov handicappede har, når der anlægges og renoveres.

Redegørelse

Byerne har fået ny betydning i samfundsudviklingen. Bykvalitet anses i dag for at være et vigtigt redskab i erhvervs- og økonomisk politik, fordi bykvalitet fremmer den økonomiske udvikling ved at tiltrække mennesker.

Der er mange måder, hvorpå man kan udlede kvaliteter i en by. En smuk by har betydning for trivslen i enhver by. Med "smuk" tænkes såvel på byens æstetik som på, hvordan byen fungerer, og hvordan den tilbyder sine indbyggere og besøgende trivsel.

Vi vil udarbejde en arkitektur- og bevaringspolitik, som sammen med lokalplaner og regulativer skal sikre, at såvel bygninger som byrum og grønne steder udformes og placeres, så det lokale bymiljø styrkes.

Oplevelsesdimensionen i Sønderborg by og samspillet med detailhandlen skal foregå med en mere bevidst brug af havnefronten, byens seværdigheder og de historiske, bevaringsværdige bygningsmiljøer. Disse medvirker til at skabe et attraktivt og oplevelsesrigt bymiljø. Alle elementerne vil indgå i den løbende planlægning for bymidten.

Byens og kommunens kritiske masse (konkurrenceevne) styrkes ved at styrke de særlige urbane træk som intensitet, mange mennesker, byliv osv. Det kan ske ved at give mulighed for højere, tættere og mere urbant byggeri. Samtidig skal der gøres en indsats for at udvikle alsidige, attraktive og spændende boliger og bomiljøer, ligesom der skal gøres en indsats for billigere boliger og erhvervsbygninger.

Attraktive landskaber har i stigende grad betydning for det moderne menneske. Tilgængelige landskaber er en betydelig faktor for en attraktiv bosætningspolitik. Sønderborg Kommune råder over særligt skønne landskaber med mulighed for stilhed, reflektion og afslapning, men også aktivt friluftsliv.

Bymidterne

Mål

- at sikre, at befolkningen oplever en så god kvalitet og adgang til service, arbejdspladser, boliger mv. som muligt i alle egne af kommunen
- at der er mulighed for at byerne kan udvikle sig
- at styrke Sønderborg by som kommunens hovedby, ved at arbejde strategisk med udgangspunkt i bystrategien.

Redegørelse

De tre største byer i kommunen er Sønderborg, Nordborg og Gråsten, der tilsammen udgør et sammenhængende og velintegreret fællesskab, med et meget stærkt og markant erhvervsliv og et fælles arbejdsmarked. Sønderborg er områdets dynamiske og komplekse hovedcenter og omdrejningspunkt, med en attraktiv byudvikling langs havnen.

De øvrige byer i kommunen har i den sammenhæng vigtige roller som bosætningsområder med god service og attraktive lokale centerområder.

Bystrategier

Vi ser et behov for at gentænke bymidterne i vores byer som konsekvens af de seneste års udvikling. Derfor kører vi en proces med bystrategier, hvor der bliver sat fokus på byernes særlige kvaliteter i samarbejde med de lokale borgere. Det giver mulighed for at styrke kvaliteterne i bymidterne, og skærpe byernes forskellige roller.

Byvækst

Mål

- ved byudvikling skal der være fokus på bæredygtighed ved at se på følgende parametre:
  - Klimatilpasning
  - Infrastruktur herunder IT, trafik og offentlig service
  - Kultur- og fritidstilbud
  - God adgang til friluftstilbud, både individuelle og organiserede
  - God arkitektur
  - Sikkerhed og tryghed
- at understøtte og afsøge muligheder for byfortætning og byomdannelse

Redegørelse

Sønderborg Kommune arbejder målrettet for at sikre en udvikling med befolkningsfremgang. Kommuneplanen skal underbygge den vision, så der til stadighed kan tilbydes attraktive bolig- og erhvervsområder til potentielle tilflyttere. Det er væsentligt at nye byområder rummer en særlig attraktivitet og værdi. Derfor undersøges udviklingspotentialerne nøje. Samtidig er der fokus på at skabe muligheder for områder til forskellige, nye boligformer, ligesom mulighederne omdannelse og fortætning afsøges.

Det er nødvendigt at tænke bæredygtighed ind i alle facetter af planlægningen for byvækst. Dette vil sikre en optimal ressourceudnyttelse og et godt og spændende bymiljø.

I Sønderborg skal iværksætteri og diversitet understøttes. Derfor skal der gives acceptable rammer for det befolkningssegment, der ønsker alternative boformer.

Den konkrete opgørelse over ændringer i arealer til byudvikling findes i afsnittet Arealændringer.

Grænsen mellem by og land

Når der etableres nye områder til byvækst, ændres byranden. Byranden udgør grænsen mellem by og land og har stor betydning for førstehåndsindtrykket af byen, når man møder den udefra. Det er derfor vigtigt at indtænke byranden, når der planlægges nye bolig- eller erhvervsområder. Vi har udarbejdet en landskabsanalyse af Sønderborg Kommunes landskaber. Den rummer megen viden om de eksisterende byrande.

Rækkefølgebestemmelser for boligområder

I kommuneplan 2023 er der indført rækkefølgebestemmelser for udnyttelsen af ledige rammer til boligformål. Rækkefølgebestemmelser fastsætter vilkår, der skal være opfyldt, før lokalplanlægning kan igangsættes for et rammelagt område, oftest begrundet i nødvendig udbygning af infrastruktur til at håndtere trafikken fra et udviklet område. For nogle rammer er det vurderet, at investering i den nødvendige infrastruktur ikke ventes foretaget i indeværende planperiode.

De konkrete rækkefølgebestemmelser fremgår af de relevante kommuneplanrammer.

Retningslinje

Byvækst

Grundvandsbeskyttelse

Byfortætning og omdannelse

Mål

- at skabe mulighed for yderligere byggeri i bymidten gennem fortætning og byomdannelse.
- at gennemføre byfornyelse i nedslidte by- og boligområder i bymidter, lokalbyer og landsbyer.
- at byområderne bliver bedre at bo, arbejde og opholde sig i.
- at skabe et differentieret boligudbud, som hviler på bæredygtige principper.
- at sikre, at der tages hensyn til både kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i udviklingen af nye byområder.
- at sikre, at nye byggeprojekter understøtter mulighed for fysisk aktivitet og bevægelse i hverdagen.
- at sikre, at der tages hensyn til bevaringsværdier ved energirenovering.

Redegørelse

Byernes centrale områder skal udvikles og forbedres ved dels at bevare, dels at skabe plads til nye bygninger, eventuelt med andre formål end i dag (fortætning og byomdannelse), eller grønne byrum.

Der er dog en række centrale problemstillinger i forbindelse med byudvikling: Hvor skal byudviklingen ske - og er det nødvendigt med en prioritering af byerne, så udviklingen ikke spredes uhensigtsmæssigt? Hvordan undgås det, at byudviklingen får negative konsekvenser for landskabs-, natur- , miljø- og kulturarvsinteresserne? Hvor vil det være mere hensigtsmæssigt at byomdanne frem for at inddrage nye arealer?

Tidligere erhvervsområder er ofte oplagte omdannelsesområder på grund af en attraktiv og central placering. Omdannelse af disse områder kan medvirke til at reducere udlægget af nye byarealer. Det kan desuden begrænse stigningen i byens samlede transport og fremme mulighederne for kollektiv, gående og cyklende transport. Der er udfordringer forbundet med en omdannelse, fx jordforurening og støjproblemer. Desuden skal der også tages hensyn til tilbageværende, velfungerende virksomheder.

Vi skal udvikle vores byer efter indefra og ud-princippet, hvilket vil sige, at byudvikling skal foregå både ved omdannelse og fortætning af eksisterende byområder samt ved en mulighed for at udlægge nye områder i byernes udkanter. Der skal arbejdes med -, og løbende sikres udbygning og vedligeholdelse af byernes kvaliteter samtidig med, at byernes udvidelser sker i overensstemmelse med interesserne for beskyttelse af grundvand, kystzone, landskab og naturen.

Byfornyelse og landsbyfornyelse

Der er to statslige puljer på finansloven, som administreres efter byfornyelsesloven:

- Landsbypuljemidler
  - Disse kan anvendes i byer med færre end 4000 indbyggere og i det åbne land.
- Pulje til fornyelse af bymidter
  - Midlerne kan anvendes idenfor bymidten i byer på mellem 4.000 og 20.000 indbyggere. Midlerne kan således anvendes i Nordborg og Gråsten

For at få del i den statslige refusion, skal kommunen finansiere 40 % af udgiften.

Der kan opnås refusion til følgende:

- Områdefornyelse
- Istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger, ejer- og andelsboliger, forsamlingshuse og erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv.
- Nedrivning af nedslidte boliger og erhvervsbygninger
- Fjernelse af skrot og affald på boligejendomme
- Kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning
- Ombygning af tomme erhvervslokaler og tomme offentligt ejede bygninger til udlejningsboliger
- Indretning af byrum på tomme grunde, hvor kommunalbestyrelsen giver - eller har givet - støtte til nedrivning efter byfornyelsesloven
- Genhusning, når dette er nødvendigt på grund af istandsættelse, nedrivning eller kondemnering.
- Kondemnering af sundheds- eller brandfarlige boliger.
- Istandsættelse m.v. af bosætningshuse.
- Flytning eller oprettelse af velfærdsfunktioner med henblik på etablering af lokale velfærdscentre (gælder kun for bymidtepuljen).

Der udmeldes årligt rammer til puljerne, som beskrevet i finansloven.

Boligkommisionen

Kommunerne har via Byfornyelsesloven mulighed for at gribe ind over for sundhedsskadelige boliger. Kommunerne skal efter samme lov føre tilsyn med sundhedsskadelige eller brandfarlige boliger og opholdsrum.

Læs mere om boligkommissionen på kommunens hjemmeside.

Retningslinje

Byfortætning og omdannelse

Klynger

Mål

- at udvikle området til et kraftcenter for Industriel Elektronik og Industriel Mekanik.
- at udvikle og fastholde erhvervsklynger, særligt rettet mod områdets styrkeposition inden for energieffektivisering og Cleantech.
- at øge efterspørgslen efter lokalt producerede fødevarer gennem branding af Sønderborg som bæredygtigt fødevareområde.

Redegørelse

Målt på antallet af ansatte er energibranchen, der består af ca. 250 virksomheder, den største klynge af virksomheder i Sønderborg Kommune. En klynge er en gruppe af virksomheder, der har lokaliseret sig i nærheden af hinanden og som arbejder på et strategisk niveau med andre virksomheder, offentlige myndigheder og vidensmiljøer, fordi det giver konkurrencemæssige fordele, som en enkelt virksomhed ikke kan opnå alene. Virksomhederne beskæftiger sig i stort omfang med udviklingen af energieffektive løsninger inden for cleantech. En række af virksomhederne er medlemmer af den landsdækkende Clean klynge, der blandt andet har administrationskontor placeret på Alsion i Sønderborg.

Det største antal virksomheder inden for samme branche, bortset fra detailhandlen, er fødevarebranchen. Ca. 290 virksomheder producerer, forarbejder eller sælger produkter inden for denne branche i Sønderborg Kommune. Der er ikke noget lokalt forankret initiativ, der knytter disse sammen som fungerende klynge.

I Sønderborg-området har virksomhederne særlige kompetencer indenfor køle, varme, belysning og processtyring og flere er involveret i udviklingen af fjernvarme-, PV- (solcelle) og brint-teknologier.

Ved at samle viden og kompetencer fra denne klynge af virksomheder, der er fysisk tæt placeret på hinanden, er det hensigten at skabe ny udvikling og innovation, der skal føre til vækst og nye arbejdspladser i området.

Vi vil derfor have målrettet fokus på at blive et kraftcenter inden for Industriel Elektronik og understøtte klyngeudviklingen inden for energieffektivisering og cleantech.

Cleantech er en samlet betegnelse for de løsninger og teknologier, som er nødvendige for at kunne løse klimaudfordringen. Til cleantech hører blandt andet energi- og vandbesparende produkter samt grøn energi- og vandforsyning.

For også at skabe udvikling og forbedrede vilkår for det store antal af virksomheder, der er en del af fødevareproduktionen i området, vil vi målrettet fokusere på at udvikle Sønderborg Kommune som klimavenligt fødevareområde. Dette vil blandet ske gennem implementeringen af fødevarestrategien og de fem indsatsområder. Senest via vedtagelsen af Handleplan for fødevarer 2022 - 2025.

Bynære landskabskiler og byrande

Mål

- at landskabskiler og byrande i høj grad bevares og friholdes for byggeri og anlæg.
- at det er muligt at dyrke et uorganiseret friluftsliv i det nære bylandskab.

Redegørelse

De bynære landskabskiler er grønne kiler, der strækker sig fra landskabet ind i boligområderne, hvor de som oftest fungerer som grønne byrum, der danner rum for rekreation og byernes net af gang- og cykelstier.

Et målrettet arbejde med byranden set både- indefra og udefra kan have afgørende betydning for, om byen møder landskabet blødt og integreret eller hårdt og markant. En grøn struktur er med til at give byerne identitet og karakter og gøre dem attraktive for bosætning. Lige så vigtigt er det at se byudviklingen udefra - fra landskabet. En grøn struktur omkring erhverv og byvækst skal forhindre at landskabsoplevelsen ikke spoleres og grænsen mellem by og land ikke går i opløsning.

Det er ønsket at skabe og sikre grønne kiler mellem bebyggelsen i byerne, og at disse i højere grad indgår i de overordnede netværk af biologiske korridorer frem for at være isolerede grønne øer i byen.

Hvor den grønne struktur har karakter af landskabskiler, der går fra oplandet og ind i byens midte, sikres sammenhængen med det omkringliggende landskab, og der skabes en større biologisk autenticitet og mangfoldighed i byens natur.

Et eksempel er skovene omkring Gråsten og området omkring Gråsten Slot, herunder slotssøerne. Herfra strækker landskabskiler sig ind i byen og ud mod vandet med Overstjernen, Nederstjernen, og Østersø i den nordøstlige del og i den sydvestlige del Gottes Grube og det grønne område syd for Dyrkobbel, der igen har forbindelse med Sildekuleparken. Vandet og de mange skove i Gråstenområdet danner samtidig en fin byrand.

Retningslinje

Bynære landskabskiler og byrande

Fakta

Byranden er overgangen mellem bebyggelsen og det åbne land - en zone, der kan indeholde rekreative kvaliteter og kan afskærme oplevelsen af det åbne land fra byens tekniske anlæg.

Landskabskilerne er de grønne bånd, der strækker sig fra landskabet og byranden ind i byerne.

Grønne byrum

Mål

- at bevare og udvikle byens grønne rum med særligt fokus på træerne.
- at bevare og forny beplantningerne langs vejene.
- at regnvandsbassiner, der opmagasinerer og forsinker overfladevand, skal udformes, så de er tilpasset landskabet og helst også tilfører området rekreativ værdi.
- at inddrage borgerne i udviklingen og plejen af de grønne byrum.

Redegørelse

De grønne byrum er under pres for vækst og udvikling inden for et begrænset byrum, hvor der ønskes fortætning frem for spredning. Det er imidlertid vigtigt for oplevelsen af byen, at fastholde og udvikle byens grønne rum.

Parker og anlæg er typisk anlagt, hvor naturgivne forhold har besværliggjort byudviklingen, for eksempel Ahlmannsparken i Gråsten, Byparken i Broager eller hvor en offentlig institution er nedlagt og overgået til bypark, som Kongevejsparken i Sønderborg. Det er steder, der i dag er præget af gamle træer og et relativt stort naturindhold. Mange af de større grønne områder er også en del af en større landskabskile. Læs mere om landskabskiler her.

Byens grønne rum er meget forskellige, men er alle placeret i områder, hvor der færdes mange mennesker. Det giver en høj udnyttelse og sikrer, at kvaliteter som udsigt til vand og grønne områder, kommer flest muligt til gode. De fungerer som opholds- og gennemgangssteder for mange mennesker hver dag. I forvaltningen af det grønne i byen arbejder vi sammen med diverse brugergrupper og foreninger for at tilgodese så mange behov som muligt.

Fortætning af byen skaber et pres på de grønne områder og ikke mindst træerne i byen. Træer er livsgivende og rumskabende elementer af stor værdi.

Vi vil gerne fortælle den gode historie om det grønne i byen. Derfor vil der løbende blive opsat informationsmateriale om anlæggenes historie og indhold.

Folkesundhed

Forskningen viser, at ophold i grønne områder bidrager til den mentale sundhed, fremmer koncentrationsevnen og mindsker stress. Det gør de ved at give rum for mental restitution og fysisk aktivitet. Blot det at have udsigt til ”det grønne” kan have en gavnlig effekt på helbredet og humøret.

Den fysiske nærhed er en afgørende faktor for, hvor ofte de grønne områder benyttes. Skal man gå mere end 500 m reduceres hyppigheden af besøg markant. Det er derfor væsentligt, at nærrekreative områder indgår som et parameter ved udvikling af nye boligområder, institutioner og arbejdspladser.

Klima og de grønne områder

De grønne områder spiller en stor rolle i fremtidens håndtering af regnvand i byerne for at imødegå oversvømmelser. Der skal i samarbejde med Sønderborg Forsyning arbejdes med at give forsinkelses- og regnvandsbassiner en merværdi, så de ikke fremstår som tekniske anlæg, men integreres i byrum og landskab, så de kan bruges til rekreative formål, som det er sket i projektet De Fem Haver i Digterkvarteret i Sønderborg.

Retningslinje

Grønne byrum

Fakta

Ved de grønne byrum forstås parker og såvel små som store grønne anlæg i byerne, enkeltstående træer og kommunens mange vejstrækninger med levende hegn og vejtræer.

Til byens grønne rum hører også træer og anlæg ved institutionerne og de mange grønne forhaver i villakvarterne. Områderne bidrager til at gøre kommunen attraktiv at bo og færdes i. De grønne områder bibringer borgerne væsentlige værdier som sundhed, trivsel, æstetik, rekreation, kultur, historie og naturoplevelser.

Byprofiler



Sønderborg Kommune vil i samarbejde med borgere og andre interessenter forme rammerne for den fremtidige udvikling af kommunens større byer. I løbet af de kommende år vil i alt otte byer få en bystrategi.

Hovedformålet med bystrategierne er at styrke de større byers identitet, og sætte rammerne og retning for deres fremtidige udvikling. Samtidig ønsker vi at få sat byerne ind i en fælles sammenhæng, så de samlet bidrager til en positiv udvikling af kommunen som helhed.

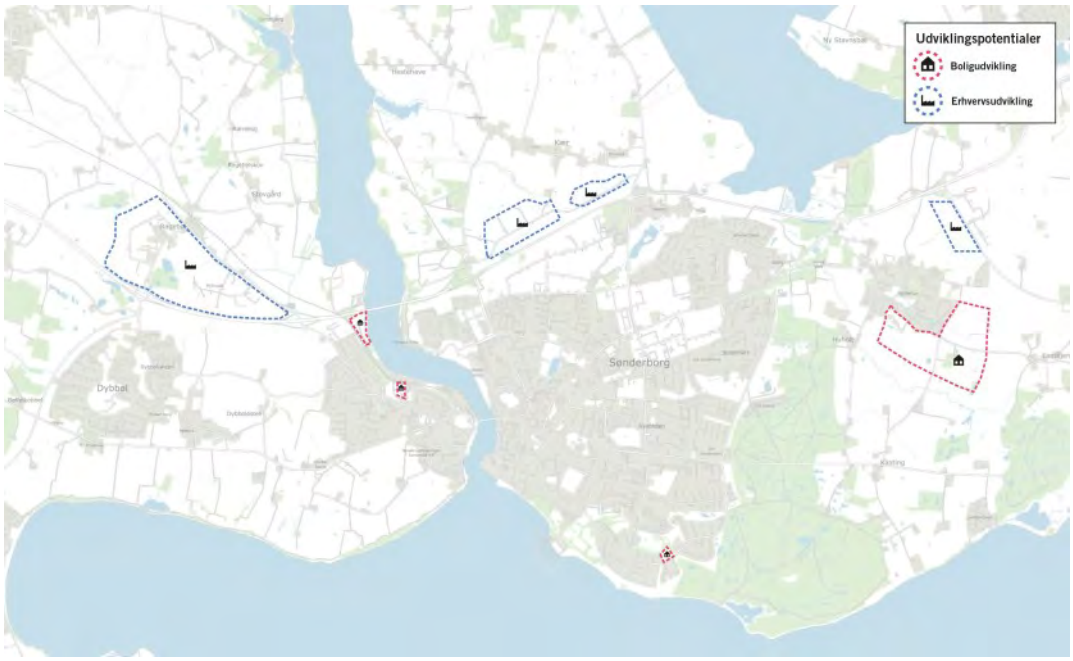
Der er nu udarbejdet bystrategier for Augustenborg og Broager by. Processen for udarbejdelsen af bystrategier for Nordborg-Havnbjerg og Sønderborg er i gang sat i starten af 2019. De resterne 4 byer vil følge derefter.

De 8 byer har hver en side der viser byens befolkningsudviklingen og funktioner i byen. Byprofilerne er med til at skabe et samlet billede af den enkelte by inden der er udarbejdet en bystrategi.

Du kan læse mere om bystrategierne og processen her

Byprofilerne er senest opdateret i 2019.

Sønderborg



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Sønderborg er kommunens hovedby med et aktivt byliv og studiemiljø.

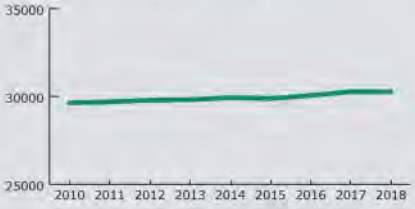
Byen har en naturskøn beliggenhed, hvor Flensborg Fjord og Alssund mødes, med skovklædte bakker og den historiske Dybbølbanke som kulisse. Når man kaster sit blik over sundet fra fastlandet, får man et samlet blik over historien og nutidens indflydelse på byens udvikling. Både historiske og moderne monumenter står tydeligt frem i byens profil.

Bystrategi

Sønderborg er by nr. 4 der får udarbejdet en bystrategi. Arbejdet blev i gang sat i foråret 2019.

Sønderborg (27.785 indbygere)

Befolkningsudvikling

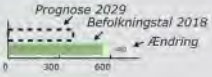


Om tallene:
Kilde Danmarks Statistik

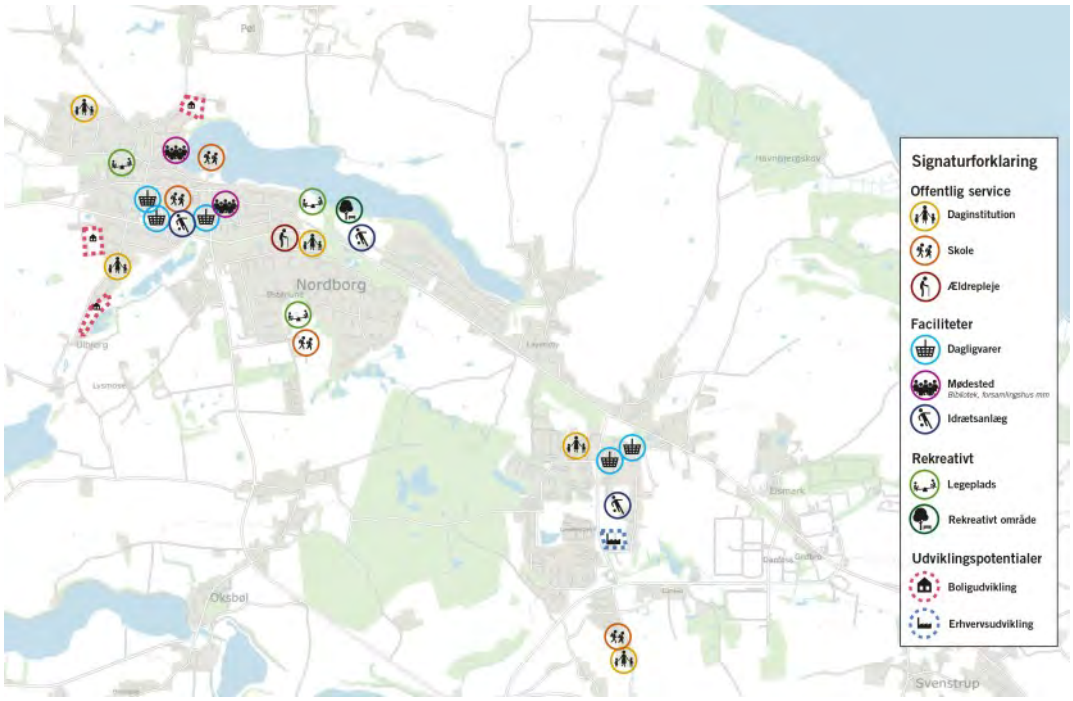
Befolkningsfremskrivning



Om tallene:
Fremskrivningen tager udgangspunkt i at byen procentvis udvikler sig på samme måde, som hele skole distriktet.



Nordborg-Havnbjerg



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Nordborg er Sønderborg Kommunes næststørste by, og er beliggende midt i den smukke natur og landskab på Nordals. Det er en slotsby med en betydelig kulturarv.

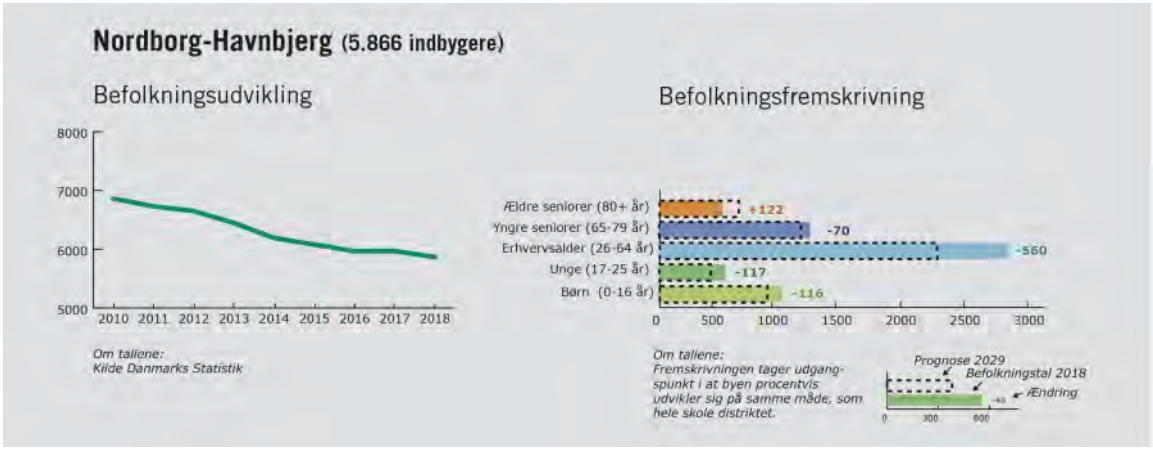
Nordborgs byudvikling er tæt forbundet med Danfoss-koncernens udvikling. Virksomhedens vækst har gennem årende været med til at udbygge byerne Nordborg og Havnbjerg for at tiltrække arbejdskraft udefra. Nordborg er derfor først og fremmest en moderne by med mange boliger til de ansatte på Danfoss. Af disse er en relativt stor andel i øvrigt almene.

Byens placeringen på toppen af Als gør dog at den er udfordret i forhold til infrastrukturen.

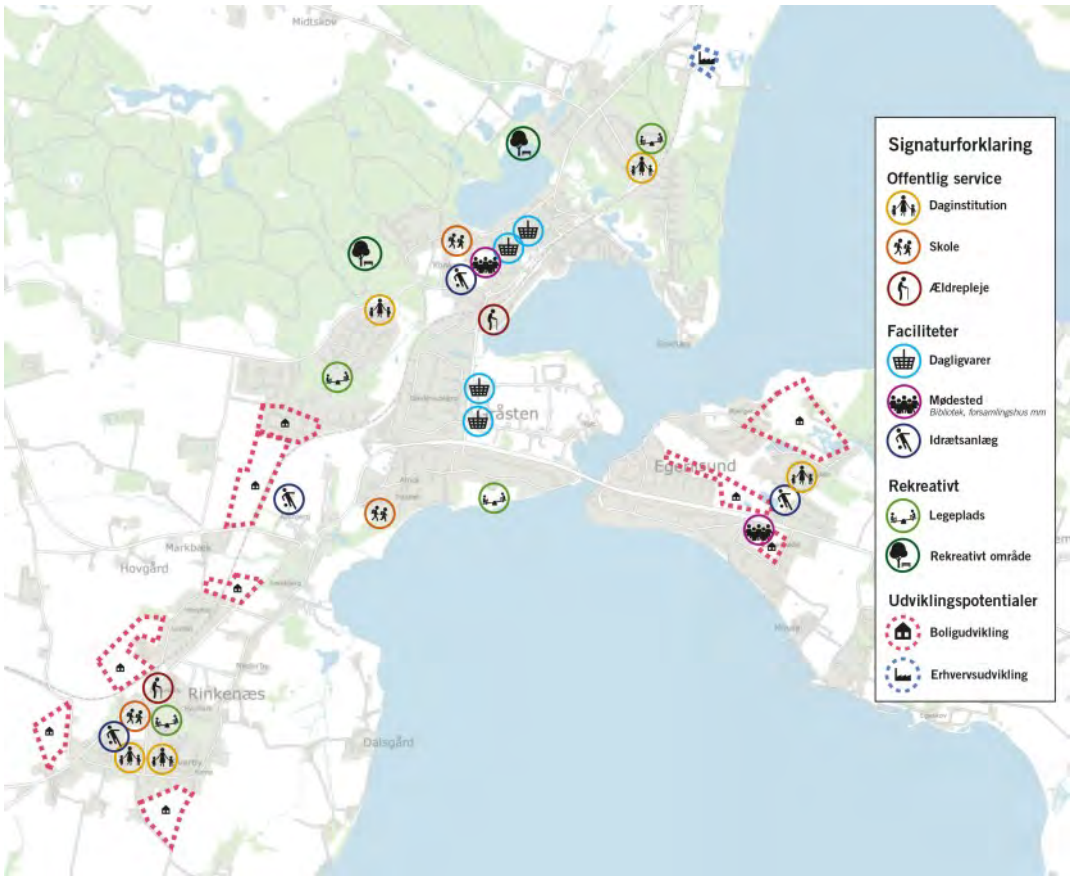
En af Nordborgs helt store kvaliteter er landskabet på Nordals, som omgiver byen. Landskabet er en del af Nordbord by, der ligesom landskabet er meget kuperet. Dette skaber en stor kvalitet for byen, da det giver mange interessante oplevelser og udsigtspunkter i byen.

Bystrategi

Nordborg-Havnbjerg er by nr. 3 der får udarbejdet en bystrategi. Bystrategien er vedtaget i slutningen af 2018.



Gråsten-Egernsund-Rinkenæs



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Gråsten er kommunens tredje største by beliggende omkring Flensborg fjord og Nybøl Nor.

Byen ligger midt i naturen med både kyststrækning og et skovklædt landskab med bakker, søer, åbne enge og vidder.

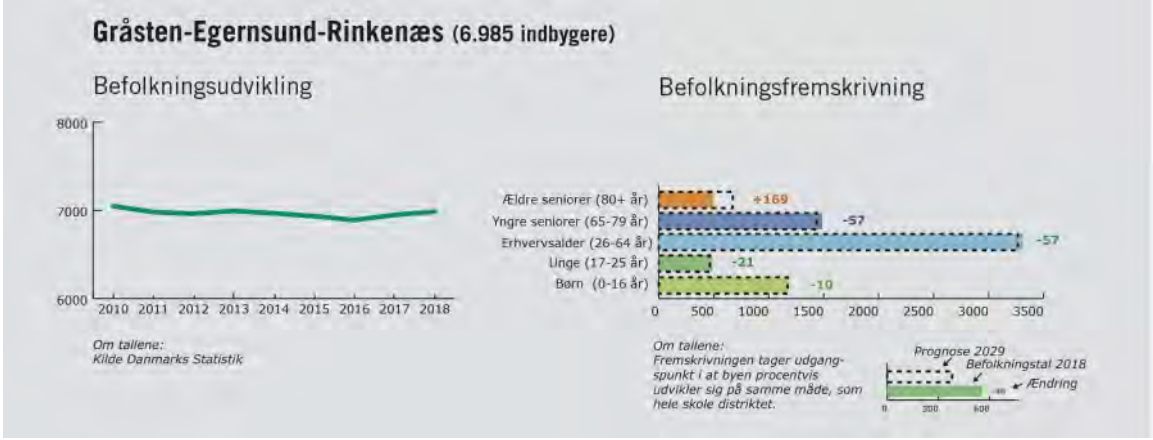
Gråsten har en kompleks historie med mange fortællinger og mange perioder med vækst. Byen var oprindeligt en slotsby, men slottet blev hurtigt efter opførelsen nedgraderet til at være ferieslot. Derfor var der ikke det store betjeningsbehov, hvilket betød, at der aldrig blev udviklet en egentlig slotsby.

På den østlige side af fjorden ligger Egernsund der er forbundet med Gråsten by via en broforbindelse. Egernsund er en gammel skipperby med en interessant historie omkring teglværksdrift og skibsfart. Byen ligger smukt omkranset af vand og skov, og flere boligområder ligger direkte ved vandet.

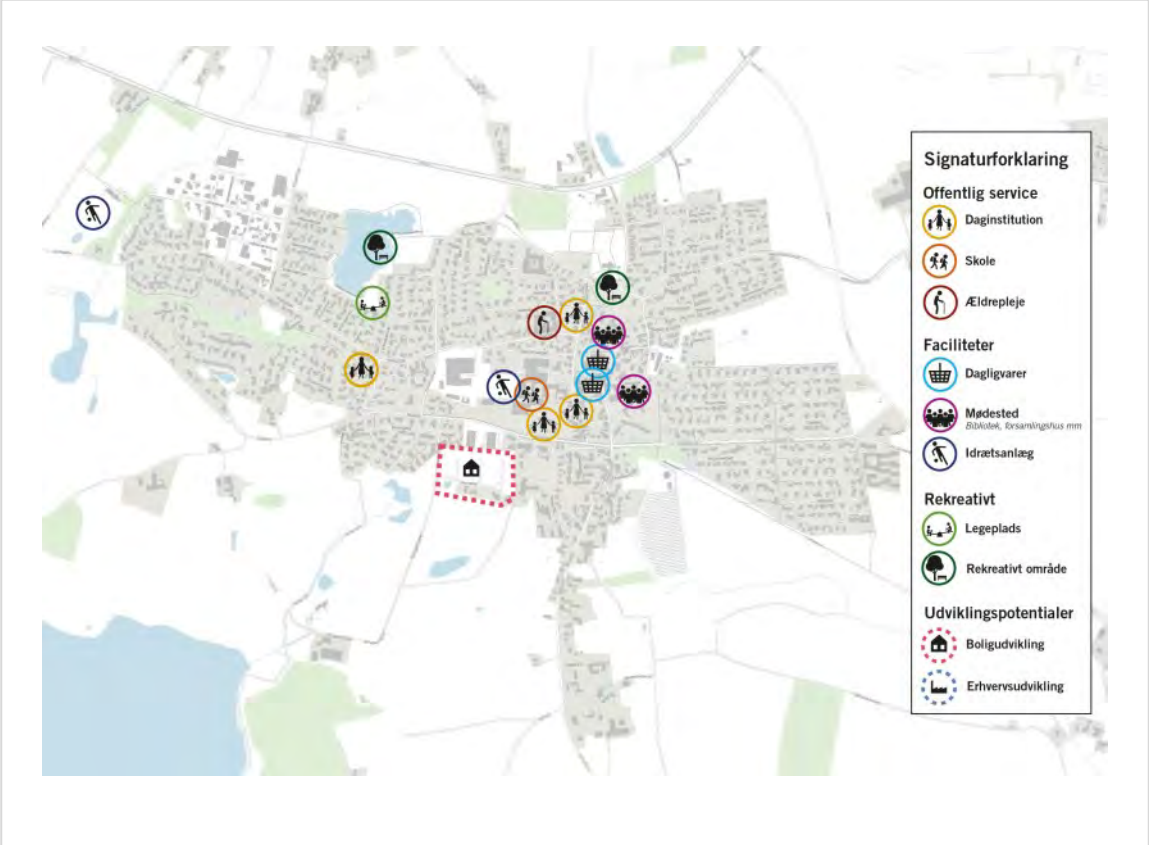
Syd for Gråsten ligger Rinkenæs der i dag er uden enlig centrum eller handelsgade, den er blevet en ren bosætningsby til Gråsten. Store dele af landskabet i og omkring Rinkenæs er pålagt fredninger. Det betyder, at udsigter fra byen ud over landskabet og fjorden er sikret. Der er derfor en stærk oplevelse af det omkringliggende landskab inde fra byen.

Bystrategi

Gråsten-Rinkenæs-Egernsund er by nr. 5 der får udarbejdet en bystrategi. Bystrategien er vedtaget i 2022.



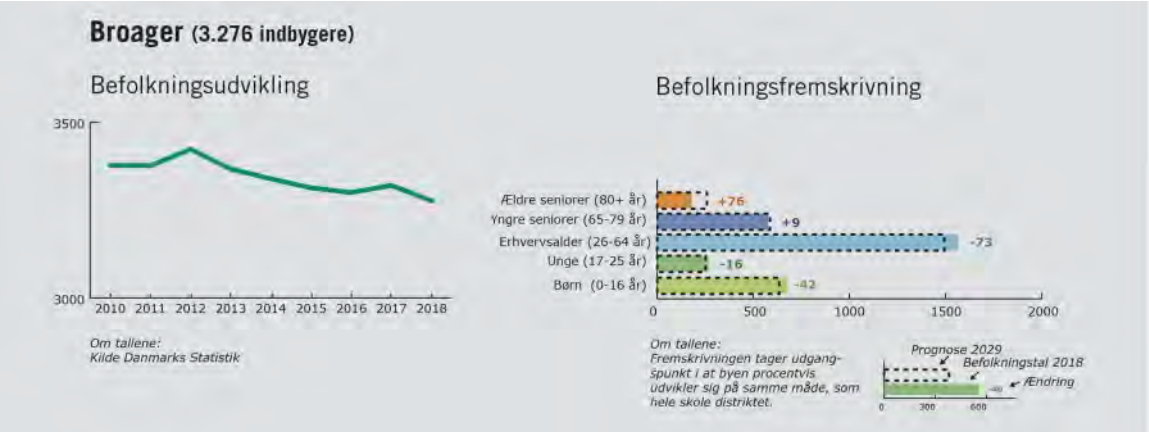
Broager



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Broager er en by der er kendetegnet ved at være en attraktiv bosætningsby med tæt kontakt til det omkringliggende landskab. Broager ligger skønt ved Flensborg Fjord og Gendarmstien, tæt ved gode badestrande og Broagerlands stille og mangfoldige natur. Byen er oplandsby for halvøen Broager Land.

En af Broagers helt store kvaliteter er byens byplan. Den indeholder kuperede og bugtede veje, der leder ind til byens eneste egentlige byrum. Byrummet består af en stor plads med mange funktioner som dagligvarebutikker og et bibliotek. Det gamle rådhus er omdannet til medborgerhuset Broagerhus og er byens sociale mødested.



Bystrategi

I samarbejde med byens borger er der i 2018 udarbejdet en bystrategi for Broager by der sætter retningen for dem fremtidige udvikling. Bystrategierne har til formål at synliggøre byens potentialer og identitet.

Du kan læse mere om bystrategien her

Bystrategien for Broager by er defineret ved 2 fokusområder:

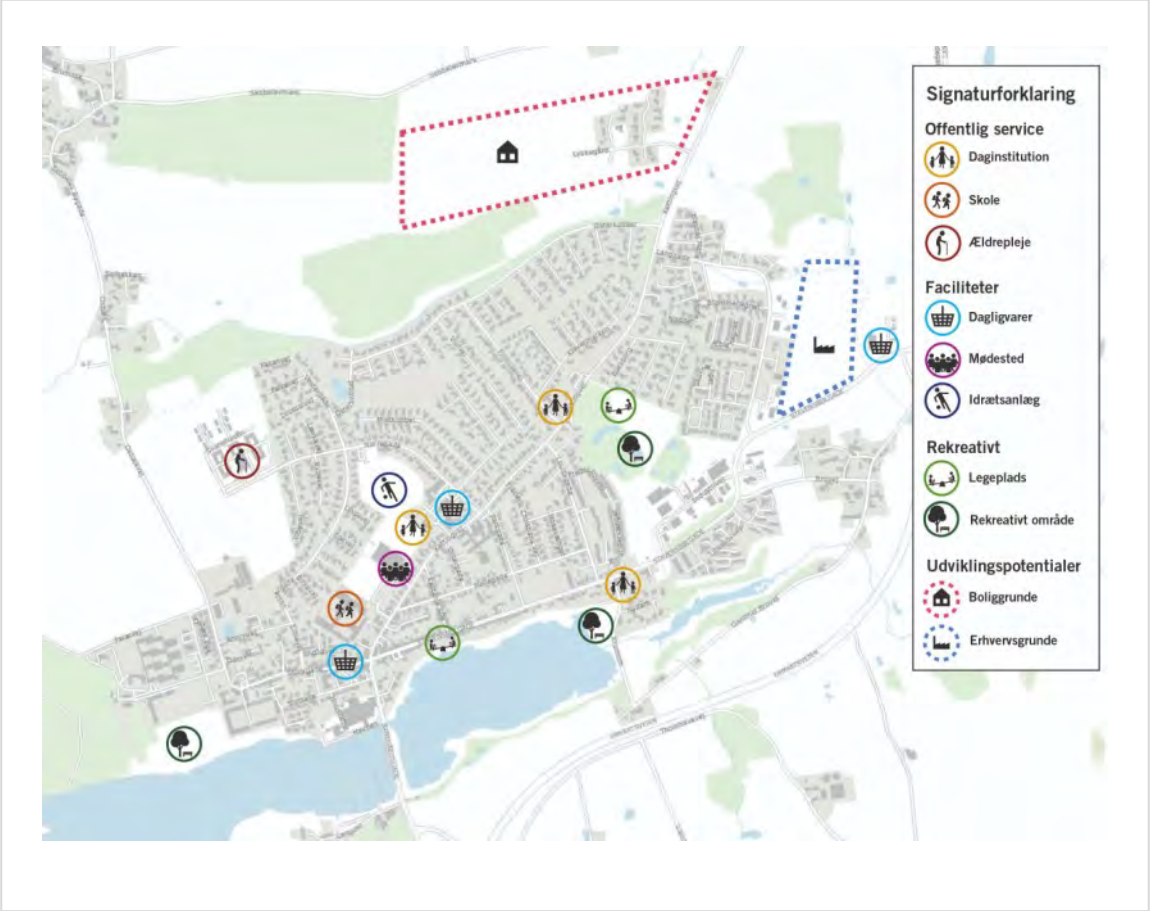
Et dejligt sted at bo – Det gode hverdagsliv

Fokusområdet ” Et dejligt sted at bo – Det gode hverdagsliv” er valgt for at styrke Broager bys position som den attraktive og gode bosætningsby. Byens fremtidige udvikling skal sikres som et godt sted at bo for alle aldersgrupper og faser i livet.

Naturen i byen – Byen i naturen

Fokusområdet ” Naturen i byen – Byen i naturen” er valgt for at styrke Broager bys position som et attraktivt sted at bo med tæt kontakt til det omkringliggende landskab. Byens fremtidige udvikling skal sikres med styrket adgang og kontakt til Broagerlands varierede natur og oplevelser.

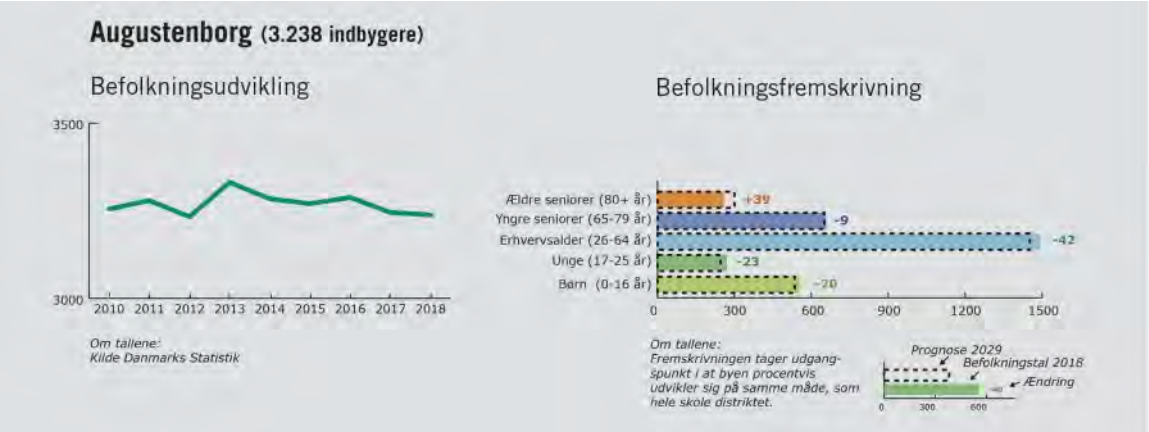
Augustenborg



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Augustenborg er en slotsby i det sydlige Als. Byen er bygget op omkring det meget store og smukke barokslot Augustenborg Slot. Slottet har tidligere fungeret som psykiatrisk hospital og i dag har en afdeling af Natur og Erhvervsstyrelsen etableret sig på slottet. Begge arbejdes pladser har på hver deres måde været med til at påvirke byens udvikling.

Smukke landskaber og et kuperet terræn kendetegner Augustenborg, der er beliggende med Augustenborg Fjord og Lillehav mod syd. Der er således meget store landskabelige kvaliteter i byen.



Bystrategi

I samarbejde med byens borger er der i 2017 udarbejdet en bystrategi for Augustenborg by der sætter retningen for dem fremtidige udvikling.

Bystrategierne har til formål at synliggøre byens potentialer og identitet.

Du kan læse mere om bystrategien her

Bystrategien er defineret ved fire fokusområder der sætter den fremtidige retning for Augustenborgs udvikling.

Mål for de 4 fokusområder:

Natur og landskab - Udfoldelse i naturen

- At videreudvikle de kvaliteter der er forbundet med byens nærhed til naturen.

Bosætning – Byliv

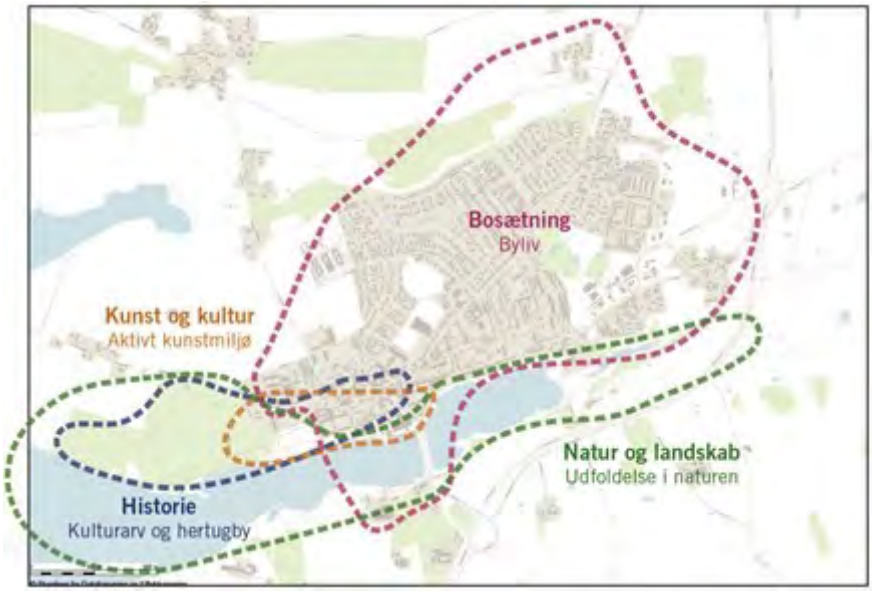
- At samle byens aktiviteter på centrale steder for at styrke byens liv.

Historie - Kulturarv og hertugby

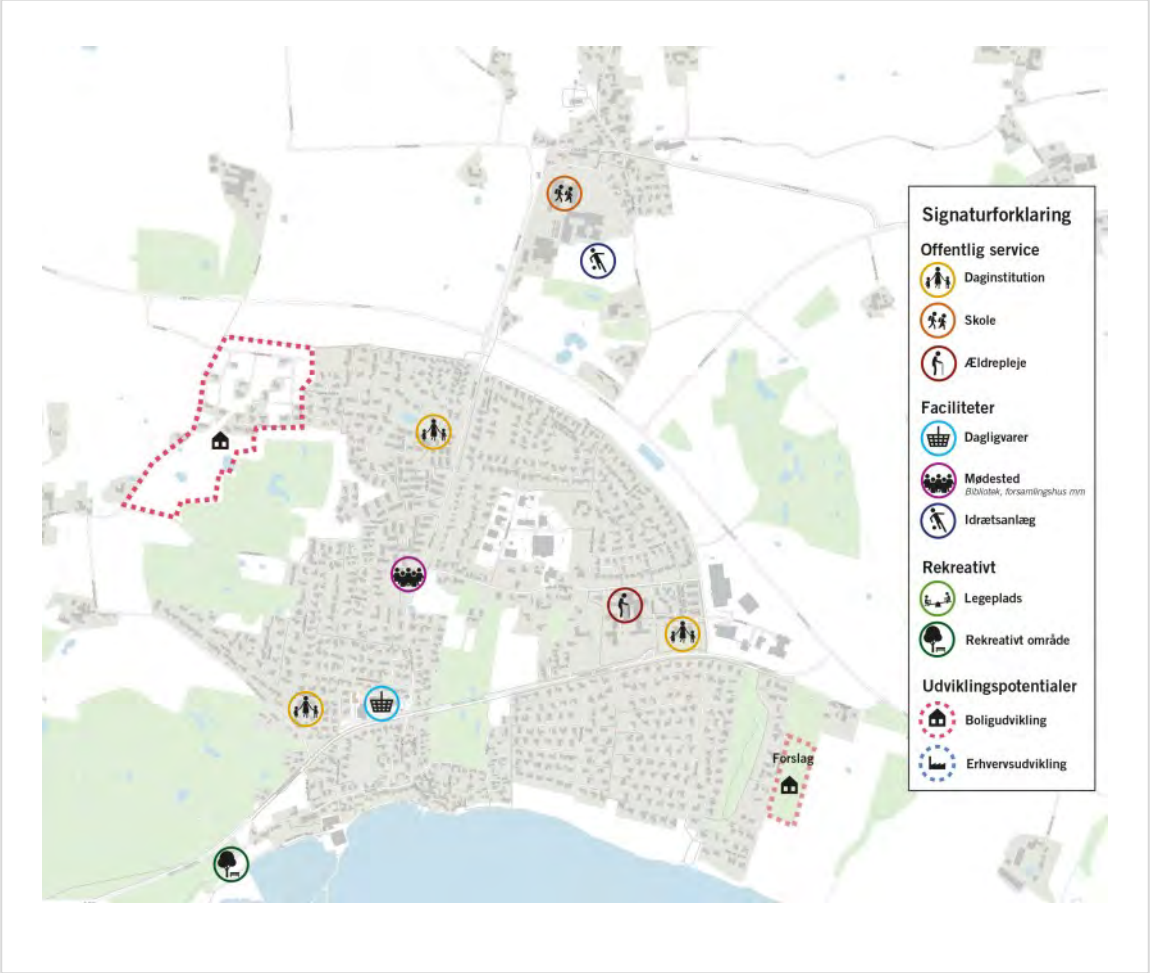
- At synliggøre, styrke og formidle byens historie.

Kunst og kultur - Aktivt kunstmiljø

- At styrke byen som et aktivt sted for kunst og kultur.


Bosætning
Byliv
Kunst og kultur
Aktivt kunstmiljø
Natur og landskab
Udfoldelse i naturen
Historie
Kulturarv og hertugby

Høruphav



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Høruphav, et tidligere fiskerleje, ligger naturskønt ved skov og strand midt på Gendarmstien og er vokset sammen med nabobyerne Hørup og Kirke Hørup.

Høruphav er en attraktiv forstad til Sønderborg, og det afspejles i de mange velholdte boliger.

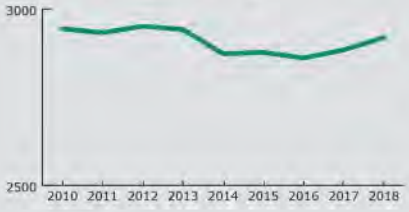
Høruphav er placeret i smukke landskaber med skove på den ene side og vand på den anden. Havets kvaliteter opleves ikke i så høj grad inde i selve byen, men der er mange muligheder for at komme ned til vandet.

Bystrategi

Høruphav er by nr. 6 der får udarbejdet en bystrategi. Arbejdet vil blive igangsat inden for de kommende år.

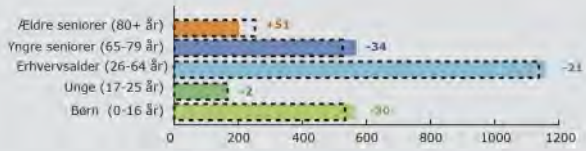
Høruphav (2.660 indbygere)

Befolkningsudvikling

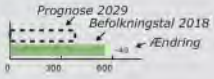


Om tallene:
Kilde Danmarks Statistik

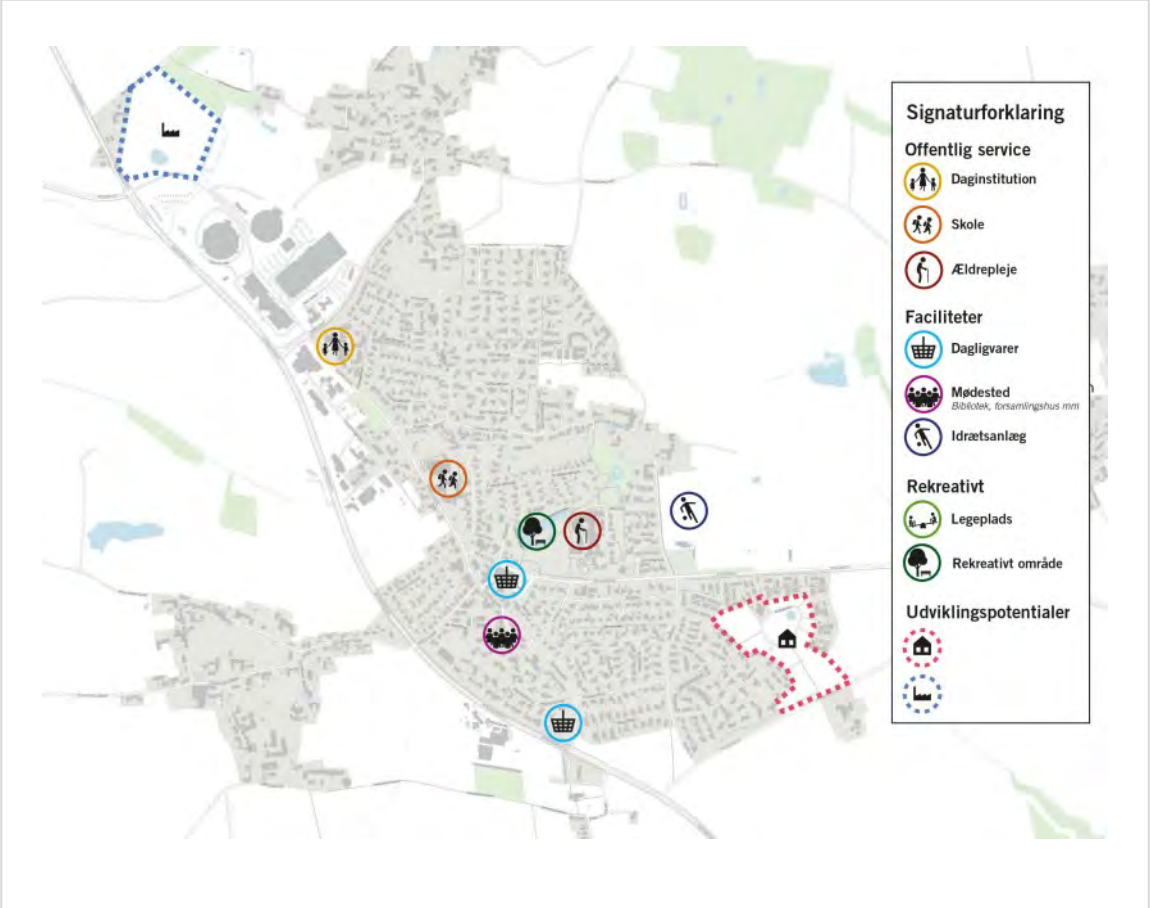
Befolkningsfremskrivning



Om tallene:
Fremskrivningen tager udgangspunkt i at byen procentvis udvikler sig på samme måde, som hele skole distriktet.



Guderup



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

Guderup er placeret i centrum af Als og ligger midt på strækningen mellem Sønderborg og Nordborg.

Trafikken ledes uden om byen, og kendetegnet for byen er Linaks hovedkvarter – med to runde bygninger, der ligger ud til landevejen. Guderup er en tidligere stationsby, der i dag er en parcelhusby.

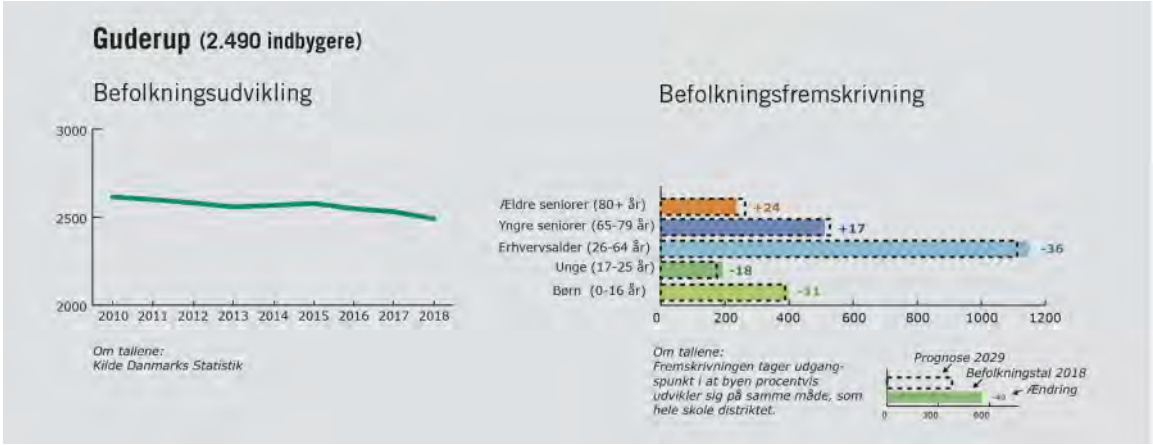
Guderup består i høj grad af boligområder fra 1960 - 1980. Det nyeste boligområde ligger mod sydvest og er ikke fuldt udbygget. Der er kun bygget meget få huse de senere år i byen.

Den gamle del af Guderup har et fint landsbypræg med gadekær, velholdte huse og smalle, slyngede vejforløb.

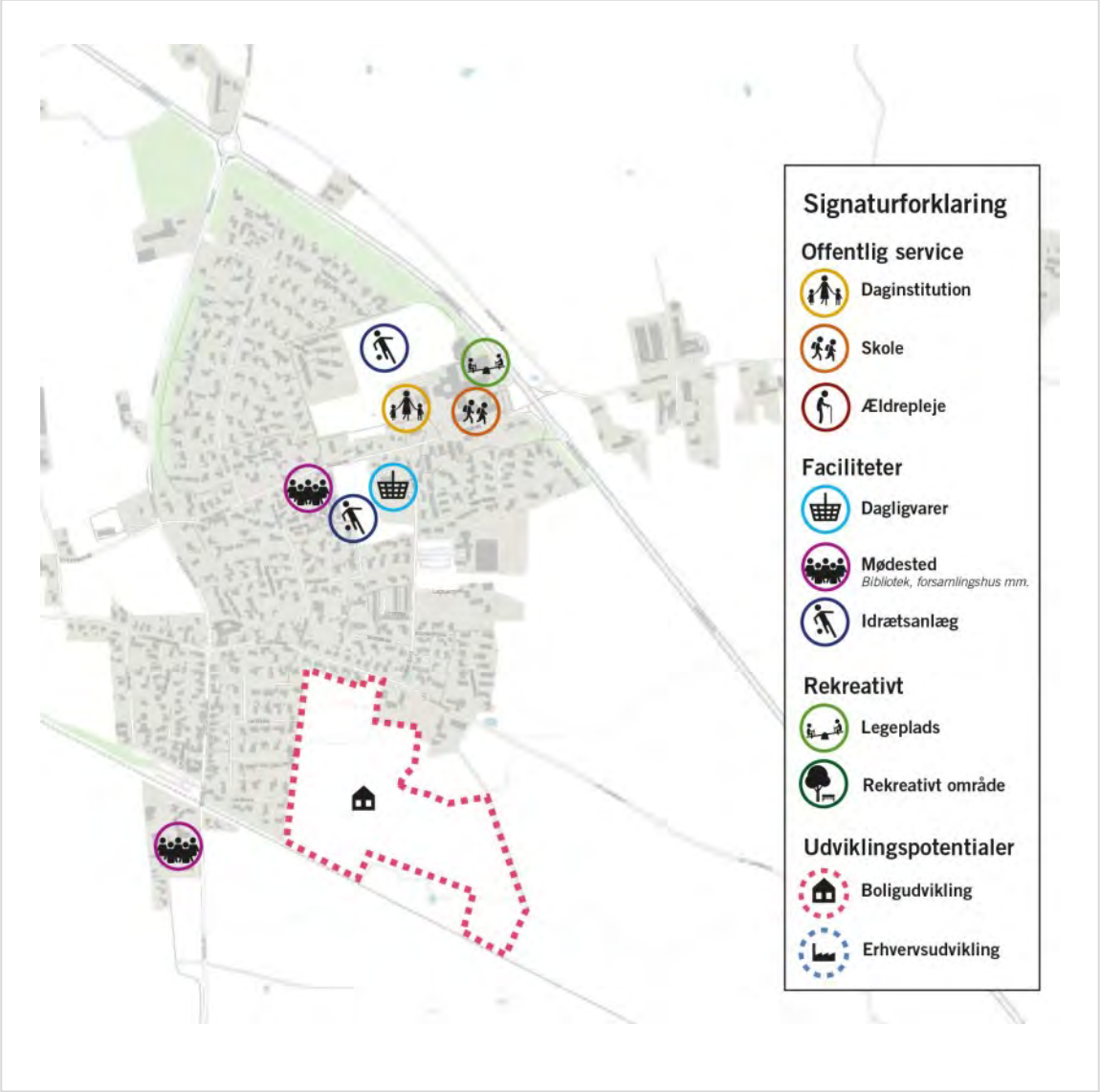
Landskabet omkring Guderup fornemmes ikke inde fra byen. Mod vest afskæres byen af landevejen hvor der dog er kig til landskabet. Mod øst defineres byen af boligområder. Der er ikke umiddelbart mange muligheder for at bevæge sig langs byens kant og videre ud i landskabet. Man fornemmer et klart skel mellem by og land.

Bystrategi

Guderup er by nr. 8 der får udarbejdet en bystrategi. Arbejdet vil blive igangsat inden for de kommende år.



Vester Sottrup



Byprofilen er senest opdateret i 2019.

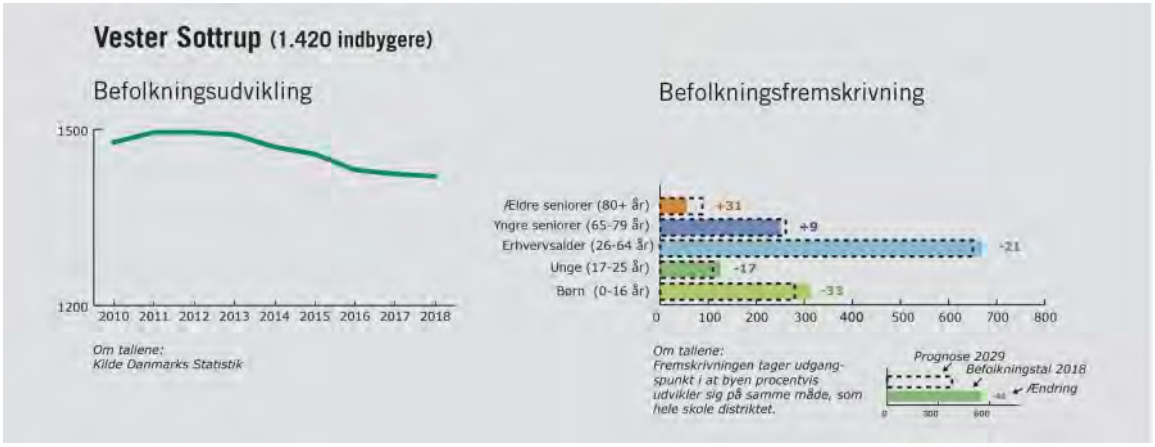
Vester Sottrup ligger tæt på Sønderborg og ligger på vejen mod Aabenraa. Byen er en tidligere stationsby, der i dag er en parcelhus by.

Vester Sottrup er en forstad til Sønderborg og blandt de bedst beliggende byer i kommunen set i et infrastrukturelt perspektiv. Byen er placeret få hundrede meter fra Motorvejen og giver derfor hurtig adgang til motorvejen og resten af landsdelen.

Vester Sottrup er beliggende inde i landet. Byen er omgivet af landbrugs- og svineproduktion, hvilket sætter sit tydelige præg på landskabet.

Bystrategi

Vester Sottrup er by nr.7 der får udarbejdet en bystrategi. Arbejdet vil blive igangsat inden for de kommende år.



Strategi for landdistrikterne



Vision

Det er byrådets vision at udvikle landdistrikterne - herunder landsbyerne, så de er levende og eftertragtede bomiljøer med en lokal forankring og identitet. Det er byrådets vision at understøtte lokale aktiviteter og fysiske mødesteder for her igennem at styrke livskvaliteten og sammenholdet i landsbyerne såvel som samarbejdet landsbyerne imellem set i sammenhæng med lokal- og områdebyer.

Ved landdistrikter forstås her det åbne land med de landsbyer og bebyggelser, der ligger uden for Sønderborg by og de større områdebyer og lokalbyer, der er en del af bymønsteret. Landsbyer over 300 indbyggere i byzone er en del af landdistriktet, men også en del af bymønsteret.

Sønderborg Kommune arbejder strategisk med landsbyerne inden for rammerne af Sønderborg Modellen for at skabe en bæredygtig vækst og udvikling i landsbyerne. Ved at arbejde differetieret med landsbyerne skabes et varieret udbud af bosætningsmuligheder, man ikke finder på samme vis i byerne. I landdistrikterne er det værdier som nærhed til natur, plads, lokalt sammenhold og attraktive landsbymiljøer, der er i fokus. I landsbyerne og i samarbejdet i og på tværs af landsbylaugene finder man også væsentlige kvaliteter som fællesskab og lokalt engagement, der er med til at skabe identitet og lokal udvikling. Kommunen ønsker at understøtte og udvikle værdierne i det åbne land, dels ved omdannelse og fornyelse, dels ved vedligeholdelse og beskyttelse samt fortsat udvikling af landsbylaugene og de lokale udviklingsplaner (LUP'erne).

Ved at sætte fokus på de landsbyer, der ligger i byzone, afgrænse visse landsbyer i landzone og rammelægge for nye landzonelokalplaner sendes der et signal til omverdenen om hvor der er taget stilling til nye byggemuligheder. Der er i øjeblikket 29 afgrænsede landsbyer i kommunen og en enkelt omdannelseslandsby.

Et fortsat fokus på de stedbundne kvaliteter i landdistriktet, skal medvirke til at gøre det mere attraktivt at bo på landet. En øget tilgængelighed skal understøtte muligheden for naturoplevelser lokalt, og formidling af natur og værdifulde kulturlandskaber synliggøres for både besøgene og lokale.

Udvikling i landdistrikterne

Mål

- at udviklingen i landdistrikterne sker ved dialogbaseret planlægning mellem borgere, politikere og forvaltning inden for rammerne af Sønderborg Modellen.
- at differentiere udviklingen i landsbyerne ved at sætte fokus på de lokale potentialer og realisere dem med de virkemidler der er til rådighed, som fx. lokale udviklingsplaner, SAVE-registreringer og landskabsanalysen.
- at hele landdistriktet er organiseret i landsbylaug, og at der inden for hvert af disse findes et fysisk mødested.
- at skabe en trafikal infrastruktur for alle typer af trafikanter herunder også stiadgang til landskabet.

Redegørelse

Sønderborg Kommune har i en lang årrække arbejdet strategisk med landsbyerne for at skabe gode levevilkår, arbejdspladser og en differentieret udvikling i landdistrikterne. Udviklingen sker i tæt samarbejde med landsbylaugene igennem en dialogbaseret planlægning. Der arbejdes målrettet med landsbyernes stedbundne potentialer, og der arbejdes for at realisere dem både helt lokalt og i større netværk og partnerskaber på tværs. Hovedfokus er på fødevarer og madkultur, turisme, ProjectZero-relaterede indsatser og bærerdygtige energiløsninger i områder uden kollektiv forsyning samt socialøkonomiske virksomheder, der driver erhverv med det formål at fremme sociale og samfundsgavnlige formål.

Sønderborg Modellen

Fire gange årligt mødes repræsentanter fra alle landsbylaug i det frivillige organ Landsbyforum, hvor de udveksler erfaringer og idéer til at udvikle livet i lokalområderne. Landsbyerne kan gennem Landsbyforum finde fælles områder, som bør få politisk opmærksomhed. Syv repræsentanter fra Landsbyforum har nemlig en plads i Udvalget for Landdistrikter, Natur og Fødevarer (§17 stk. 4 udvalg), som desuden består af fem byrådsmedlemmer. Udvalget understøttes desuden af administrationen.

Til at hjælpe landsbyernes arbejde i Landsbyforum, har kommunen etableret Sekretariat for Landdistrikter, hvor medarbejdere sparrer med landsbylaugene om projekter fra deres udviklingsplaner, yder støtte til

fundraising, tværkommunalt samarbejde, videndeling, projektledelse og hjælper med at gennemføre landdistriktsudvalgets indsatsområder, der er med til at fremme en differentieret udvikling af landsbyerne. Landdistriktspuljen og Sekretariatet for Landdistrikter støtter landsbylaugene i at finde økonomiske midler til at realisere deres udviklingsplaner.

LAG Sønderborg-Aabenraa

LAG Sønderborg-Aabenraa er den lokale aktionsgruppe, som indstiller projekter til tilskud fra EU´s Landdistriktsprogram 2014-2021. LAG Sønderborg-Aabenraa er en del af den Europæiske Landbrugsfond for Udvikling i Landdistrikterne.

Samarbejds- og netværksprojekter, Arbejdspladser i landdistrikterne og Det gode landsbyliv.

Lokale udviklingsplaner (LUP'er) og fælles udviklingsplaner

De lokale udviklingsplaner indgår i den kommunale planlægning og sagsbehandling. Herved opnås en langsigtet planlægning med afsæt i lokalområdet og opbakning fra lokalsamfundene. Planerne indeholder en historisk beskrivelse, analyse, vision, strategi og handleplan. Med fortiden og de stedbundne forhold og menneskelige ressource som redskab søger man i en lokal udviklingsplan at afdække og forstå de udviklingsforløb, der ligger til grund for nutiden, og er medbestemmende for fremtiden. Borgerne skaber på den baggrund et fælles mål og finder midler til, hvordan målet skal nås ved fælles indsats. De lokale udviklingsplaner ajourføres løbende.

Kommunen har ansvaret for, at der skabes skabe differentierede rammer for udvikling i landdistrikterne. På baggrund af borgerønskerne i de lokale udviklingsplaner, beskrivelse af bygningsværdier (SAVE-registreringer) og landskabskarakteranalysen opnår kommunen et billede de stedbundne potentialer, styrker og muligheder. Det skal være med til at sikre sammenhæng og helhedstænkning ved realisering af LUP'erne. Link til kommunens landskabanalyse og SAVE.

Et resultat af Sønderborg Modellen og en aktivt LAG er blandt andet, at landsbylaugene taler sammen på tværs med det resultat, at der bliver indgået samarbejde med andre landsbylaug om fælles udviklingsplaner på flere niveauer, hvor der er et fælles udviklingspotentiale. Fx fælles udvilklingsplan for Broagerland med fokus på blandt andet stilleområder og fælles udviklingsplan for Sydals og Broagerland med henblik på kysttyrisme.

Landsbylaugene skelner mellem, hvad de selv kan realisere i de lokale udviklingsplaner, og hvor de har brug for et samarbejde med kommunen eller andre. Tidlig inddragelse og dialog mellem landsbylaug, forvaltning og politikere skal sikre et godt samarbejde, som understøtter og motiverer landsbylaugene og de borgere de repræsenterer.

Infoland

Hver landsby har sin egen hjemmeside. Disse er samlet på den digitale platform: Infoland. Her kan alle læse de lokale nyheder fra de andre landsbylaug, de kommunale nyheder fra Sekretariat for Landdistriker samt nationale nyheder.

For at kunne opretholde attraktive landsbysamfund for bosætning er det vigtigt, at det er trygt og let at færdes i og omkring landsbyerne på såvel trafikveje som rekreative ruter og stier. Landdistriktet er landbrugets arbejdsplads og der er i trafikplanlægningen fokus på alle typer trafikanter. Den fleksible kollektive trafik sikrer mulighed for at komme ud og hjem i forbindelse med hverdagens aktiviteter. Der er også fortsat adgang til decentral service som bogbusser og mobil borgerservice.

Landsbyerne

Ved planlovsændringen i 2018 blev der indført krav om strategisk planlægning for landsbyer mellem 200 og 1000 indbyggere.

Landsbyerne i Sønderborg Kommune fordeler sig i 2 hovedgrupper, når det drejer sig om hvor meget man kan bygge nyt. De landsbyer, der primært ligger i byzone og de landsbyer der primært ligger i landzone.

Landzone landsbyerne er omfattet af planlovens landzonebestemmelser og retningslinjer for byggeri i landzone.

Landsbyer med byzone kan udvikle sig med en begrænset byvækst i tilknytning til eksisterende områder med byzone. De hedder i kommuneplanen ikke længere Lokalbyer men Landsbyer i bymønsteret. De 9 landsbyer i bymønsteret er de samme som de gamle lokalbyer i bymønsteret. Kværs er ikke længere en del af bymønsteret, da der kun er udlagt 2 mindre byzonearealer i Kværs, et hvor skolen ligger og et uudnyttet areal til boligformål ved Grantoft. Det har været praksis, at man ikke kan have byvækst uden tilknytning til eksisterende byzone, men efter moderniseringen af Planloven i 2017 er det blevet indført i lovens §11 a, stk. 8.

Hvornår der er tale om byvækst er ikke præcist defineret, men erfaring viser at niveauet typisk ligger på over 10 boliger i en udstykning.

Ud over de 9 landsbyer i bymønsteret er der 4 andre landsbyer, der også primært ligger i byzone. Det er Asserballe og Ketting, der begge har lige under 300 indbyggere samt Østerby og Sønderby på Kegnæs, der begge har under 100 indbyggere også når sommerhusområderne, som de er vokset sammen med, tælles med. De var ikke i tidligere kommuneplan en del af bymønsteret og der er ingen udvikling her der gør, at det bør ændres. Kommunen definerer fremadrettet Landsbyer i bymønsteret som landsbyer primært i byzone med ***over*** 300 indbyggere.

Disse 4 landsbyer har imidlertid stadig mulighed for byvækst i direkte tilknytning til et område med byzone. Kommunen ønsker imidlertid at udvise tilbageholdenhed med at øge byvæksten i disse områder for at koncentrere byvæksten omkring bymønsterbyerne. Landsbyafgrænsningerne er også fjernet, da det ikke er muligt at have byzone inden for en landsbyafgrænsning.

Landsbyer primært i landzone omfatter alle de øvrige landsbyer. Alle landsbyer i Sønderbog Kommune er levedygtige og præget af en udvikling, der foregår på mange forskellige niveauer. Der er ikke alarmerende mange tomme boliger, og der er ikke landsbyer, der er ved at uddø og forfalde.

Landsbyerne er blevet delt op i de større og de mindre landsbyer, der typisk afspejler sig i hvor vidt landsbyerne er rammelagte med henblik på lokalplanlægning. Mindre bebyggelser i form af samlinger af gårde og huse med typisk under 40 indbyggere er også beskrevet i retningslinjen, da det er relevant, at få vist, at disse bebyggelser i høj grad også er attraktive for bosætning på grund af en ofte god beliggenhed tæt på skov og strand. Dette på trods af, at det er yderst begrænset hvad der kan bygges ekstra. Til gengæld er der lige som i flere af de større landsbyer ofte større overflødiggjorte driftsbygninger og andre bygninger, der kan tages i brug til fx. mindre erhverv, bed & breakfast eller boligformål.

Der er i kommunen 10 landsbyer i landzone mellem ***ca. 200 og 500 indbyggere***. Landsbyerne har alle udlæg til boliger eller blandet bolig og erhverv, der kan udfyldes og udbygges inden for rammerne. De udlagte rammer ligger primært inden for en landsbyafgrænsning og/eller lokalplan. Herved er der sendt et signal om, at her kan der bygges. Uden for rammerne er der primært mulighed for udvikling ved at anvende eksisterende overflødiggjorte bygninger til andre formål. I de af landsbyer, der også har

små områder med byzone Kværs, Stevning, Oksbøl og Holm, skal der udvises tilbageholdenhed med at udlægge mere byzone i tilknytning til den eksisterende byzone med mindre det kan ske som en naturlig afrunding af landsbyen ud mod landskabet eller der er tale om et særligt udviklingsprojekt. Dette for ikke at sprede byvæksten.

Disse større landzonelandsbyer er alle en del af et landsbylaug, der involverer andre mindre landsbyer og bebyggelser. Disse fællesskaber er med til at løfte et område lokalt.

Der er i kommunen godt og vel 30 landsbyer, der har ***ca. 200 indbyggere og der under***. Nogle af landsbyerne er vokset mere eller mindre sammen med Nordborg/Havnbjerg og Guderup, hvor industrilandskabet omkring Danfoss har betydet en stor vækst i boligmassen op gennem 60'erne og 70'erne. Landsbyerne på Nordals klarer sig godt i modsætning til de store boligområder i de gamle kommunebyer, der langsomt tømmes.

Mere end halvdelen af ***de mindre landsbyer ned til omkring 50 indbyggere*** er også rammelagte til blandet bolig og erhverv inden for en landsbyafgrænsning og enkelte uden en afgrænsning. Udviklingen understøttes ved at fokusere på de stedbundne værdier, der gør hver landsby eller større landområde med flere landsbyer og bebyggelser unik for tiltrækning. De er alle en del af et landsbyfællesskab omkring en lokal udviklingsplan og udviklingen kan understøttes yderlig ved at indgå samarbejde på tværs omkring tematiserede udviklingsplaner mellem områder der har samme potentialer som det er sket på Broagerland og mellem Broagerland og Sydals i forhold til kystturisme.

Hvor der er lagt rammer for lokalplanlægning kan udviklingen også understøttes ved at udarbejde landzone lokalplaner, der typisk sikre bevaring af det lokale kulturhistoriske miljø som det fx er sket i Holm, Kær og Hundslev, Notmark, Almsted. Det kan også være lokalplaner, der skaber rum for noget nyt som Økosamfundet Soleng i Gammelgab. For de landsbyer der er præget af fraflytning og eksisterende boligers uattraktive beliggenhed og beskaffenhed er der mulighed for at blive omdannelseslandsby. Mere herom under byggeri i landzone.

Retningslinje

Udvikling i landdistrikterne - Retningslinje



Dragefestival i Vemmingbund

Byggeri i landistrikterne

Mål

- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikrer de stedbundne værdier og afdækker nye byggemuligheder, således at den eksisterende bebyggelsesstruktur forstærkes og landsbyernes rolle som attraktive bosætningsmuligheder styrke.

Redegørelse

De nationale interesser i kommuneplanlægningen kræver, at mulighederne for byggeri i landsbyer i landzone skal angives ved at afgrænse landsbyerne på kort og fastsætte bestemmelser for byggeri mv. i kommuneplanens rammer.

Landsbyafgrænsningerne

Der er 30 afgrænsede landsbyer i Sønderborg Kommune.

Når en landsby i kommuneplanen er defineret som afgrænset, betyder det, at der i landsbyen kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Der må ikke være tale om egentlig byvækst.

Landsbyafgrænsningen, herunder omdannelseslandsbyernes afgrænsning, har stor betydning for administrationen af planlovens landzonebestemmelser, da der igennem afgrænsningen på forhånd er foretaget en vurdering af byggemulighederne.

Nyt byggeri i landzone, der ikke er nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri kan uden for en landsbyafgrænsning tillades, hvis der er tale om byggeri til erstatning for en eksisterende bygning, som huludfyldning eller afrunding af en bebyggelse.

Ikke alle landsbysamfund rummer landsbyens karaktertræk og tildeles derfor ikke en landsbyafgræsning. Der vil ofte være tale om mindre bebyggelser, der mere har karakter af en samling af gårde og huse.

Ved de nye landsbyafgrænsninger er der taget stilling til landsbyens forhold til det omgivende åbne landskab. Der er vurderet forhold som sammenhængende beplantning og landsbyens placering i terrænet. Nye

bebyggelser og anlæg skal tilpasses omgivelserne og der skal tages hensyn til bevaringsværdige landsbymiljøer, stedlig byggeskik, bebyggelsesstruktur og områdets karakteristiske landskabstræk.

Det er vurderet, om der er ledige byggemuligheder i mellemrum i den eksisterende bebyggelse såkaldt "huludfyldning", og om det er muligt at udvide landsbyafgrænsningen i forhold til hensynet til landsbyens beliggenhed i landskabet, så der kan placeres ny bebyggelse i umiddelbar tilknytning til landsbyen. I vurderingen af muligheden for "huludfyldning" bliver der taget hensyn til at bevare gamle strukturer som åbne forter og værdifulde kig og grønne kiler ud til landskabet.

Hovedprincipper for landsbyafgrænsningerne

a. Landsbyer med afgrænsning er samlede, afgrænsede bebyggelser i landzonen, som stadig har landsbyens karakteristika som fx en vejlandsby, fortelandsby, kirkelandsby eller på anden måde i sin form har landsbypræg, der gør den til mere end en mindre samling af gårde og huse

b. Tofter, forter og andre grønne kiler, der har historisk fortælleværdi og er vigtige for bevarelse af kulturmiljøet friholdes for bebyggelse, og ligger dermed uden for afgrænsningen. På enkelte strækninger vil landsbyafgrænsningen derfor følge bygaden.

c. Afgrænsningen omfatter også landbrug, der er del af landsbygaden eller ligger i umiddelbar tilknytning til landsbyen. Ifølge planloven og landbrugsloven, kan der ikke planlægges for bygninger til landbrug i drift, og det er altid tilladt at opføre erhvervsmæssigt nødvendige bygninger på en landbrugsejendom.

Ændringer i landsbyafgrænsningerne

De fleste landsbyer har fået justeret deres landsbyafgrænsning en smule, så bebyggelse der ligger uden for er kommet med, afgrænsningen er blevet tilpasset en eksisterende lokalplan, uudnyttedede muligheder for huludfyldning og afrunding er kommet med eller for store afgrænsninger i forhold til det tilladte er gjort mindre.

Dynt er blevet afgrænset som landsby som noget nyt på baggrund af en vurdering af byggemuligheder.

10 landsbyer har fået fjernet deres landsbyafgrænsning helt med baggrund i en eller flere af følgende parametre:

a. Landsbyen ligger i byzone eller størstedelen af landsbyen ligger i byzone, og den resterende bebyggede del er for lille eller usammenhængende og præget af landbrug til at det giver mening med en landsbyafgrænsning: Østerby, Sønderby, Elsmark, Asserballe, Ketting.

b. Landsbyafgrænsningen vil ikke afdække nye byggemuligheder, og der er på den anden side heller ikke noget, der bør reguleres med en afgrænsning: Øster Snogbæk, der ikke tidligere været rammelagt blandet bolig og erhverv, men har kun haft en landsbyafgrænsning.

c. Bebyggelsen har ikke karakter af landsby - men er en mindre bebyggelse af gårde og huse: Hardeshøj, Ragebøl, Vester Snogbæk. Sidstnævnte har ikke tidligere været rammelagt blandet bolig og erhverv, men har kun haft en landsbyafgrænsning.

d. Landsbyen er i forvejen udpeget som bevaringsværdig landsby og en landsbyafgrænsning vil på grund af landsbyens oprindelige struktur åbne for nye byggemuligheder hvor der reelt ingen er, da det bl.a. er den åbne struktur, der er bevaringsværdig: Torup.

Af de landsbyer der har fået fjernet landsbyafgrænsningen har nogle beholdt alle eller nogle af deres rammelagte områder. Rammen for byzonen, og offentlige formål er bevaret lige som rammer for områder, der ligger i tilknytning til andre rammelagte områder generelt også er bevaret.

Byggeri *inden for* landsbyafgrænsningen

Igennem landsbyafgrænsningen åbner kommunen for nye byggemuligheder i landsbyer i landzonen, med afsæt i den enkelte landsbys stedbundne værdier og særlige karaktertræk. Landsbyerne er ofte sårbare overfor større ændringer i bebyggelsesstrukturen. Der vil derfor ofte være tale om byggemuligheder i form af huludfyldning og afrunding af landsbyen, som har til formål at styrke landsbyens afgrænsning mod det åbne land og understøtte landsbyens karaktertræk.

Af hensyn til udviklingen i landdistriktet gives der som udgangspunkt landzonetilladelse til at nyopføre et begrænset antal helårsboliger mindre butikker op til 250 m^2 samt mindre industri, håndværk, kontor, liberale erhverv, hotel, kroer, restaurationer, m.v. hvis det kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Byggeri *uden for* landsbyafgrænsningen

Praksis er restriktiv, når det gælder nyt byggeri ***umiddelbart uden for*** en landsbyafgrænsning, da en gradvis udbygning af landsbyen ikke bør ske uden en forudgående planlægning, hvor alle beboere i området inddrages i overvejelserne om landsbyens udvikling.

Ved opførelse af nyt byggeri ved de mindre samlinger af gårde og huse, der ikke er afgrænsede som landsbyer skal der lægges vægt på bebyggelsens karakter og afgrænsning mod det åbne land. Der gives kun landzonetilladelse til huludfyldninger, så længe byggeriet ikke er i modstrid med kommuneplanens retningslinjer, væsentlige natur-, miljø- og landskabsinteresser, kulturhistoriske interesser eller tungtvejende nabohensyn.

Omdannelseslandsbyer

Kommunen kan i hver planperiode udpege to omdannelseslandsbyer, hvor der er befolkningsnedgang. Formålet er at skabe muligheder for vækst og udvikling i landdistriktet ved at skabe attraktive landsbyer for bosætning. Inden for omdannelseslandsbyen kan der gives tilladelse til at erstatte faldefærdige bygninger, der nedrives, med nye bygninger med en anden størrelse og udformning og på en anden placering inden for afgrænsningen. Det er også muligt at placere mere end én bolig på samme grund til fx bofællesskaber med fritliggende enheder. Inden for omdannelseslandsbyen er det også muligt at få tilladelse til at udstykke enkelte nye boliger, så længe der ikke er tale om bymæssig vækst, som fortsat skal henvises til planlagte byzoner.

Nyt byggeri skal stadig afvejes med kommuneplanens retningslinjer. Der bør stadig ske en vis tilpasning til de stedbundne værdier i form af væsentlige natur-, miljø- og landskabsinteresser, kulturhistoriske interesser eller tungtvejende nabohensyn.

Tørsbøl afgrænset som omdannelseslandsby. Tørsbøl er udpeget til omdannelseslandsby med henblik på at etablere mindre boliger målrettet ældre eller flere generationer i forening. Tørsbøl har sammen med Kværs potentiale på grund af den attraktiv beliggenhed på grænsen til Aabenraa kommune, tæt ved motorvej og i et spændende og varieret natur- og landskabsområde. Der er befolkningsnedgang både i sognet og i landsbyen set over en 10-årig periode.

Af hensyn til kommende investorer og iværksættere og af hensyn til landsbyernes kvaliteter som tiltrækkende bomiljøer, har kommunen valgt at udstikke en retningslinje om at virksomheder, der ønsker at udvide eller etablerer sig i landzonen, bør orienteres om hvor meget virksomheden kan udvide, før kommunen vil kræve, at den flytter til et erhvervsområde i byzone.

Ændring af omdannelseslandsby

Gammelgab er udtage af kommuneplanen som omdannelseslandsby til Økosamfundet Soleng. Omdannelseslandsbybegrebet kunne ikke rumme projektet og det er resulteret i at rammelægningen er ændret og økosamfundet i stedet får en lokalplan for den 1. etape på 10 boliger.

Generelle regler i landzonen

Kommuneplanens retningslinjer for landzoneadministrationen skal sikre, at landzonen friholdes for anden bebyggelse til boliger og erhverv m.v. end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Formålet er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land for at bevare de mange natur, miljø- og landskabelige kvaliteter og tilgodese de erhverv, der traditionelt er knyttet til de åbne land.

Som altovervejende hovedregel skal nyt byggeri placeres i tilknytning til eksisterende lovlig bebyggelse i landzone. Det vil sige inden for en afstand af cirka 20 meter.

Der kan meddeles tilladelse til at etablere flere boligenheder i eksisterende bygninger, der kan indrettes til boligformål uden væsentlig om- eller tilbygning. F.eks. i en tidligere skole eller i et tidligere plejehjem.

Udvalgte undtagelser fra kravet om landzonetilladelse

Erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri
Nye bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af en landbrugsejendom eller en landbrugsbedrift, skovbrugs- og fiskeriejendom er umiddelbart tilladt, hvis byggeriet opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Undtaget er husdyranlæg, der fortsat kræver landzonetilladelse. Er nybyggeriet meget stort og af industriel karakter kan det også kræve landzonetilladelse.

Nye beboelsesbygninger, der er erhvervsmæssige nødvendige, kan placeres ***op til*** 50 meter væk fra eksisterende bebyggelse, dog skal kommunalbestyrelsen foretaget en konkret vurdering heraf. I vurderingen skal bl.a. indgå om skalaforholdene er passende.

Om- og tilbygning af helårsboliger
Helårsoliger kan uden landzonetilladelse om- og tilbygges til et samlet bruttoetageareal på 500 m^2.

Opførelse af garager, carporte, udhuse o. lign. under 50 m^2.

Anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger
Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom kan uden landzonetilladelse tages i brug til én bolig, håndværks- og industrivirksomhed, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, lager- og kontorformål samt til mindre butikker op til 250m^2. Betingelsen er, at bygningerne er egnede til formålet, og der ikke ombygges i væsentligt omfang. Desuden må bygningerne ikke være opført inden for de seneste 5 år, og det må ikke være en overflødiggjort driftsbygning, der er opført til en bedrift - kun til en ejendom. Ønskes flere boligenheder end den ene umiddelbart tilladte skal det også ske på baggrund af en landzonetilladelse. Der gives som hovedregel tilladelse til indretning af flere boligenheder i større overflødiggjorte stuehuse. Den nye anvendelse skal anmeldes til kommunalbestyrelsen.

En erhvervsvirksomhed, der er lovligt etableret i en overflødiggjort bygning kan uden landzonetilladelse udvide med en tilbygning på op til 500 m^2. Dog med den undtagelse, at bygningen ikke må ligge i kystnærhedszonen uden for et i et landsplandirektiv udpeget udviklingsområde. Det kræver også tilladelse, hvis tilbygningen etableres uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Andre overflødiggjorte bygninger end landbrugsbygninger
Disse kan også uden landzonetilladelse tages i brug til samme formål og under samme forudsætninger som nævnt under anvendelsen af de overflødiggjorte landbrugsbygninger. Dog med den undtagelse, at bygningen ikke må ligge i kystnærhedszonen uden for et i et landsplandirektiv udpeget udviklingsområde. Ændret anvendelse af andre bygninger end overflødiggjorte landbrugsbygninger kræver også landzonetilladelse, hvis de ligger i særlige støjkonsekvensområder.

Byggeri, der ikke kræver byggetilladelse, og som er til brug for offentlig trafik, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Byggeri i landdistrikter og landsbyer - Retningslinje

Læs mere her

Landskab

Kulturarv

Kystnærhedszonen



Husmandsudstykninger fra Fiskbæk langs Bojskovvej

Målet er at sikre udviklingsmulighederne i landsbyerne, samtidig med at de bevaringsværdige landsbymiljøer og bebyggelsesstrukturer sikres.

Bosætning



Vision

Sønderborg by er hovedby og fungerer som lokomotiv for områdets øvrige byer. Alle bysamfund i Sønderborg er attraktive og bidrager til at styrke fællesskabet. Udvikling af bysamfundene har særlig fokus på funktionalitet, oplevelse og bevægelse.

Bosætning

Befolkningens sammensætning og boligtendenser ændrer sig. Andelen af ældre vil fortsat stige de kommende år selvom prognoser også viser, at indbyggertallet har stabiliseret sig. Sønderborg Kommune har fortsat en stor opgave med at sikre ældreegnede boliger med god beliggenhed og infrastruktur men også, i takt med uddannelsesudbuddet i byen udvides, at sikre velplacerede uddannelsesboliger/kollegier. Samtidig er det blevet endnu vigtigere, at vi sikre kvalitet i byggeriet, så boligerne kan skifte funktion i takt med at demografien ændrer sig. Der skal stadig være plads til at vi sikre både mere almindelige boligtyper men også alternative boformer som tinyhouses og mikrohuse og bomiljøer, hvor det landskabelige er højsæde.

Sønderborg Kommune skal udpege tilstrækkelige arealer til virksomheder, og også dem med særlige krav til beliggenheden, hvor virksomhederne kan lokaliseres uden konflikter til miljøfølsom arealanvendelse, vand-, natur- og grundvandsinteresser og hvor transportbehov kan tilgodeses.

Erhvervslokalisering

Det er Sønderborg Kommunes interesse, at vi fremover ikke foretager uhensigtsmæssig planlægning af arealanvendelsen omkring virksomhederne, og især dem med særlige beliggenhedskrav. Det er enten, hvor boligerne kommer tættere på virksomhederne eller der etableres boliger i et erhvervsområde.

Lokalisering af virksomheder skal ske i et samspil mellem planlovgivningen og miljølovgivningen, hvor en række faktorer som virksomhedens art, naboområders følsomhed, andre lokale forhold og eksisterende lovgivning spiller ind. Dette skal være med til at forebygge miljøkonflikter mellem virksomheder og miljøfølsom arealanvendelse og sikre, at virksomhederne placeres hensigtsmæssigt. Derfor arbejder Sønderborg Kommune med en model for erhvervslokalisering, kaldet ABCDE-modellen, som giver retningslinjer for de erhverv, som kan lokaliseres i erhvervsområderne.

I kommuneplanens rammer opstilles mere detaljerede bestemmelser for de enkelte områders anvendelse og udnyttelse.

Bosætning og boligområder

Mål

- at klimasikring fra start indtænkes i nye udstykninger og omdannelsesområder efter principper om at sikre, forsinke og nedsive.
- at sikre arealer og rammer til seniorvenlige boliger med mulighed for fremtidig tilpasning til det faktiske behov.
- at sikre boligrammer til alle aldersgrupper bl.a. i form af forskellige boformer.
- at have fokus på bæredygtigheden på lokalt niveau såvel som på kommuneniveau.

Redegørelse

Det er vigtigt at skabe nye fællesskaber og attraktive boligvilkår. Kommuneplanen skal sikre rammerne, så det Det Gode Liv får gode udviklingsmuligheder på tværs af aldersgrupper og geografi. Klimasikring og grøn omstilling optimeres til stadighed i alle projekter. Det betyder også, at der visse steder tages boligområder ud, da klimaudfordringer gør arealerne uegnede til boligudvilking. Tilsammen vil indsatserne sikre en dynamisk og attraktiv kommune, hvor der er fokus på optimal ressourceudnyttelse.

- Sammenhængskraften på både by og land styrkes ved velplanlagte boligudstyktninger og omdannelser.
- Vi skaber gode bymiljøer med byrum af høj kvalitet.
- Boligområder i vækst eller omdannelse tilrettelægges med størst mulig hensyn til infrastrutur, adgang til natur og friluftsliv. Dette giver gode rammer for udfoldelse af sundhed, medborgerskab og bæredygtighed.
- Klimasikring på både mikro- og makroniveau indarbejdes i alle ny- og omdannelsesprojekter.

Aldersgruppen 80+ fordobles hen mod 2030 og alle andre aldersgrupper oplever stagnation eller et fald. Ændringer i befolkningssammensætningen stiller krav til egnede, velplacerede og attraktive boliger, der kan danne rammen om Det Gode Liv - hele livet.

På tværs af aldersgrupper oplever Sønderborg Kommune en forstærket tendens til bosætning i byen. Tendensen understøtter bæredygtighedsstrategien på mange niveauer. Byfortætning optimerer infrastrutur, kollektiv energiforsyning og arealkravet til boligmasse og giver samtidig grobund for et attraktivt bymiljø med kultur- og fritidsliv.

Sideløbende med den overordnede urbaniseringstendens er der også grupper, der gerne vil bo landskabeligt uden at gå på kompromis med de bynære goder. For at imødekomme tendensen og understøtte mangfoldighed i bosætningsformer udlægges der boligområder i mere landlige omgivelser, hvor der er rum til udfoldelse både arkitektonisk og pladsmæssigt.

Retningslinje

Byvækst

Almene boliger

Mål

- sikre at de nuværende almene boliger forbliver varierede, tidssvarende og attraktive
- sikre at de almene boliger er til at betale for borgere med forskellig økonomisk baggrund.
- sikre en bedre udnyttelse af den vigtige ressource, som de almene boliger udgør, ved et styrket samarbejde mellem Sønderborg Kommune og det almene boligområde.
- sikre en helhedsorienteret til gang til den almene boligsektor.

Sønderborg Kommune har et mål om at sikre en helhedsorienteret tilgang til udviklingen i den almene boligsektor. Derfor skal følgende punkter altid inddrages:

- Boliger til alle
- Tidssvarende boliger og boligområder
- Boligernes placering
- Balanceret økonomi

Disse uddybes i det nedenstående.

Boliger til alle

De almene boliger skal være økonomisk og socialt velfungerende og de fysiske rammer skal være tidssvarende og sunde.

Sønderborg Kommune har som tilsyn det primære mål at sikre fuld udlejning i de enkelte almene boligafdelinger. Den demografiske udvikling i bosætningen og boligønsker eller udviklingen i aldersfordelingen i kommune er vigtige elementer i forhold til, at vurdere hvilke boligtyper, der ønskes bygget eller ombygget. Der skal være fokus på, hvornår den almene boligsektor er mættet i forhold til nybyggeri for familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Boligtyper til eksakte målgrupper som fx seniorboliger og Housing First kan også komme på tale.

Housing First drejer sig om, at udsatte borgere får egen bolig som det første, hvorefter borgeren ledsages af den nødvendige støtte. Virkningen er, at den enkelte får den stabilitet, der er brug for på længere sigt at komme nærmere beskæftigelse. Samtidig mindsker kommunen sine driftsomkostninger forbundet med den enkelte borger.

Tidssvarende boliger og boligområder

Sønderborg Kommune har en ambitiøs målsætning på energiområdet i form af ProjectZero, hvor målet er CO2-neutralitet i 2029. Nybyggeri skal derfor overholde de givne standarder, og de energibesparende løsninger må gerne blive endnu bedre. Dette bidrager til at fremtidssikre boligerne og at de forbliver attraktive.

Tidssvarende boliger er boliger med et flot arkitektonisk udtryk i høj kvalitet og ved opførelse af nyt byggeri skal det arkitektoniske udtryk og kvalitet vægtes.

Tidssvarende boliger handler om, at de er velfungerende og fremstår i god og tidssvarende stand. Ommærkninger og renoveringer er midlet til dette.

Tidssvarende boliger handler også om, at boligorganisationerne og Sønderborg Kommune i fællesskab arbejder med indsatser i de udsatte boligområder med bl.a. med bekæmpelse af parallelsamfund og de flerårige sociale helhedsplaner.

Endelig handler tidssvarende om boligtyperne. Den rette kombination er vigtig for sammensætningen af de almene boliger ved nybyggeri og der skal arbejdes med flere typer. Sønderborg Kommune vægter kulturel mangfoldighed højt og ønsker en alsidig befolkningssammensætning i relation til fx alder, etnicitet, uddannelse og økonomi.

Boligernes placering

Sønderborg Kommune fører en aktiv og offensiv boligstrategi, jf. handleplanen ”Bosætning 2019-2022-10 konkrete handlinger”. De almene boliger i kommunen skal også inddrages i planens sigte med at tiltrække, modtage og fastholde tilflyttere til Sønderborg Kommune. Gennem dialog med borgerne, boligorganisationerne og andre interessenter, skal det planlægges og vurderes, hvor der er behov for alment nybyggeri i kommunen.

Flyttemønstre og befolkningsprognoser peger på en øget bosætning til Sønderborg by og ellers i strækningen fra Gråsten over Broager, Vester Sottrup og Sønderborg til Høruphav og Augustenborg. Dette bevirker, at nybyggerier

især skal finde sted inden for dette område. Samtidig vil der andetsteds i kommunen være relevant med nedrivning eller ombygning af eksisterende boliger.

Fremtidens nybyggeri skal også have lejerne i fokus. Nybyggeri skal derfor sammentænkes med kommunens øvrige servicefaciliteter og struktur, fx at nye familieboliger sammentænkes med daginstitutioner, skoler og anden infrastruktur. Den rette fordeling mellem de enkelte boligtyper, etagebyggeri og tæt lavt byggeri, er også vigtig at inddrage og evt. ændre løbende.

Erhverv



Vision

Vi fortsætter det ambitiøse arbejde med at skabe erhvervsservice i topklasse i tæt samarbejde med Sønderborg Vækstråd. Kommunen varetager den brede erhvervsservice, imens Vækstrådet fokuserer på de små og mellemstore virksomheder. Sønderborg Kommune skal være én af landets bedste og mest innovative erhvervskommuner.

Kommunen vil fremstå som et dynamisk og attraktivt vækstcenter inden for viden, energi, og uddannelse. Fundamentet for vækst er viden om udvikling, potentialer og udfordringer. Viden er en forudsætning for at kunne lave en målrettet indsats og når beslutninger skal træffes. Viden, kreativitet og udsyn er kilder til vækst.

Vi vil i særlig grad fokusere på forbruget af ressourcer. Det betyder, at satsningen på energi og energioptimering skal fastholdes og styrkes. Energiudvikling er fremtidens nøgleområder, hvor udviklingen skal sikres.

Kommunen er en offensiv aktør – i et tæt samarbejde med erhvervslivet, staten og uddannelsesinstitutionerne for at tiltrække og fastholde et attraktivt uddannelses- og studiemiljø.

Sønderborg Kommune er den 4. største industrikommune i Danmark. Energi og industriel produktion er de største brancher i Sønderborg målt på omsætning og antallet af ansatte. Engros- og detailhandel er den største branche målt på antallet af virksomheder, der er dog også fokus på udviklingen indenfor landbrug og fødevarer samt privat- og erhvervsturismen.

Sønderborg Kommune vil i samarbejde med Sønderborg Vækstråd og virksomhederne sikre erhvervslivet optimale rammevilkår og erhvervsservice i topklasse. Et velfungerende erhvervsliv er en forudsætning for vækst og udvikling og er med til at sikre Sønderborg som en dynamisk og attraktiv kommune.

I kommuneplanen udlægges mange områder til erhverv. Planlægningen skal bl.a. sikre hensynet til nye og eksisterende virksomheders drifts- og udviklingsbehov samt forebygge udfordringer i forhold til boligområder, institutioner og lignende.

Med revision af kommuneplanen i 2023 udlægges nye erhvervsområder. Den fulde liste over ændringerne i rammerne findes i afsnittet Ændringer i kommuneplanrammer. I afsnittet Erhverv redegøres nærmere for begrundelsen for at udvide erhvervsområderne.

Erhverv

Mål

- at styrke rollen som et dynamisk og attraktivt vækstcenter inden for grøn omstilling og energieffektivitet.
- at bidrage til udvikling inden for energi og energioptimering. Herunder elektrificering og industriel elektronik og automatisering.
- at skabe de bedst mulige betingelser for iværksættere samt små og mellemstore virksomheder.
- at tiltrække og fastholde arbejdskraft.
- at øge den samlede beskæftigelse.
- at hæve uddannelsesniveauet så der skabes sammenhæng til erhvervslivets efterspørgsel og behov.
- at være proaktiv i forhold til at tiltrække potentielle erhvervsvirksomheder, der matcher områdets styrker.
- at levere erhvervsservice i topklasse.

Redegørelse

Sønderborg Kommune fortsætter arbejdet med at skabe erhvervsservice i topklasse i et tæt samarbejde med Sønderborg Vækstråd. For at sikre match mellem virksomhedernes efterspørgsel efter arbejdskraft og arbejdsstyrkens kompetencer prioriteres samarbejdet med enkelte virksomheder, uddannelsesinstitutioner og brancheorganisationer. Dette både internt i kommunen og på tværs af kommune- og landegrænser. Sønderborg Kommune skal være et synligt og attraktivt område at flytte til for at uddanne sig, at arbejde, at leve og at bo. Derfor skal fokuseringen på tiltrækning, modtagelse og fastholdelse af nye borgere fastholdes.

Rammerne for iværksættere skal fortsat udvikles, så flere motiveres til at starte egen virksomhed. Sønderborg Kommune skal være den foretrukne kommune for iværksættere i Sønderjylland. Iværksættere og små- og mellemstore virksomheder understøttes i deres udvikling gennem et tæt samarbejde mellem Vækstrådet og Erhvervshus Sydjylland i Vojens.

Der skal fortsat fokuseres på den grønne erhvervsudvikling, der skal omsættes til nye virksomheder og arbejdspladser. Dette sker ved, at resultaterne af investeringerne i ProjectZero udnyttes og derved i endnu højere grad bidrager til en øget vækst.

Infrastrukturen har en central rolle i at understøtte erhvervslivets muligheder for udvikling. Derfor skal der ske en nyudvikling af Sønderborg Lufthavn, og arbejdet med at skabe den faste forbindelse ”AlsFynBroen” fastholdes. Hertil skal trafikanalyser sikre den fortsatte udvikling af både statslige og kommunale veje i kommunen.

På baggrund af analyser og konkrete handleplaner skal Sønderborg bys rolle som center og drivkraft for handlen i Sønderjylland fortsat styrkes. By- og områdestrategier skal sikre udviklingspotentialet i kommunens øvrige byer og landdistrikter.

Erhvervsstruktur

Sønderborg-området har ca. 2.500 aktive virksomheder med ca. 22.000 ansatte. Erhvervsstrukturen bærer præg af, at mange virksomheder er ganske små – enkeltmands- eller mikrovirksomheder – og kun ganske få er store målt på omsætning og antal ansatte. Mere end hver anden virksomhed er en enkeltmandsvirksomhed – ca. 80% af virksomhederne har under fem ansatte.

Energibranchen og industriel produktion er de to største brancher i Sønderborg-området målt på omsætning og antallet af ansatte. Sønderborg Kommune er den 4. største industri kommune i Danmark. Vurderes størrelsen ud fra antallet af virksomheder, så er detailhandlen den største branche.

De 2.500 virksomheder omsætter årligt for ca. 52 mia. kr. og eksporterer varer og ydelser for 20 mia. kr. Den store eksportandel understøttes og udvikles gennem Sønderborg Kommunes fokus på internationalisering.

En stor klynge af virksomheder i Sønderborg området arbejder inden for cleantech med produktion, energirenovering eller rådgivning. Disse virksomheder har ca. 3.000 ansatte, der på den ene eller anden måde beskæftiger sig med energiforbedrende løsninger. En række af virksomhederne er medlemmer af den landsdækkende Clean-klynge, der blandt andet er lokaliseret i Sønderborg.

Ved at samle viden og kompetencer fra denne klynge af virksomheder skabes, i samarbejde med bl.a. Center for Industriel Elektronik på Syddansk Universitet i Sønderborg, ny udvikling og innovation og derved grundlaget for vækst og nye arbejdspladser.

For også at skabe udvikling og forbedrede vilkår for det store antal af virksomheder, der er en del af fødevareproduktionen i området, vil vi målrettet fokusere på at udvikle Sønderborg Kommune som klimavenligt fødevareområde.

Byvækst

Sønderborg Kommune har foretaget overslagsberegninger med udgangspunkt i beregningsmetoderne for byvækst for at se om det er muligt at udlægge yderligere erhvervsareal.

Beregningsmetoden tager udgangspunkt i hvor meget nybyggeri, der er blevet opført de sidste 10 år. Det fremtidige behov udregnes herefter ud fra den tidligere vækst. Beregningerne viser, at kommunen har udlagt mere erhvervsareal end der forventes at være behov for de kommende 12 år.

Konkret viser opgørelsen følgende:

Arealtype	Ledig erhvervsjord (hektar)
Kommunale arealer	66,1
Private arealer	5,8
Private arealer, købt for nyligt	17,6
Arealer tilknyttet eksisterende virksomheder	9,9

Kommunen har solgt en række erhvervsarealer, der i ovenstående opgørelse er anført som ”private arealer, købt for nyligt”. For at sikre at arealerne bebygges er der ved salg af kommunale arealer fastsat en klausul om at byggeriet skal igangsættes inden for 1 år og færdigmeldes senest 3 år efter overtagelse ellers tilbagekøber kommunen arealer, så de kan frigives på markedet. Der er således en begrundet forventning om, at disse arealer bebygges inden for kort tid, derfor udelades de af restrummeligheden.

Ledige arealer, der ligger i direkte tilknytning til eksisterende virksomheder, forventes at skulle anvendes til en fremtidig udvidelse af virksomhederne. Derfor er arealerne reelt ikke fri på markedet til at efterkomme andre virksomheders behov. De kan derfor fraregnes i den samlede opgørelse.

Samlet set giver det en restrummelighed på 71,9 ha erhvervsjord.

Opgørelser over byggeaktiviteten de seneste 10 år viser, at der er opført gennemsnitligt 7.274 m2 erhvervsbyggeri pr. år. Omregnet giver dette et arealbehov på 41,6 ha erhvervsjord over en planperiode på 12 år.

Denne beregning viser en restrummelighed, der overstiger det ventede behov, og derfor kan der ikke umiddelbart udlægges yderligere erhvervsarealer.

Der er imidlertid flere forhold, der skal indgå, når behovet for erhvervsjord opgøres. Det drejer sig om:

- Øget byggeaktivitet de seneste 2-3 år
- Fleksibilitet i typer af erhvervsområder

Øget byggeaktivitet de seneste 2-3 år

Inden for de sidste 2-3 år er udviklingen inden for salg og byggemodning af erhvervsarealer gået meget hurtig i forhold til tidligere. Igennem de sidste par år har Sønderborg Kommune markeret sig tydeligere som en attraktiv erhvervskommune. Med etableringen af Sønderborg motorvejen, udviklingen af lufthavnen, etablering af kommunens Erhvervsservice, flere uddannelser og planerne om en Als-Fyn forbindelse er området nu mere attraktivt for erhvervsudvikling.

Dette har sat tempoet op for salget af erhvervsarealer i kommunen. Salget er især gået stærkt inden for de sidste par år omkring Sønderborg by. Her ligger 3 større Erhvervsområder ud til motorvejen og omfartsvejen (Ragebøl, Sønderborg Nord og Vollerup/Glansager).

Denne udvikling påvirker ikke beregningsmetoden, da data fra de sidste 10 års erhvervsudvikling bygger på færdigmeldt byggeri og ikke medregner solgte eller byggemodne erhvervsarealer. Beregningsmetoden er derfor misvisende i forhold til at den reelle erhvervsvækst har været stærkt stigende inden for de sidste par år.

I erhvervsområdet Sønderborg Nord er alle erhvervsarealerne solgt inden for de seneste par år, på nær et mindre, reserveret areal. For at sikre at arealerne bebygges er der ved salg af kommunale arealer fastsat en klausul om at byggeriet skal igangsættes inden for 1 år og færdigmeldes senest 3 år efter overtagelse.

I erhvervsområderne Ragebøl og Vollerup/Glansager er der stadig ledige erhvervsarealer, men her har der også været gang i salg og byggeri inden for de seneste år.

I resten af kommunen er der udlagt mindre, ubebyggede erhvervsarealer, der ofte ligger i tilknytning til en eksisterende virksomhed, og fungerer som udviklingsmuligheder. Erhvervsvæksten i kommunen er hovedsageligt koncentreret omkring Sønderborg by.

Fleksibilitet i typer af erhvervsområder

De tre primære erhvervsområder omkring Sønderborg by – Ragebøl, Sønderborg Nord og Vollerup/Glansager har forskellig karakter.

Ragebøl erhvervsområde ligger vest for Sønderborg centrum og langs med motorvejen. En del af området er forbeholdt transporttunge virksomheder. I den resterende del kan der etableres transport- og logistikvirksomheder, let industri og håndværk samt risikovirksomhed. Områdets virksomheder har kun i lav grad private kunder. Virksomheder kan etableres i miljøklasse 2-7.

Sønderborg Nord erhvervsområde ligger ud til omfartsvejen nord om Sønderborg centrum. Her er der mulighed for let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomheder samt butikker med pladskrævende varegrupper. Området her har en højere grad af salg til private kunder. De tilladte miljøklasser er lavere på 2-5. Området er særligt attraktivt for mindre og mellemstore virksomheder, der har behov for nærhed og synlighed overfor private kunder.

Vollerup/Glansager erhvervsområde ligger øst for Sønderborg centrum. Glansager-området, der ligger øst for Skovbyvej, er udlagt til tung industri i miljøklasse 6-7. Området er fuldt udbygget. Vollerup-området er med byplanvedtægt udlagt til industri- og større værkstedsvirksomheder, entreprenør- og oplagsvirksomhed samt engrohandel og forretningsvirksomhed. Det er således mere arealkrævende virksomheder med lav grad af private kunder. I en stor del af området er der opført solcelleanlæg, men området har stadig rummelighed til nye virksomheder.

De tre områder supplerer hinanden godt og der er behov for udviklingsmuligheder i alle områderne. I Sønderborg Nord og Ragebøl ønskes nye udviklingsmuligheder sikret. Se nærmere redegørelse nedenfor.

Mulighederne for at omplacere allerede udlagte erhvervsområder

Alle ubebyggede erhvervsarealer, der er kommunalt ejet, er lokalplanlagte. Det samme gælder for næsten alle de privatejede arealer. Den største del af de private arealer ligger enten i tilknytning til eksisterende virksomheder til brug ved udvidelse eller er nyligt solgte arealer, der forventes at blive bebygget inden for de kommende år.

I overvejelserne om at omplacere allerede udlagte erhvervsområder, er der set på flere forhold. Der er væsentligt at sikre udviklingsmuligheder og fleksibilitet bredt i kommunen, og der er også et ønske om i størst muligt omfang bevare værdien af den lokalplanlægning, der allerede har fundet sted. Det er alligevel fundet nødvendigt at omplacere et areal fra erhvervsområdet i Vollerup.

Konkret er der tale om at udtage en del af kommuneplanramme 4.7.002.E udlagt til erhverv i Vollerup. Arealet, der er kommunalt ejet, har været lavt prioriteret, da det kræver større investeringer i vejinfrastruktur at udnytte arealet. Ved at omplacere til andre områder kan der udlægges områder, som kræver færre investeringer og ventes at være mere attraktive.

Arealet er omfattet af byplanvedtægt B17 og beliggende i byzone. Som konsekvens af ændringen skal arealet tilbageføres til landzone og byplanvedtægten skal aflyses inden for området.

Det er vurderingen at udviklingsmulighederne fortsat er tilstrækkelige for Vollerup, når området reduceres. På et senere tidspunkt kan det komme på tale at udvide Glansager-området længere mod sydøst, hvorfor området er udpeget til perspektivområde for erhverv.



Kortet viser kommuneplanrammer i forslag til kommuneplan 2023-2035 (sort streg) samt om-rådet der reduceres (mørkegrøn) og dermed ikke længere vil være rammelagt.

Arealregnskab

Arealregnskabet for ændringerne i kommuneplanrammerne for erhverv i byzone ser således ud:

Område	Areal (hektar)
Udtag af del af ramme 4.7.002.E i Vollerup	-10,8
Udlæg af ny ramme 4.9.005.E i Sønderborg Nord	8,4
Udvidelse af ramme 4.9.001.E i Sønderborg Nord	1,6
Udlæg af ny ramme 4.12.003.E ved Ragebøl	6,2
Sum af ændringen	5,5

Der foretages således samlet set en udvidelse på 5,5 hektar til erhvervsformål i byzone.

I kommuneplanen foretages justeringer for rammerne til boligformål. Her tages der samlet set et større areal ud af rammerne, end det areal, der rammelægges til bolig i byzone. Se opgørelsen i afsnittet "Ændringer i kommuneplanrammerne".

De overskydende 4,1 hektar areal, der tidligere var udlagt til boligformål, omplaceres til udlæg af erhvervsareal. Det betyder, at der samlet set sker en udvidelse på 1,4 hektar til byvækst.

Det vurderes, at 1,4 hektar udgør en mindre ændring set i forhold til det samlede rammelagte område til byvækst. Det vurderes, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at tage yderligere erhvervsareal ud af rammerne. Det skyldes blandt andet, at nogle af de større ubebyggede erhvervsarealer er reserveret til specifikke erhvervstyper fx produktionsvirksomheder, som har specifikke krav til lokalisering og miljøforhold.

Dette betyder, at der reelt er færre ledige erhvervsarealer end beregningerne viser, og fleksibiliteten for erhvervsudviklingen er mindre end det umiddelbart ser ud til. Der er behov for, at der er flere forskellige typer ledige erhvervsarealer for at kunne støtte op omkring den stigende erhvervsvækst.

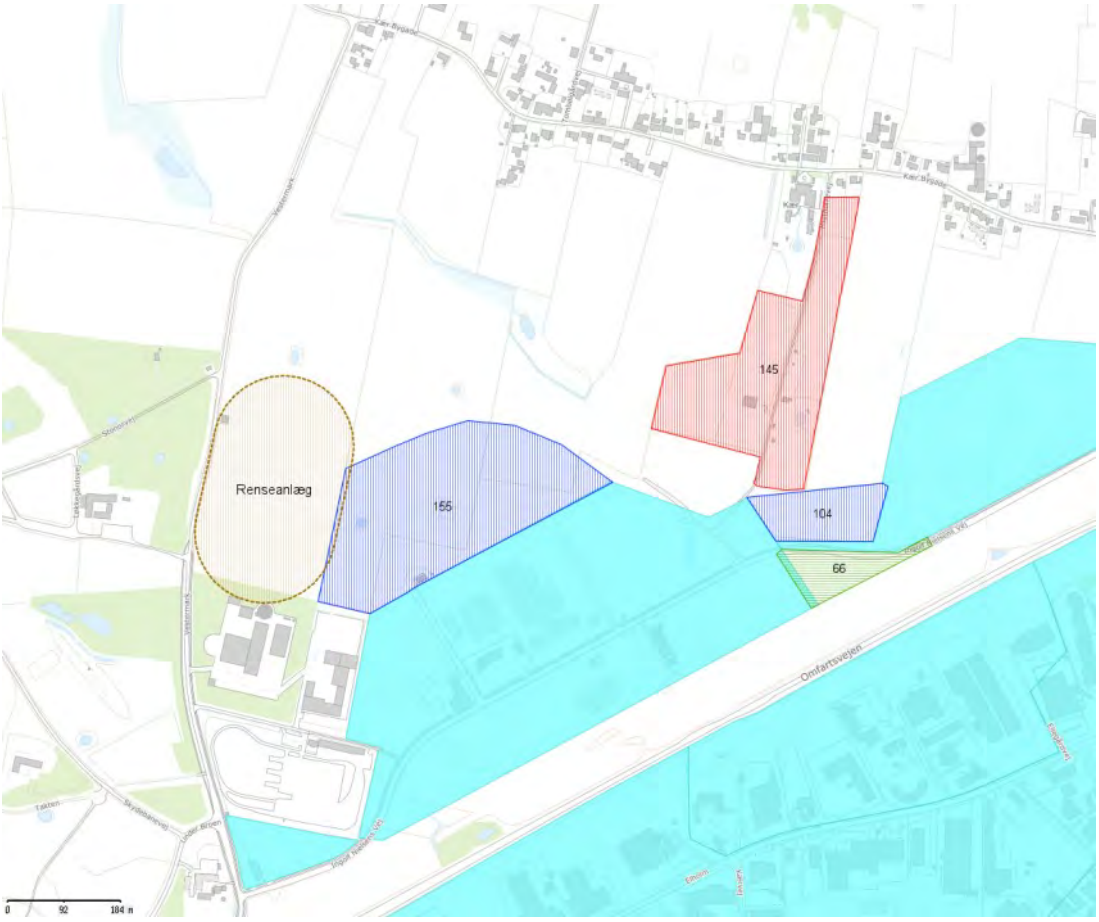
Redegørelse for udvidelse af erhvervsområderne

Sønderborg Kommune mærker en stor efterspørgsel på ledige erhvervsarealer, derfor er der med kommuneplan 2023 udlagt nye arealer til erhvervsudvikling. Der er for de nye arealer fastsat en rækkefølgebestemmelse, så eksisterende, nærliggende erhvervsområder først skal udnyttes, før de nye områder kan tages i brug. Se mere nedenfor.

Sønderborg Nord

Der foretages en udvidelse af erhvervsområdet Sønderborg Nord, som er et attraktivt erhvervsområde hvor der opleves stor interesse for at bygge nyt. Området er en kommunal udstykning, hvor alle arealer er solgt med undtagelse af et enkelt areal på 1,2 hektar, der står reserveret.

Områderne ligger inden for kystnærhedszonen men uden for kystlandskabet fastlagt i kommuneplanen på baggrund af landskabsanalyse.



Kortet viser eksisterende erhvervsområder (blå), ændringer i rammelagte områder (skraveret område) og perspektivområde til renseanlæg.

Det er væsentligt for udviklingen af Sønderborg by, at der er mulighed for at kunne henvise til ledige byggegrunde i nær tilknytning til byen. Både for nye virksomheder i kommunen, men især for virksomheder, der i dag ligger lokaliseret inden i byen, og hvor det er hensigtsmæssigt at få virksomheden flyttet uden for den tætte by til områder som er lavet til den konkrete anvendelse, og derved skabe bedre udviklingsmuligheder. Områderne overholder princippet med udbygning indefra og ud.

Området (66) umiddelbart syd for Ingolf Nielsens Vej er en mindre udvidelse af det eksisterende erhvervsområde. Området har hidtil været rammelagt til rekreative formål, og med ændringen vil området overgå til erhvervsområde. Ændringen vil koble det ellers adskilte erhvervsområde sammen. Derved udnyttes eksisterende vejanlæg og øvrig infrastruktur til forsyning af området.

Områderne (104) og (155) udgør en yderligere udvidelse af erhvervsområdet i nordlig retning. Udvidelsen grænser op til et område, der har været rammelagt til rekreative formål (område 145), men denne ramme ophæves med kommuneplanrevisionen. Den resterende del af området har ikke tidligere været rammelagt. Også her vil udvidelsen af erhvervsområdet

kunne udnytte eksisterende vejanlæg og øvrig infrastruktur til forsyning af området. De to stikveje på Ingolf Nielsens Vej vil kunne videreføres ind i område (155) og forbindes, så trafikken kan afvikles uden behov for vendepladser hvilket er væsentligt for trafiksikkerheden.

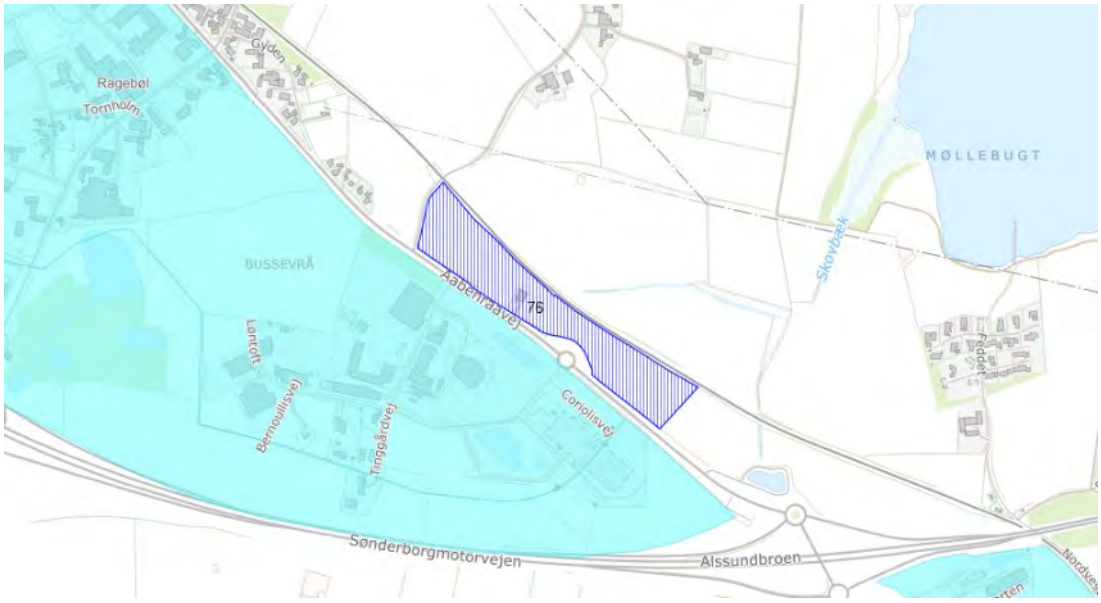
Umiddelbart vest for området planlægges for et nyt centralt renseanlæg. Lokalplanforslag og kommuneplantillæg er undervejs. Udvidelsen i kommuneplanforslaget vil skabe en naturlig afrunding af erhvervsområdet i sammenhæng med renseanlægget.

Ragebøl erhvervsområde

Kommuneplanforslaget indeholder også en ny ramme til erhvervsformål umiddelbart nord for Ragebøl erhvervsområde. Placeringen ligger mellem landevejen og jernbanen i forlængelse af eksisterende erhvervsområde Ragebøl. Den eksisterende infrastruktur kan udnyttes, og således kan vejforsyning etableres via en ny stikvej fra eksisterende rundkørsel på Aabenraavej.

Området skal bruges til mindre håndværksvirksomheder, som er en arealanvendelse der er mangel på i Sønderborg kommune. Det er vurderingen, at placeringen netop vil være velegnet til det formål, da den ligger ud til overordnede infrastruktur. Området her vil således få en anden karakter, end udvidelsen i Sønderborg Nord, hvor en del af området er udlagt til pladskrævende varegrupper, og således henvender sig mere til handlende fra hele kommunen.

Rammeområdet ligger motorvejsnært og skal dermed jf. nationale interesser forbeholdes til transporttunge erhverv. Sønderborg Kommune har udarbejdet en redegørelser for at fravige dette krav.



Kortet viser eksisterende erhvervsområder (blå), ændringer i rammelagte områder (blå, skraveret område).

Redegørelse for kystnær placering

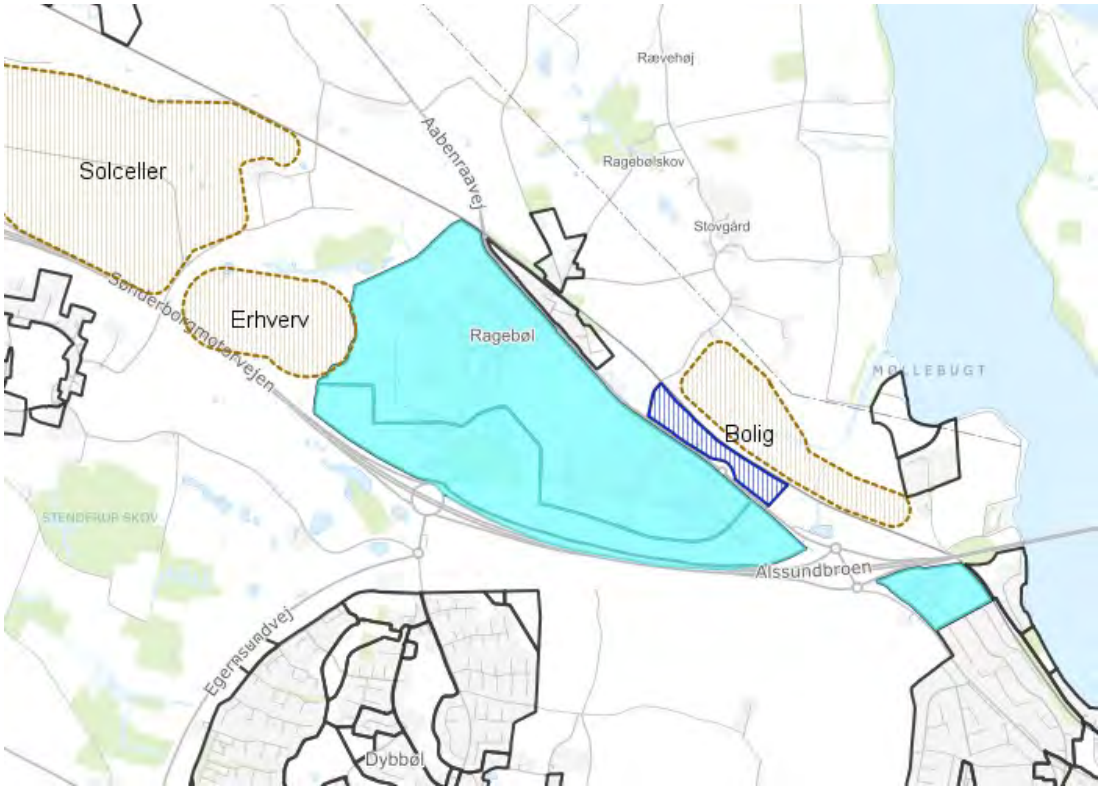
Området er beliggende nærmere kysten end de eksisterende rammeområder. Funktionelt er placeringen velegnet, da det ligger ud til Aabenraavej, hvor vejadgang kan etableres.

Erhvervsområdet ligger foran eksisterende bebyggelse i forhold til kysten i en afstand af ca. 580 meter fra kysten. Området ligger højt, men det er kun en mindre del af området mod sydøst, der er udpeget som kystorienteret landskab jf. kommunens landskabsanalyse. Det betyder at den visuelle kontakt til Alssund og udsigt til den modstående kyst er begrænset. Denne del er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større, sammenhængende landskab. Der er ingen udpegninger til økologisk forbindelse.

Det eksisterende erhvervsområde omfatter et stort areal og ligger højere i terrænet, og bebyggelse, master, flag og parkeringsarealer påvirker i sammenhæng med infrastrukturanlægget omkring Aabenraavej landskabet. Endelig er jernbanen og højspændingsmaster langs rammens kystvendte side med til at give området et teknisk præg. Det betyder at området er præget visuelt af eksisterende byggeri og anlæg, og kommunen vurderer ikke at et nyt erhvervsområde vil yderligere forringe oplevelsen af det åbne kystlandskab og de tilknyttede natur- og landskabsværdier.

Undersøgelse af alternative placeringer

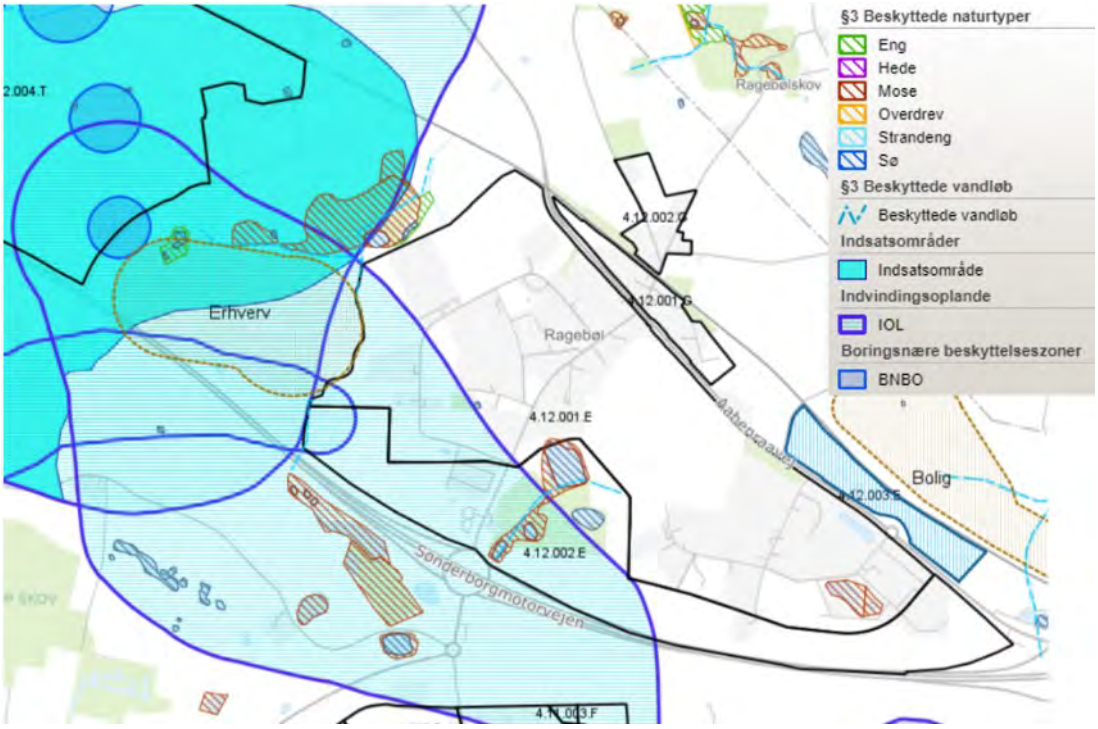
Det nye erhvervsområde vil fungere som en udvidelse af det eksisterende Ragebøl erhvervsområde. Som et alternativ kunne Ragebøl erhvervsområde udvides mod nordvest, langs motorvejen. Området er i kommuneplanen udpeget som perspektivområde til erhverv. Dermed er det signaleret, at området kan komme i spil til erhvervsområde ved en senere planlægning.



Kortet viser eksisterende Ragebøl erhvervsområde (blå), nyt rammelagt erhvervs-område (blå skravering), perspektivområder (brun skravering) samt kommune-planrammer (sort).

Perspektivområdet til erhverv ligger inden for indvindingsoplande for drikkevand og delvist inden for indsatsområder for drikkevand. Det kræver nærmere undersøgelser, for at fastlægge eventuel planlægning til erhverv i området. Derfor vurderes det mere hensigtsmæssigt at udskyde en konkret planlægning til et senere tidspunkt.

Nord for perspektivområdet er der registreret §3 natur, hvilket hindrer udlæg af erhvervsområde i den retning.



Kortet viser kommuneplanrammer (sort), nyt rammelagt erhvervsområde (blå skravering), perspektivområder (brun skravering). Desuden §3 beskyttede natur-typer, indsatsområder for grundvand, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelseszoner.

På den baggrund er det vurderet mest hensigtsmæssigt at foretage udvidelsen af Ragebøl erhvervsområdet på det foreslåede område mellem landevejen og jernbanen, hvor der – som beskrevet ovenfor – allerede er oplevelsen af et teknisk præget landskab.

Mulighederne for udvidelse af erhvervsområdet nord for Sønderborg by, på Kærhalvøen er ligeledes afsøgt og fastlagt i forbindelse med kommuneplanlægningen.

Rækkefølgebestemmelser for erhvervsområderne

Med kommuneplan 2023 indføres rækkefølgebestemmelser for udnyttelsen af erhvervsrammerne. Følgende er noteret i rammerne:

Ragebøl: Erhvervsområde ved Aabenraavej 4.12.003.E
Det øvrige Ragebøl erhvervsområde (ramme 4.12.001.E og 4.12.002.E) skal være solgt for min. 80 % af kapaciteten før ramme 4.12.003.E lokalplanlægges.

Sønderborg: Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær, 4.9.005.E
Det øvrige Sønderborg Nord erhvervsområde (ramme 4.9.001.E og 4.9.002.E) skal være solgt for min. 80 % af kapaciteten før ramme 4.9.005.E

lokalplanlægges.

Retningslinjer

Erhverv

Erhvervslokalisering

Lokalisering af virksomheder skal ske i samspil mellem plan- og miljølovgivningen, hvor flere faktorer som virksomhedens aktivitet, naboområder, lovgivning og vejledninger inddrages. Ved en fastlæggelse af anvendelsen af konkrete virksomheder sikres det, at der udlægges passende arealer til industrien, og at virksomheden ikke begrænses af forureningsfølsom anvendelse af naboområderne.

Sønderborg Kommune anvender en ABCDE-model, som er et redskab ved fastlæggelse af erhvervsområder.

I forhold til erhvervslokalisering er emnet yderligere behandlet i afsnittene om erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder.

Mål

- at forebygge miljøkonflikter mellem forurenende virksomheder og såvel følsom arealanvendelse (fx boliger og institutioner), som miljøinteresser (beskyttelse af grundvand, naturområder og lignende).

Redegørelse

ABCDE-model

Ved lokalplanlægning og ved lokaliseringen af nye erhvervsvirksomheder skal der tages udgangspunkt i ABCDE- kategoriseringen af kommunens erhvervsområder.

Rammerne for erhvervsområderne er kategoriseret ud fra følgende temaer: 1. Byintegrerbarhed 2. Lokaliseringsfaktorer 3. Indpasning og æstetik 4. Egnethed i forhold til godstransport 5. Miljøklassificering 6. Tilgængelighed og persontransportbehov

Alle seks temaer er anvendt for at vurdere det enkelte erhvervs-rammeområde, men af rammeteksten fremgår det kun, hvilket type område, det er - henholdsvis A, B, C, D eller E, samt miljøklassificeringen. Tabel 1 viser en oversigt over kategorierne.

1. Byintegrerbarhed

Beskriver de virksomhedstyper, der kan lokaliseres i et erhvervsområde og forholder sig til erhvervsområdets beliggenhed i forhold til byen og dens funktioner. Den type virksomhed, der kan lokaliseres i et erhvervsområde, bestemmes af, om den kan integreres i det eksisterende miljø uden at være til gene.

A. Blandede byområder – center og bymidte med en blanding af boliger, erhverv, butikker, institutioner samt kultur- og fritidsanlæg. I området kan lokaliseres ikke-miljøbelastende erhverv, som kan drage fordel af beliggenheden i et blandet byområde, og som har en høj arealudnyttelse, når det gælder arbejdspladser og/eller kunder.

B. Erhvervsområder i byen – erhvervsområde uden bolig og andre særligt følsomme funktioner. Der kan lokaliseres erhverv, der på grund af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørsfaciliteter eller lignende ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og virksomheder med meget tung trafik. Der kan i forbindelse med lokalplanudarbejdelse foretages en zoning af området, så der i randområderne mod naboområder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning – eventuelt kan der her også være tale om kontorbyggeri. Infrastrukturen bør tilgodese såvel lette trafikanter som tung trafik.

C. Erhvervsområder på kanten af byen – erhvervsområde uden boliger og andre miljøfølsomme funktioner. I C-områder kan der blandt andet lokaliseres virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning, virksomheder med behov for udendørs oplag samt virksomheder med tung transport.

D. Motorvejsnære erhvervsområder – erhvervsområde uden boliger og andre miljøfølsomme funktioner. I D-områder kan der blandt andet lokaliseres transportcenter, logistikcentre servicestationer o.s.v. samt produktionsvirksomheder med større godstransportbehov. Erhvervsområder langs motorveje og disses tilslutningsanlæg skal forbeholdes til transport-, logistik- og andre transporttunge virksomheder jf. oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen. Det vil kræve en planlægningsmæssig begrundelse, hvis der skal planlægges for andre virksomhedstyper i motorvejsnære erhvervsområder.

E. Lokale erhvervsområder – erhvervsområder lokaliseret i mindre byer. I E-områder kan der lokaliseres erhverv med lokal tilknytning, blandt andet håndværkere og mindre fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset behov for tung godstransport.

Tabel 1 - ABCDE kategorisering

	Beskrivelse	**Planlægning**	**Eksempler**	**Miljøklasse**
A-område	Bynære erhvervsområder i kommunecentret (Sønderborg) med optimal placering i forhold til bymidte, forsknings- og uddannelsesinstitutioner, kollektiv trafik, stisystemer og naturområder.	Det enkelte område skal udbygges på baggrund af en samlet plan for området, og der skal opstilles detaljerede rammer for arkitektur og bydesign. Der kan indpasses boliger og institutioner i området.	Større udviklings- og servicevirksomheder inden for IT, bioteknologi, produktionsteknologi m.v.	A-områder forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder (miljøklasse 1-2) med højt videnindhold og stort behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer.

B-område	Bynære erhvervsområder i kommunecentret og de største områdebyer med god placering i forhold til bymidten, kollektiv trafik, stisystem og naturområder.	Det enkelte område skal udvikles efter en samlet plan, og der skal opstilles overordnede rammer for arkitektur og bydesign. Der kan indpasses boliger i området.	Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre butikker, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.	B-områder forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer (miljøklasse 1-2).
C-område	Større erhvervsområder med tilknytning til strækningen fra Gråsten over Broager, Vester Sottrup og Sønderborg til Høruphav og Augustenborg. Desuden med optimal placering i forhold til det overordnede vejnet, funktionel tilknytning til resten af strækningen og passende afskærmning/afstand i forhold til boligområder.	De enkelte grunde skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan, som afklarer minimumsgrundstørrelse, vej- og stiforhold, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer, skiltning m.v. Der kan ikke indpasses boliger i områderne.	Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.	C-områderne forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport (miljø-klasse 4-5).
D-område	Større erhvervsområder med direkte adgang til det overordnede vejnet og lokaliseret i passende afstand (mindst 300 m) fra boligområder og institutioner. Områderne skal afskærmes visuelt i forhold til omgivelserne ved hjælp af en samlet beplantningsplan.	De enkelte grunde skal udstykkes efter en samlet plan, som afklarer vej- og stiforhold, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer m.v. Der kan ikke indpasses boliger i området.	Asfaltfremstilling, autoophug, biogas, foderstoffer, bygningselementer, kemikalie- og oliebehandling m.v.	D-områder forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning (miljøklasse 6-7).

E-område	Mindre lokale erhvervsområder med tilknytning til kommunecenter, områdebyer, lokalbyer og enkelte landsbyer uden for strækningen fra Gråsten over Broager, Vester Sottrup og Sønderborg til Høruphav og Augustenborg. Desuden med god placering i forhold til vejnet og byområde og med passende afskærmning i forhold til boligområder.	De enkelte grunde skal udstykkes og bebygges efter en samlet plan, som afklarer vej- og stiforhold, maksimumgrundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, regulering af friarealer m.v.	Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.	E-områder forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport (miljøklasse 2-4).

2. Lokaliseringsfaktorer

Kombinerer de kommunale erhvervsudlæg med erhvervslivets interesser, idet der medtænkes de faktorer som virksomhederne tillægger betydning, når de vælger lokalisering. Lokaliseringsfaktorerne omfatter behov som:

- Lokalitet - fx nærhed til overordnet vejnet, kollektivtrafik, ekspansionsmuligheder, synlighed og lignende.
- Netværk/erhvervsklima - fx nærhed til kunder, forretningsforbindelser, kommunale skatter, innovations- og udviklingsmuligheder og lignende.
- Demografi/arbejdsmarked - fx adgang til kvalificeret arbejdskraft og tilstedeværelse af forsknings- og uddannelsesinstitutioner.
- Kultur - fx virksomhedejernes bopæl, attraktivt bymiljø, lokal kendskab og lignende.

Lokaliseringsfaktorerne er forskellige fra virksomhed til virksomhed, men forskellige grupper af virksomheder vil ofte have lignende lokaliseringsfaktorer, fx tilgængelighed og miljøforhold.

Nogle lokaliseringsfaktorer kan påvirkes direkte gennem planlægningen, fx synligheden og mulighederne for profilskabende skiltning. Andre kan påvirkes indirekte, fx kan nærhed til kvalificeret arbejdskraft, kunder og markeder påvirkes ved at ændre ved de infrastrukturelle forhold såsom vejnettet eller den offentlige transport.

3. Indpasning og æstetik

Indpasning og æstetik - er at erhvervsarealerne beskrives i forhold til deres omgivende miljø, sådan at der er klarhed over, om erhvervsområdet ligger i et bymæssigt miljø, på kanten af byen, i landsbyen eller i det åbne land. Denne parameter er med til at bestemme, hvilken arkitektur der kan indpasses i erhvervsområdet.

4. Egnethed i forhold til godstransport

Kategoriserer på baggrund af områdets egnethed i forhold til godstransport. Visse brancher har megen godstransport, og af hensyn til branchen og samfundet er det hensigtsmæssigt at virksomheder inden for disse brancher

bliver placeret i erhvervsområder udlagt i tilknytning til motorvejen. Temaet, som beskriver fire kategorier, arbejder med en inddeling baseret på antagelser om virksomhedstypernes gods- og persontransportbehov. Der anvendes en gruppering af hovedbranchekoden registreret i Det Centrale Virksomhedsregister (CVR).

Kategori 1 definerer de virksomheder, der har særlig tung transport eller er særligt transportintensive.

Kategori 2 definerer de virksomheder, hvor hovedparten af aktiviteterne har med transport at gøre. I forhold til branchekoderne gælder dette engrosvirksomheder, hvor størsteparten af aktiviteter er modtagelse og afsendelse af varer. For begge de første kategorier er der vurderet et relativt lavt persontransportbehov.

Kategori 3 definerer produktionsvirksomheder. Godstransporten har stor betydning for brancherne, fordi der skal råvarer ind og produkter ud. I forhold til de to første kategorier er der tale om langt flere arbejdspladser per arealenhed, og dermed mere persontransport.

Kategori 4 definerer detailhandel samt offentlig og privat service. I denne kategori er der en lav afhængighed af godstransport.

Opdelingen af branchekoderne (DB07) er forholdsvis detaljeret med mere end 700 kategorier. Trods dette kan der selvfølgelig være meget store forskelle på virksomheder, der ellers falder ind under samme kategori. De fire kategorier er beskrevet ved eksempler og på hvilke hovedgrupper, der overvejende falder ind i kategorien.

5. Miljøklassificering

I Håndbog om Miljø og Planlægning fra 2004 er der beskrevet syv klasser for miljøklassificering af virksomheder, som er grundlaget for klassificeringskategorierne. Klasserne angiver en anbefalet mindste afstand mellem en type virksomhed og boliger i et område for åben-lav boligbebyggelse og følsomme institutioner. Klassificeringen er skønsmæssigt fastsat med henblik på at minimere gener fra støj og lugt.

Afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke mødes med skærpede miljøkrav. Afstandene kan i detailplanlægning danne grundlag for en zonering af større erhvervsområder.

En rammebestemmelses miljøklassificering er ikke ensbetydende med at alle virksomheder, der opfylder rammebestemmelsen, kan placeres et hvilket som helst sted i rammeområdet. Klassificeringen er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer med miljøbelastning af omgivelserne for nyere virksomheder/virksomhedstyper. Klassificeringen og de angivne forureningsniveauer bygger på nuværende og normale forhold med hensyn til udslip fra virksomheder, produktionsmetoder og forureningsbegrænsning. Da der kan eksistere konkrete situationer, hvor disse betingelser ikke er gældende, kan en anden klassificering end den angivne i visse tilfælde være berettiget.

Der er dermed ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den angivne, skal det ske ud fra oplysninger om, at virksomheden rent faktisk støjer eller lugter mindre end gennemsnitligt for den pågældende virksomhedstype.

Miljøklassificeringens syv klasser kan kort beskrives således:

Beskyttelsesafstande: Klasse 1: 0 m Klasse 2: 20 m Klasse 3: 50 m Klasse 4: 100 m Klasse 5: 150 m Klasse 6: 300 m Klasse 7: 500 m

Klasse 1: Omfatter virksomheder, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne, og som således kan integreres med boliger og andre følsomme funktioner. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, kontorer, liberale erhverv og små værksteder med butik.

Klasse 2: Virksomheder, der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne kan placeres i områder, hvor der også findes boliger. Klassen omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder, laboratorier og fotografisk industri.

Klasse 3: Virksomheder, der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne - herunder fra indendørs aktiviteter. Virksomhederne bør placeres i erhvervsområder, eventuelt i randzonen mod følsomme naboområder. Klassen omfatter mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4: Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, og bør som hovedregel placeres i erhvervsområder. Klassen rummer blandt andet autoværksteder, vognmandsvirksomheder, papirvareindustrier, visse levnedsmiddelindustrier og mindre overfladebehandlende virksomheder.

Klasse 5: Omfatter mere belastende produktionsvirksomheder/- fabrikker, som bør placeres i erhvervsområder. Klassen rummer blandt andet visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve- og lakindustri.

Klasse 6: Rummer en række virksomheder, der kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større erhvervsområder, hvor der kan opnås tilstrækkelig afstand til naboer. Til klassen hører fx savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7: Indeholder virksomheder, der kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter blandt andet medicinal- og pesticidproduktion og visse kraftværker.

Andre: Herudover findes der en række specielle virksomheder og anlæg, hvis placering typisk vil blive fastlagt ved en særskilt planlægning og vurdering af beliggenhedskrav - fx risikobetonet produktion, motorbaner og lossepladser.

6. Tilgængelighed og persontransportbehov

Kategorisering af tilgængelighed og persontransportbehov. I forbindelse med klassificeringen af et områdes tilgængelighedsprofil er det nødvendigt at vurdere tilgængeligheden for forskellige transportmidler. Denne parameter klassificerer områdernes tilgængelighed for cyklende og gående, kollektivtransport og bilisme. Tabellen nedenfor beskriver den tilgængelighedsprofil, som områderne i den moderne storby bør tilstræbes at have.

Sønderborg er en provinskommune og den kollektive trafikforsyning er på grund af den lavere befolkningstæthed ikke optimeret som i storbyen. Tilgængelighedsprofilen for A-, B- og C-områderne i Sønderborg Kommune vil derfor typisk afvige fra tabellen.

Område	**Cykel og gående**	**Kollektiv transport**	**Bil**
A	Højklasset	Højklasset	Rimelig eller ringe
B	Højklasset	God	Rimelig
C	Rimelig	Rimelig	God eller højklasset
D	Ringe	Ringe	Højklasset
E	Ringe	Ringe	God

-

Retningslinje

Erhverv

Detailhandel



Vision

Sønderborg Kommune har et attraktivt, levende og varieret udbud af butikker. Butiksudviklingen i kommunen er en væsentlig faktor for at gøre Sønderborg Kommune mere attraktiv i forhold til at tiltrække nye tilflyttere, kvalificeret arbejdskraft, studerende og turister.

Med stigende e-handel og ændrede forbrugsmønstre bliver antallet af handelsbyer i Danmark reduceret. Kommunens ambition er at fastholde Sønderborg bys status som en vigtig handelsby for hele regionen, også selvom en markant større del af handelen med udvalgsvarer skulle gå hen og ske som e-handel.

Udviklingen stiller store krav til detailhandlen, som er en vigtig faktor for oplevelsen af byernes kvalitet som bo- og levesteder. Et vigtigt element for at tiltrække nye borgere, kvalificeret arbejdskraft og studerende er et stort og stærkt sortiment i udvalgsvarer. Vi kan ikke nøjes med lokale dagligvarebutikker.

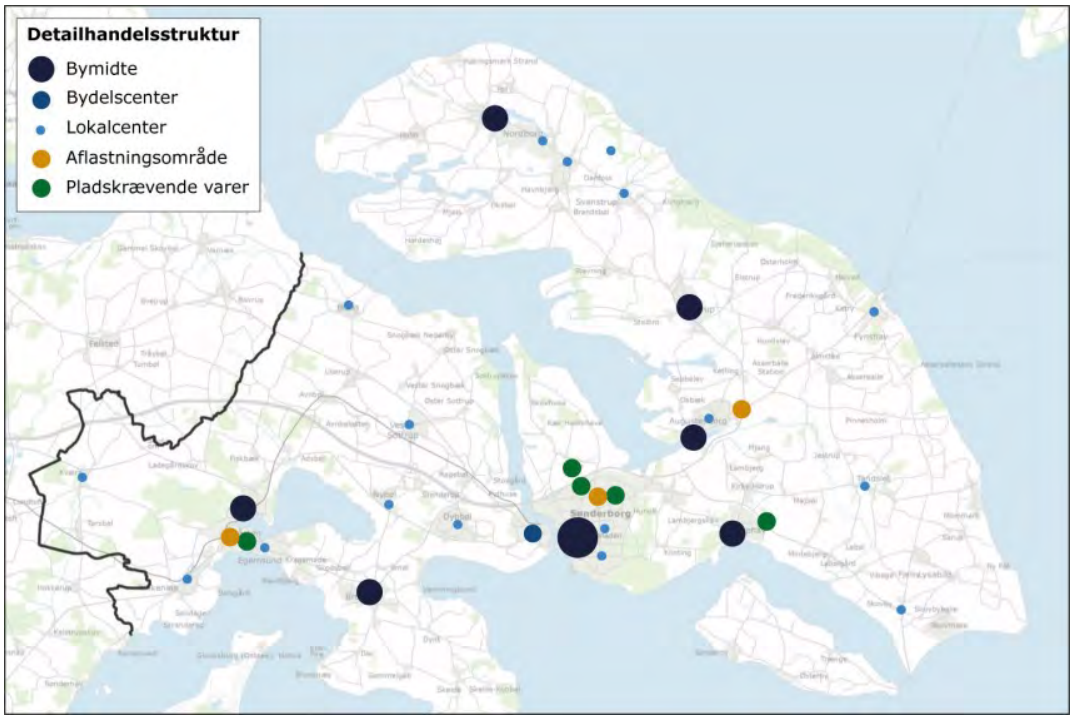
Et stærkt og mangfoldigt butiksliv har betydning for den lokale beskæftigelse og kan skabe arbejdspladser i detailhandlen. Derudover kan handelsområder i såvel små som store byer fungere som fælles mødested for borgerne. Områderne til

detailhandel skal være samlet på steder, hvor det giver mest værdi for bylivet og den daglige forsyning.

En velfungerende detailhandel med spændende butiksmiljøer i flotte omgivelser kan derfor bidrage til at skabe attraktive og livlige byer for både lokalbefolkningen, gæster fra det regionale opland samt turister.

Detailhandlen spiller også en vigtig rolle i forhold til implementeringen af ProjectZero visionen. Butikker i ZERObutik programmet er gode ambassadører for en samlet indsats på klima- og energiområdet, der viser både borgere og gæster udefra, at vi i Sønderborg Kommune er fælles om at løse klimaudfordringen.

Detailhandel overordnet



Mål

- at fastholde og styrke Sønderborg bys rolle som center og drivkraft for handelen i det regionale opland
- Sikre god tilgængelighed for alle trafikanter og begrænse transportafstanden til indkøb
- At fremme et varieret butiksudbud.
- at områder til detailhandel skal være samlet på steder, hvor det giver mest værdi for bylivet og den daglige forsyning
- at eksisterende bymidter, bydelscentre og lokalcentre styrkes som levende og varierende handelscentre
- at koncentrere detailhandelslivet i byerne og udvikle dem ved at kombinere butiksliv med oplevelser, spisesteder, servicefunktioner, uddannelse, aktive byrum, kultur med videre.
- at skabe en klar rollefordeling mellem butiksområderne i de byer med mere end ét butiksområde.
- At sikre en god arbejdsdeling mellem aflastningsområdet i Center Øst og Sønderborg bymidte.

Redegørelse

Udvikling i detailhandel

Med stigende e-handel og ændrede forbrugsmønstre bliver antallet af handelsbyer i Danmark reduceret. Kommunens ambition er at fastholde Sønderborg bys status som en vigtig handelsby for hele regionen, også selvom en større del af handelen med udvalgsvarer skulle gå hen og ske som e-handel.

Udviklingen stiller store krav til detailhandelen, som er en vigtig faktor for oplevelsen af byernes kvalitet som bo- og levesteder. Et vigtigt element, for at tiltrække nye borgere, kvalificeret arbejdskraft og studerende, er et stort og stærkt sortiment i udvalgsvarer. Vi kan ikke nøjes med lokale dagligvarebutikker.

Et stærkt og mangfoldigt butiksliv har betydning for den lokale beskæftigelse og kan skabe arbejdspladser i detailhandelen. Derudover kan handelsområder i såvel små, som store byer fungere som fælles mødested

for borgerne. Områderne til detailhandel skal være samlet på steder, hvor det giver mest værdi for bylivet, og den daglige forsyning.

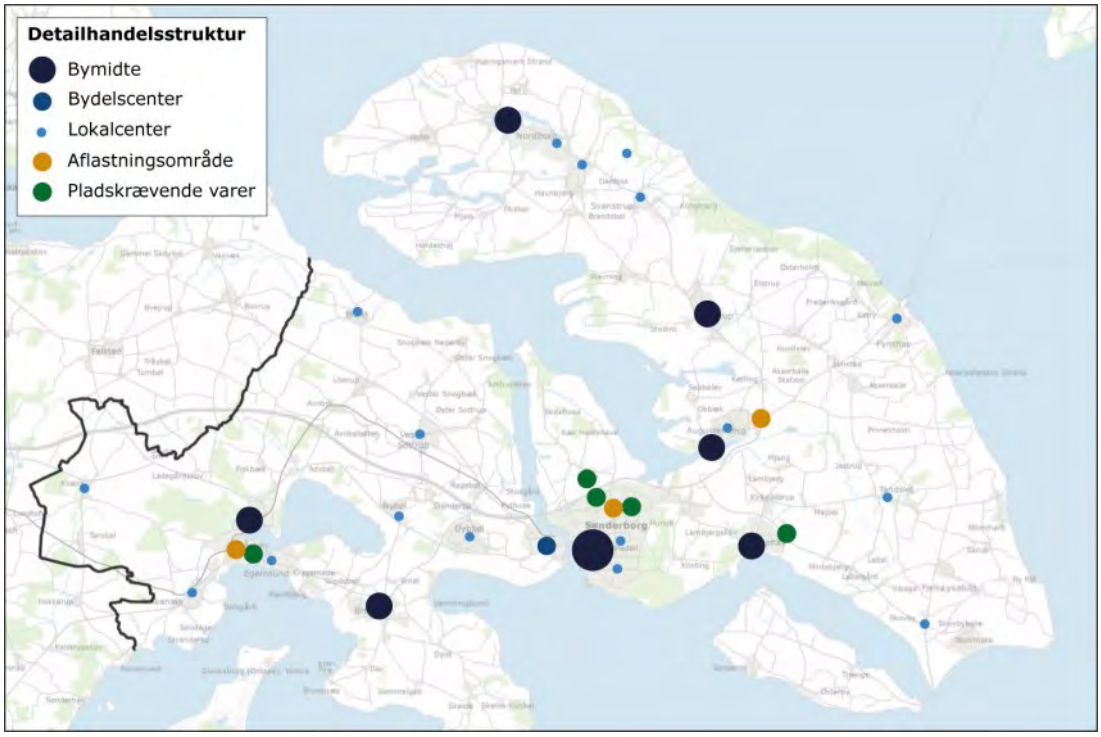
En velfungerende detailhandel med spændende butiksmiljøer i flotte omgivelser kan derfor bidrage til at skabe attraktive og livlige byer, for både lokalbefolkningen, gæster fra det regionale opland samt turister.

Detailhandelen spiller også en vigtig rolle i forhold til implementeringen af ProjectZero-visionen. Butikker i ZERObutik-programmet er gode ambassadører for en samlet indsats på klima- og energiområdet, der viser både borgere og gæster udefra, at vi i Sønderborg Kommune er fælles om at løse klimaudfordringen.

Centerstrukturen

Sønderborg Kommunes detailhandelsstruktur er baseret på at sikre en god lokal dagligvareforsyning samt sikre et bredt udvalg af udvalgsvarer for hele kommunen.

Sønderborg er kommunens naturlige hovedby for detailhandel, med Sønderborg bymidte og Center Øst. Herefter rangerer Nordborg og Gråsten i forhold til butiksudbud. Resten af kommunen er forsynet med mindre bymidter, lokalcentre og enkeltstående butikker.



Vurdering af detailhandelen

Udviklingen i detailhandel og ændrede forbrugsmønstre har påvirket handelslivet i kommunen. Derfor foretages der ændringer, så detailhandelsområderne er tilpasset udviklingen, og de faktiske forhold.

Flere af ændringerne sker på baggrund af anbefalingerne fra detailhandelsanalysen, som Sønderborg Kommune har fået udarbejdet i 2021. Her i kan der læses mere omkring den konkrete detailhandelsudvikling i de enkelte byer og områder i kommunen (link)

Udviklingen i det samlede detailhandelsforbrug i kommunen forventes at stige en lille smule i perioden frem til 2033, trods forventningerne om øget nethandel. Derfor har ændringerne i denne kommuneplan fokus på at styrke det eksisterende handelsliv og tilpasse forholdene, så der også på længere sigt vil være et attraktivt handelsliv i kommunen.

Der foretages mindre udvidelser, justeringer og arealudlæg for at støtte og fremtidssikre de stærkeste udbudspunkter i kommunen. Andre ændringer foretages for at fremtidssikre handelen på de mest centrale steder i byerne.

Arealrammen og butiksstørrelser

Arealrammen for en række butiksområder hæves eller sænkes. Dette for at butiksområderne er tilpasset de faktiske forhold og der fortsat er udviklingsmuligheder i de mest centrale butiksområder i kommunen.

Samtidig hæves eller sænkes den maksimale butiksstørrelse enkelte steder for at sikre en bæredygtig udvikling. En nærmere beskrivelse af ændringerne i de enkelte butiksområder er beskrevet i redegørelsen nedenfor.

Tilretningerne vurderes ikke, at få effekt på den eksisterende detailhandel, fordi der er tale om mindre tilpasninger.

Redegørelse for de enkelte butiksområder

Bymidter

I kommuneplanrevisionen koncentreres flere af bymidterne for at styrke og samle det eksisterende handelsliv på de mest centrale steder i byerne. Ændringer foretages for at fremtidssikre handelen på de mest centrale steder i byerne, der støtter op om bylivet. Formålet er at samle handelslivet med andre bylivsskabende funktioner som fx spisesteder, servicefunktioner, aktive byrum, og kultur for at styrke bylivet i bymidterne.

Enkelte steder udvides bymidten for fortsat at sikre dagligvarehandelen i de centrale dele af byerne. Udvidelserne skyldes udfordringerne med at modernisere eksisterende dagligvarebutikker i de tætbebyggede historiske bymidter, og samtidig finde plads til større butikker, parkering, vareindlevering samt synlighed til det overordne vejnet.

Hvis bymidten ikke udvides, er der risiko for at dagligvarehandelen rykker ud i periferien af byerne, og derved ikke støtter op om bylivet i de centrale bymidter.

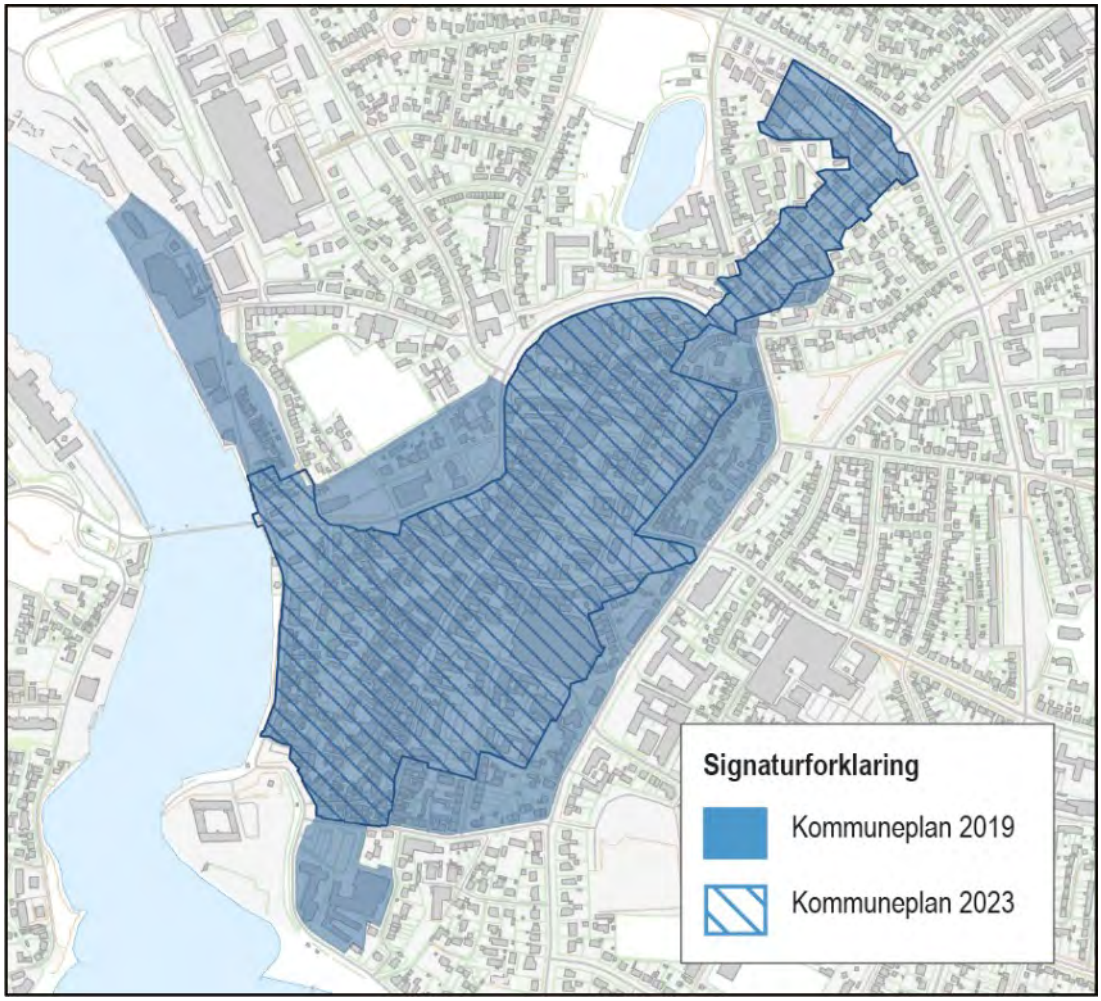
Sønderborg

Sønderborg by udgør kommunens detailhandelsdynamo med 70 % af den samlede omsætning i kommunen. De 2 store udbudspunkter for detailhandel i Sønderborg by er bymidten og aflastningsområdet Center Øst. For at sikre byens rolle som regional handelsby er det afgørende, at byen fortsat har en attraktiv bymidte.

Bymidten i Sønderborg koncentreres for at sikre, at handlen i fremtiden udvikler sig omkring den centrale bymidte og butikkerne ikke spreder sig. En koncentration af butikker, servicefunktioner, kultur, spisesteder mv. kan give en synergieffekt, der kan være med til at fremtidssikre bymidten.

De arealer der tages ud af bymidten, ligger langt fra den centrale bymidte, eller der ligger ikke butikker i området.

Den samlede arealramme for Sønderborgs bymidte nedjusteres fra 100.000 til 75.000 m^2. Med nedjusteringen er der stadigvæk en restrummelighed på 25.500 m^2, hvilket vurderes at være passende til den fremtidige udvikling i bymidten. Målet om at styrke Sønderborgs rolle som regional handelsby kræver en arealramme med udviklingsmuligheder.



Nordborg

Nordborg er kommunens næststørste handelsby. Der er fokus på udviklingen af Nordborgs bymidte i forbindelse med den kommende realisering af Masterplanen for Nordals samt Nordborg Resort.

For at styrke livet i Nordborg bymidte er det på sigt målet at butikker og andre bymidtefunktioner fremadrettet koncentreres omkring Storegade og området ved Kvickly. Koncentrationen af Nordborgs bymidte er i tråd med bystrategien for Nordborg-Havnbjerg.

Ændringer i Nordborgs bymidte fortages først i forbindelse med realiseringen af Masterplanen for Nordals, så masterplanens tiltag og bymidtens afgrænsning stemmer overens.

Gråsten

Den geografiske afgrænsning for Gråstens bymidte udvides i den sydlige del og koncentreres i den nordlige del. Arealrammen og butiksstørrelser ændres ikke. Ændringen muliggør et konkret ønske om flytning af en eksisterende dagligvarebutik fra bymidten til en mere synlig placering, der ligger sydvest for den nuværende bymidteafgrænsning.



Omfang af eksisterende detailhandel

Gråsten er kommunens tredje største handelsby efter Sønderborg og Nordborg. Handelslivet i Gråsten er i dag opdelt i 2, og består af den gamle bymidte og aflastningsområdet Ulsnæs Centret. Aflastningsområdet henvender sig til et stort opland pga. centrets placering ud til det overordnede vejnet. Gråsten bymidte henvender sig især til byens lokalbefolkning og de mange turister, der besøger byen.

Gråsten bymidte er en hyggelig bymidte med historiske elementer med tilknytning til Gråsten Slot og den Kongelige Køkkenhave. Bymidten ligger i naturskønne omgivelser med placering ud til Gråsten Slotssø, og ned til havet. Især om sommeren er bymidten et yndet turistmål og benyttes til indkøb fra feriegæsterne i den nærliggende ferieby og lystbådehavn. Udvalgsvarebutikkerne i Gråsten er koncentreret i den historiske bymidte.

Ind til for nyligt har der ligget 2 dagligvarebutikker i Gråsten bymidte. Den ene af bymidtens 2 dagligvarebutikker (Aldi) lukkede i januar 2023, og den sidste tilbageværende dagligvarebutik (Coop 365) ønsker at flytte ud til en mere synlig placering langs Kongevej, modernisere og udvide butiksarealet.

Den samlede arealramme for Gråsten bymidte er på 20.000 m^2, med en restrummelighed på 15.100 m^2. Bymidten består af 5 butikker til dagligvarer og ca. 9 med udvalgsvarer. Bruttoarealet er på 4.900 m^2, hvor 2.850 m^2 er udvalgsvarer. Mange kundeorienterede funktioner i bymidten er med til at støtte op omkring bylivet. Der kan læses mere i detailhandelsanalysen fra 2021 omkring de mere specifikke tal for butikslivet i Gråstens bymidte.

Ændret bymidteafgrænsning

Udvidelsen af Gråsten bymidte bunder i et ønske om at kunne fastholde dagligvarehandelen i bymidten, da en flytning af den sidste dagligvarebutik vil få store konsekvenser for bymidtens liv. Samtidig med udvidelsen mod sydvest, koncentreres bymidten i den nordlige del for at koncentrere de mindre butikker omkring torvet. Udviklingen af bymidten er i tråd med bystrategien for Gråsten-Rinkenæs-Egernsund.

Den eneste tilbageværende dagligvarebutik i bymidten er Coop365 (ca. 800 m^2). Butikken ønsker at flytte til en mere synlig placering, modernisere og øge butiksarealet.

Det er i dag vanskeligt at indpasse en moderne dagligvarebutik på 1.200 m^2 i den tætbebyggede historiske bymidte grundet butikskædernes og forbrugernes krav om plads, parkering, varetilkørsel og synlighed fra det overordnede vejnet.

Gråstens bymidte er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø og har et stort antal bevaringsværdige bygninger, der gør det udfordrende at finde plads til en ny større butik, uden at der skal foretages omfattende nedrivninger. Den historiske bebyggelsesstruktur, hvor bygningerne er fremrykket til gaden, skaber intime og hyggelige miljøer. Hensynet til denne struktur taler mod gadegennembrud og vanskeliggør derfor etablering af tilstrækkelig parkering foran butikken, der i øvrigt skal bearbejdes arkitektonisk for at sikre, at butikken er afstemt visuelt med omkringliggende ejendomme.

Især den nordlige del af bymidten er udfordret af smalle gader, der i dag giver udfordringer for den kørende trafik til og fra bymidten, og derfor ikke rummer plads til en moderne dagligvarebutik.

En optimal placering af en ny dagligvarebutik vil derfor være i den sydlige del af bymidten ud til Kongevej, som er en af byens hovedfærdselsåre. En placering på den nordlige side af Kongevej er dog udfordret af et større

terrænspring, der gør det vanskeligt at placere en butik. På den modsatte side af Kongevej ligger Gråsten Station og jernbanen, der skærer sig gennem byen. En placering på den sydlige side af Kongevej, lige overfor bymidtens nuværende afgrænsning, er ikke mulig pga. stationen og at der ikke er nok plads mellem Kongevej og jernbanen.

Bymidten udvides derfor mod sydvest, hvor det er muligt at placere en dagligvarebutik ud til Kongevej, og tæt på den eksisterende bymidte.

Bymidten for Gråsten er i dag delt i 2, hvor en mindre del sydvest for den centrale bymidte består af en aktiv tankstation, der ligger ud til Kongevej. Udvidelsen af bymidten går langs Kongevej for at forbinde de 2 områder, og samtidig inkludere den tidligere politigrund på den sydlige side af Kongevej, hvor dagligvarebutikken ønskes opført. Arealet er i dag ryddet og det er mulig at etablere en ny butik uden nedrivning.

Udvidelsen omfatter flere eksisterende bylivsskabende funktioner, som Gråsten tog- og busstation, grillbaren ved stationen samt pendlerparkering til stationen. Derudover omfatter udvidelsen en række boliger, der ligger ud til Kongevej.

Kommunen har været i dialog med Gråsten Handel, som støtter op om udvidelsen af bymidten med politigrunden, for at bevare dagligvarehandelen i bymidten.

Planerne for politigrunden er at udvikle arealet med en kombination af boliger og dagligvarebutik. Dagligvarebutikken placeres så nordligt på arealet, som det er fysisk muligt. Dette vil være med til at skabe liv omkring Kongevej. Udviklingen af politigrunden og Gråsten station vil være med til at styrke bylivet og gøre bymidten mere synlig fra den centrale færdselsåre, som Kongevej er i byen.

Sammenhæng med kommuneplanen

Udvidelsen af bymidten er i tråd med de mål, som byrådet har for udviklingen af kommunens detailhandelsstruktur.

Det skal blandt andet sikres, at områder til detailhandel er samlet på steder, hvor det giver mest værdi for den daglige forsyning og bylivet. Bymidten betjener den nordlige del af Gråsten, og er med til at sikre en afbalanceret centerstruktur og klar rollefordeling mellem bymidten og aflastningsområdet.

Det er et mål, at de eksisterende bymidter styrkes. Dette gøres ved fortsat at sikrer at der kan være dagligvarehandlen i bymidten, der kan støtte op om bymidtens andre funktioner. Flytning af dagligvarebutikken ud til Kongevej kan være med til at styrke bymidten yderligere og gøre den mere synlig fra det overordnende vejnet, og være med til at skabe byliv der kan trækkes ind til torvet.

Udvidelsen er med til at sikrer at der fortsat er en butik med dagligvarer i bymidten og derved sikrer et varieret butiksudbud.

Det er et mål, at koncentrere og udvikle bylivet ved at kombinere med andre funktioner. Udvidelsen af bymidten med Gråsten station betyder, at det aktive stationsliv kan være med til at skabe rammerne for øget byliv. Det giver også mulighed for, at stationsbygningen kan rumme nye funktioner, der kan støtte yderligere op om et aktivt byliv.

Målet vedrørende tilgængelighed behandles i det efterfølgende afsnit

Det vurderes samlet set, at planlægningen for udvidelsen af Gråsten bymidte understøtter Kommuneplanens mål for detailhandel.

Tilgængelighed

Tilgængeligheden for borgerne vil blive øget med udvidelsen af bymidten, da bymidten nu i højre grad vil henvende sig til Kongevej, som er en af byens hovedfærdselsåre. På den baggrund vil tilgængeligheden for bilister øges.

Bymidteudvidelsen ligger i forlængelse af den eksisterende bymidte, og giver derfor god tilgængelighed for gående og cyklister. Der er fortov på begge sider af Kongevej.

For folk der rejser med offentlig transport, vil tilgængeligheden blive styrket, da bymidten udvider sig i retningen af Gråsten station, hvor der både er stop af regionaltog og flere busruter.

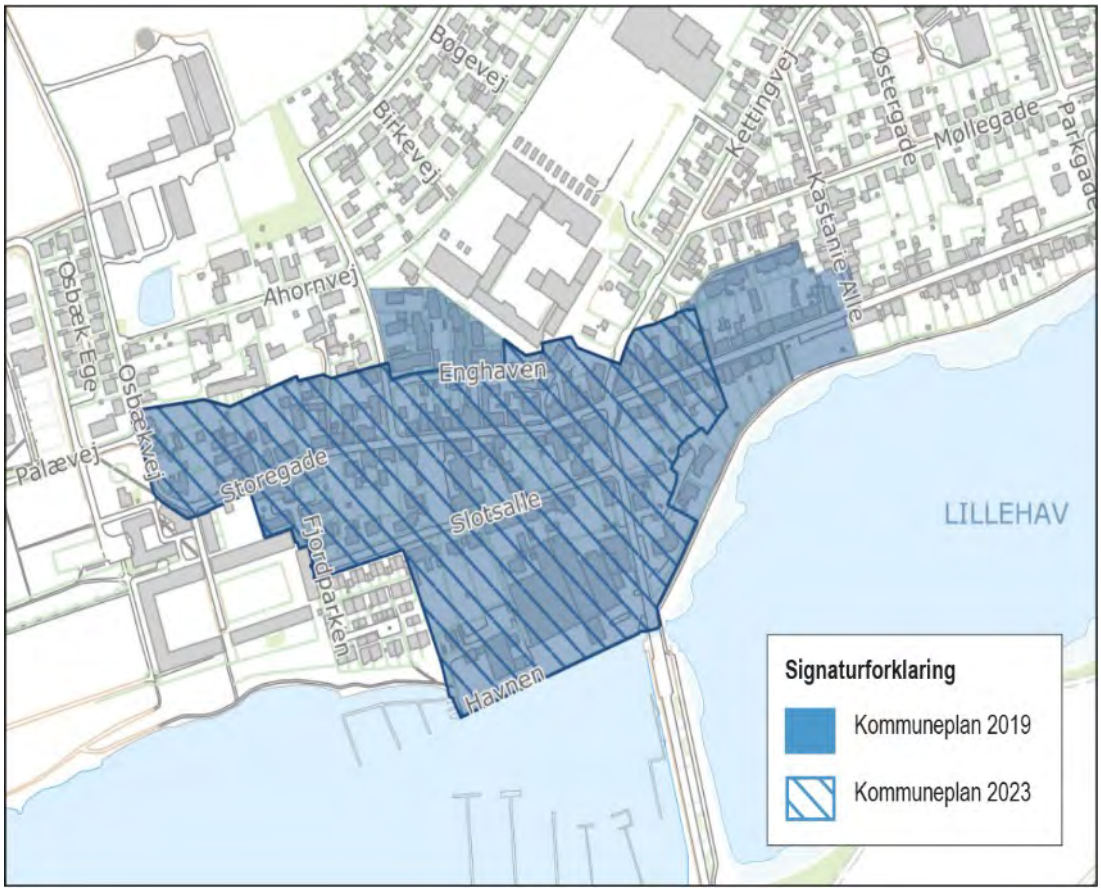
Etableringen af en ny dagligvarebutik i udvidelsesområdet vil forudsætte etablering af yderligere parkering. Her vurderes det, at parkeringsmulighederne vil være gode.

Samtidig arbejdes der på at etablere flere pendlerparkeringspladser omkring stationen, der vil være med til at øge aktivitetsniveauet i området.

Augustenborg

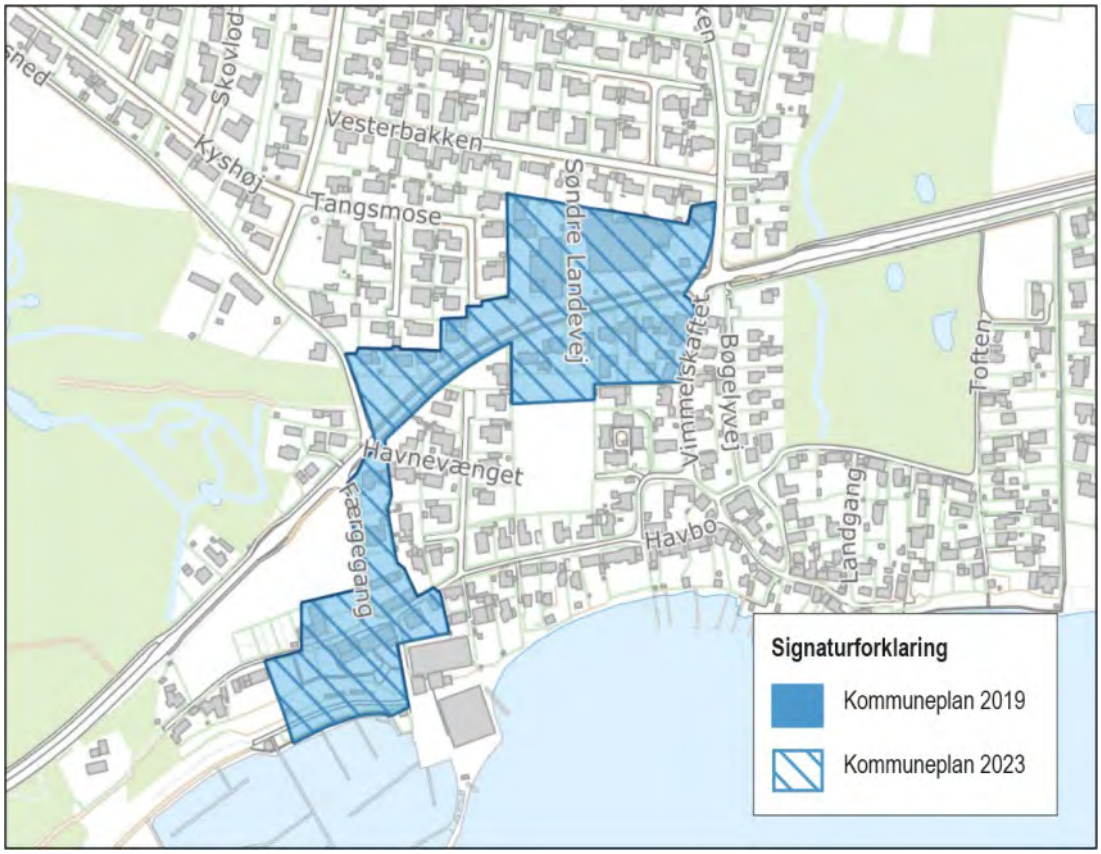
Bymidten i Augustenborg koncentreres for at fremtidssikre bylivet. Dette tiltag er i god tråd med bystrategien for Augustenborg, hvor et af målene er at samle byens aktiviteter på centrale steder, for at styrke byens liv. De steder, der tages ud af bymidten, består i dag hovedsageligt af boliger. Koncentrationen af bymidten er i god tråd med bystrategien for Augustenborg.

For at sikre mulighederne for, at dagligvarehandlen fortsat er centralt placeret i byen, og ikke rykker ud til aflastningsområdet Bro, øges den samlede arealramme for bymidten fra 3.500 til 4.000 m^2. Samtidig øges den maksimale størrelse for en dagligvarebutik fra 1.500 til 2.000 m^2.



Høruphav

Lokalcentret i Høruphav omklassificeres til bymidte, og den samlede arealramme hæves lidt. Lokalcentret har i dag en samlet arealramme på 4.700 m^2 med en restrummelighed på 700 m^2. Den er udlagt efter gammel lovgivning, der tillod lokalcentre over 3.000 m^2. Ændringen til bymidte skal være med til at fremtidssikre handelslivet i byen.



Omfang af eksisterende detailhandel

Høruphav er en attraktiv bosætningsby, og har en central placering på Sydals. Byen har 2.700 indbyggere og er en vigtig handelsby for et større opland, og de mange turister fra områdets campingpladser, sommerhusområder og lystbådehavn.

Det eksisterende lokalcenter indeholder i dag 2 dagligvarebutikker, et apotek, tøjbutik, antikbutik, og glaspusteri med butik. Derudover er der placeret flere kundeorienterede servicefunktioner inden for det tidligere lokalcenter, der støtter op omkring bylivet. Her kan nævnes frisør, tankstation, tandlæge, pizzeria, cateringfirma, pølsevogn, og hotel med tilhørende restaurant.

Der kan læses mere i detailhandelsanalysen fra 2021 omkring de mere specifikke tal for butikslivet i Høruphav.

Ændret bymidteafgrænsning

Den nye bymidteafgrænsning vil følge samme afgrænsning som lokalcentret har haft. Udpegning til bymidte vil give byen udviklingsmuligheder, og skabe de bedste betingelser for den eksisterende handel. Den samlede ramme for detailhandel i lokalcentret ligger i dag på 4.700 m^2 med en restrummelighed på 700 m^2. Med ændringen til bymidte øges arealrammen til 5.500 m^2 for at

fremtidssikre den kommende bymidte. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves fra 1.200 til 3.500 m^2, så den er tilpasset de virkelige forhold.

Ændringen sker også for at holde handelen samlet i den centrale del af byen. Afgrænsningen går i dag fra det meget aktive område omkring Brugsen i øst til lystbådehavnen i vest med hotel/restaurant og pølsevogn, hvor meget af byens liv rykker hen om sommeren. De omkringliggende arealer består af beboelse, og rummer ikke potentiale for udvidelse.

Sammenhæng med kommuneplanen

Omdannelsen af lokalcentret til bymidte er i god tråd med de mål, som byrådet har for udviklingen af kommunens detailhandelsstruktur.

Det er et mål at sikre, at områder til detailhandel er samlet, hvor det giver mest værdi for den daglige forsyning og bylivet. En styrkelse af handelen i Høruphav, ved at omdanne til bymidten, er med til at sikre et fortsat stærkt handelsområde for hele Sydals. Samtidig er omdannelsen til bymidte og udvidelse af den samlede arealramme med til at fremme et varieret butiksudbud.

Det er et mål at koncentrere, og udvikle bylivet ved at kombinere med andre funktioner. Dette lever den nye bymidte i Høruphav op til, da der er flere forskellige serviceorienterede funktioner i området, der er med til at styrke bylivet.

Målet vedrørende tilgængelighed behandles i det efterfølgende afsnit

Det vurderes samlet set, at planlægningen for omdannelsen af Høruphav lokalcenter til bymidte understøtter kommuneplanens mål for detailhandel.

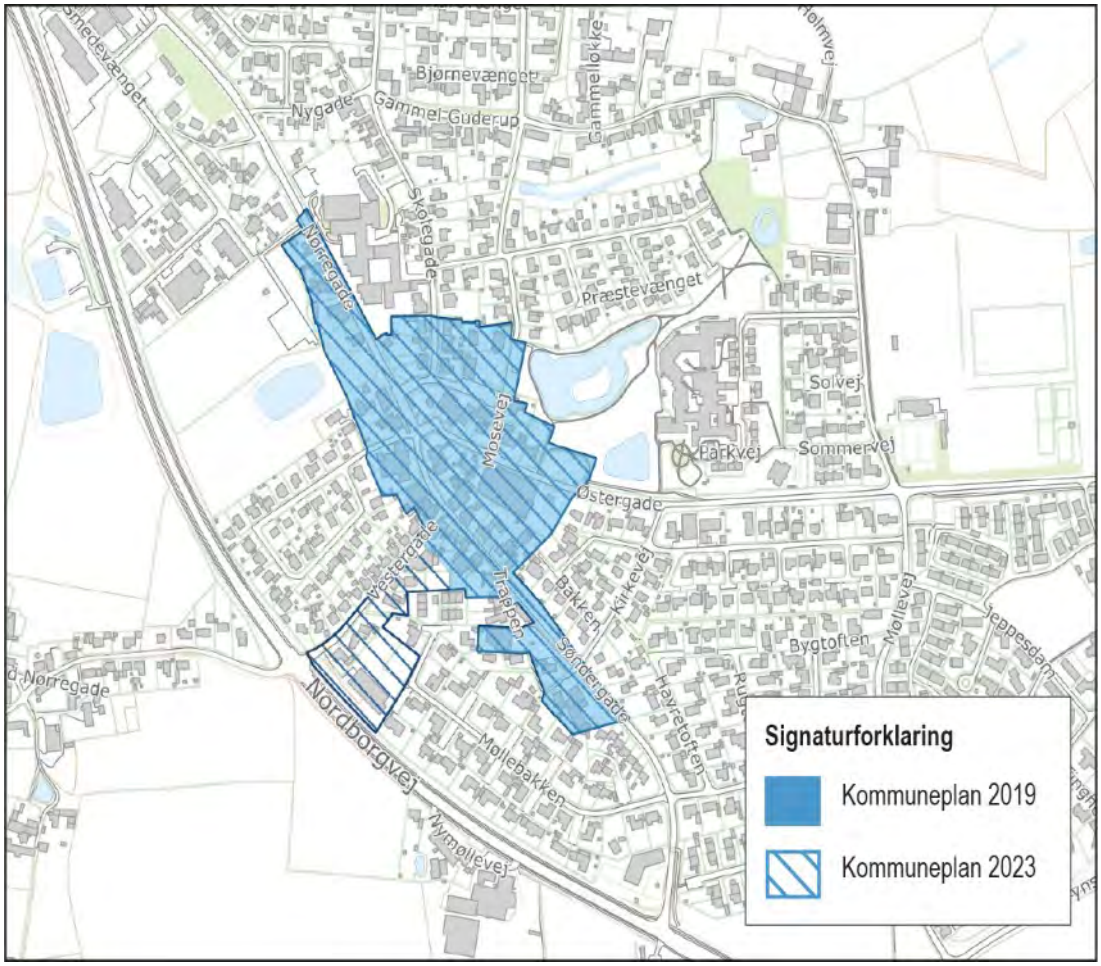
Tilgængelighed

Da afgrænsningen ikke ændres og kun er administrativ, vil det ikke få betydning for tilgængeligheden.

Den nye bymidte skæres igennem af områdets hovedfærdselsåre Søndre Landevej, og tilgængeligheden for bilister forbliver derved stor. Området er forbundet med et større stisystem, der gør det let at nå bymidten, til fods eller på cykel, fra boligområderne. Området er også forbundet med offentlig transport, da forskellige busruter kører igennem Høruphav, og stopper inden for bymidteafgræsningen.

Guderup

Lokalcentret i Guderup omklassificeres til bymidte, udvides og den samlede arealramme hæves lidt. Lokalcentret har i dag en samlet arealramme på 4.300 m^2 med en restrummelighed på 600 m^2. Den er udlagt efter gammel lovgivning, der tillod lokalcentre over 3.000 m^2. Ændringen til bymidte skal være med til at fremtidssikre handelslivet i byen.



Omfang af eksisterende detailhandel

Guderup er en attraktiv bosætningsby, og ligger centralt på Als ud til Nordborgvej der er en af øens centrale færdselsåre. Byen har 2.400 indbyggere og et stort opland der handler i byen.

Det eksisterende lokalcenter indeholder i dag 1 dagligvarebutik, et apotek, bilforhandler, genbrugsbutik, elektriker butik og andre mindre forretninger. Derudover ligger der bl.a. flere frisører, en ejendomsmægler, hundefrisør, køreskole, pizzeria, bodega, massør, forsamlingshus og busstation.

Ligge uden for bymidten ligger en ejendomsmægler og møbelbutik som ønskes inddraget i bymidten.

Der kan læses mere i detailhandelsanalysen fra 2021 omkring de mere specifikke tal for butikslivet i Guderup.

Ændret bymidteafgrænsning

Guderup lokalcenter minder i dag mest om en bymidte med de mange bylivsskabende funktioner. Med en arealramme der overstiger et lokalcenter, vil det derfor være mere retvisende at omdanne den til bymidte.

Bymidten udvides mod sydvest langs Vestergade, der tidligere var en af byens centrale handelsgader med bager og slagter. I dag ligger der en ejendomsmægler og en større møbelbutik (1.100 m^2) som ønskes inddraget i bymidten.

Handelslivet har i dag brug for synlighed til det overordnede vejnet for at sikrer sig kundernes opmærksomhed. Ved at udvide bymidten ud til den trafikerede Nordborgvej fremtidssikres byens handelsliv. Samtidig kan udvidelsen være med til at trække opmærksomheden ind til den centrale bymidte og der ved styrke det eksisterende handelsliv.

Udpegning til bymidte vil give byen udviklingsmuligheder, og skabe de bedste betingelser for den eksisterende handel. Den samlede ramme for detailhandel i lokalcentret ligger i dag på 4.300 m^2 med en restrummelighed på 600 m^2. Med ændringen til bymidte øges arealrammen til 5.500 m^2 for at fremtidssikre den kommende bymidte.

Sammenhæng med kommuneplanen

Omdannelsen af lokalcentret til bymidte er i god tråd med de mål, som byrådet har for udviklingen af kommunens detailhandelsstruktur.

Det er et mål at sikre, at områder til detailhandel er samlet, hvor det giver mest værdi for den daglige forsyning og bylivet. En styrkelse af handelen i Guderup, ved at omdanne til bymidten, er med til at sikre et fortsat stærkt handelsområde på det centrale Als. Samtidig er omdannelsen til bymidte og udvidelse af den samlede arealramme med til at fremme et varieret butiksudbud.

Det er et mål at koncentrere, og udvikle bylivet ved at kombinere med andre funktioner. Dette lever den nye bymidte i Guderup allerede op til med de mange forskellige funktioner. Omdannelse fra lokalcenter til bymidte vil være med til at fremtids sikre denne udvikling.

Målet vedrørende tilgængelighed behandles i det efterfølgende afsnit

Det vurderes samlet set, at planlægningen for udvidelsen og omdannelsen af Guderup lokalcenter til bymidte understøtter kommuneplanens mål for detailhandel.

Tilgængelighed

Tilgængeligheden for borgerne vil blive den samme, da det kun er den administrative grænse der rykkes og ikke de eksisterende funktioner.

Bymidten vil dog i højre grad henvende sig til den trafikerede Nordborgvej via Vestergade der fører direkte ind til den centrale bymidte. På den baggrund vil tilgængeligheden for bilister øges.

Bymidteudvidelsen ligger i forlængelse af den eksisterende bymidte, og giver derfor fortsat god tilgængelighed for gående og cyklister. Der er fortov på begge sider af Vestergade.

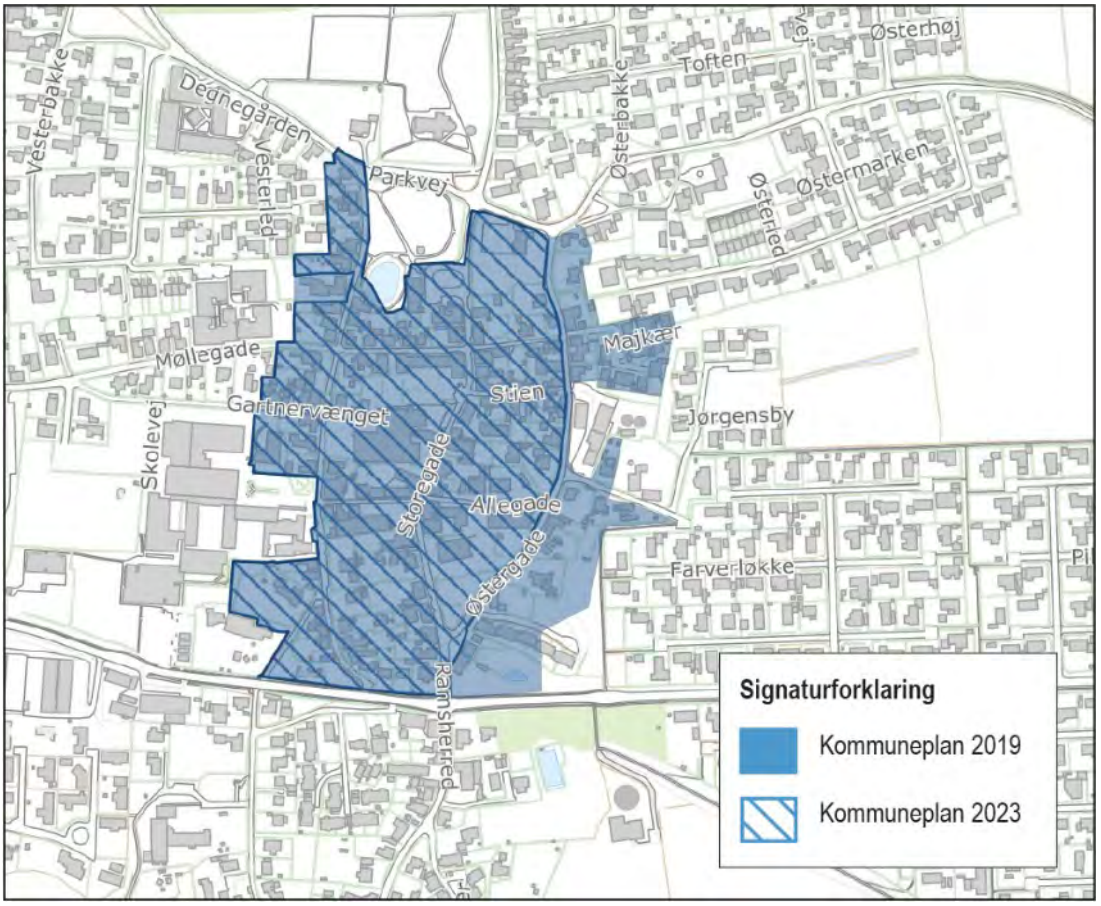
Centralt i Guderups bymidte ligger der en busstation der sikrer god tilgængelighed for borger der rejser med offentlig transport.

Broager

Broager by har ca. 3.200 indbyggere og betjener et stort opland. Detailhandelen i Broager er koncentreret langs Storegade, der er byens centrale handelsgade. Super Brugsen og Coop365 er byens største butikker og ligger centralt placeret midt i bymidten sammen med flere andre servicefunktioner.

Den koncentrerede struktur betyder, at der er gode muligheder for at opnå en positiv synergi mellem butikkerne og de øvrige servicefunktioner. For at styrke bymidten koncentreres bymidteafgrænsningen yderligere. Dette sker ved, at den østlige del af bymidten, der i dag består af boliger, tages ud af bymidten. Koncentrationen af bymidten er i god tråd med bystrategien for Broager.

Restrummeligheden for Broagers bymidte er på 550 m^2. Det vurderes, at det er en for lille restrummelighed til fortsat at sikre handelslivet i bymidten samt den fremtidige udvikling. Derfor hæves den samlede arealramme i Broager bymidte fra 4.600 til 6.000 m^2. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves fra 1.500 til 3.500 m^2, for at stemme overens med de faktiske forhold og fortsat at sikre udviklingsmuligheder for Brugsen i bymidten.



Bydelscenter

Bydelscenter Dybbøl

For at beskytte handelslivet i Sønderborg bymidte, og sikre en god balance mellem bydelscentret og bymidten, reduceres den maksimale butiksstørrelse i bydelscentret fra 3.500 til 2.000 m^2 for dagligvarer og fra 2.000 til 750 m^2 for udvalgsvarer.

Lokalcenter

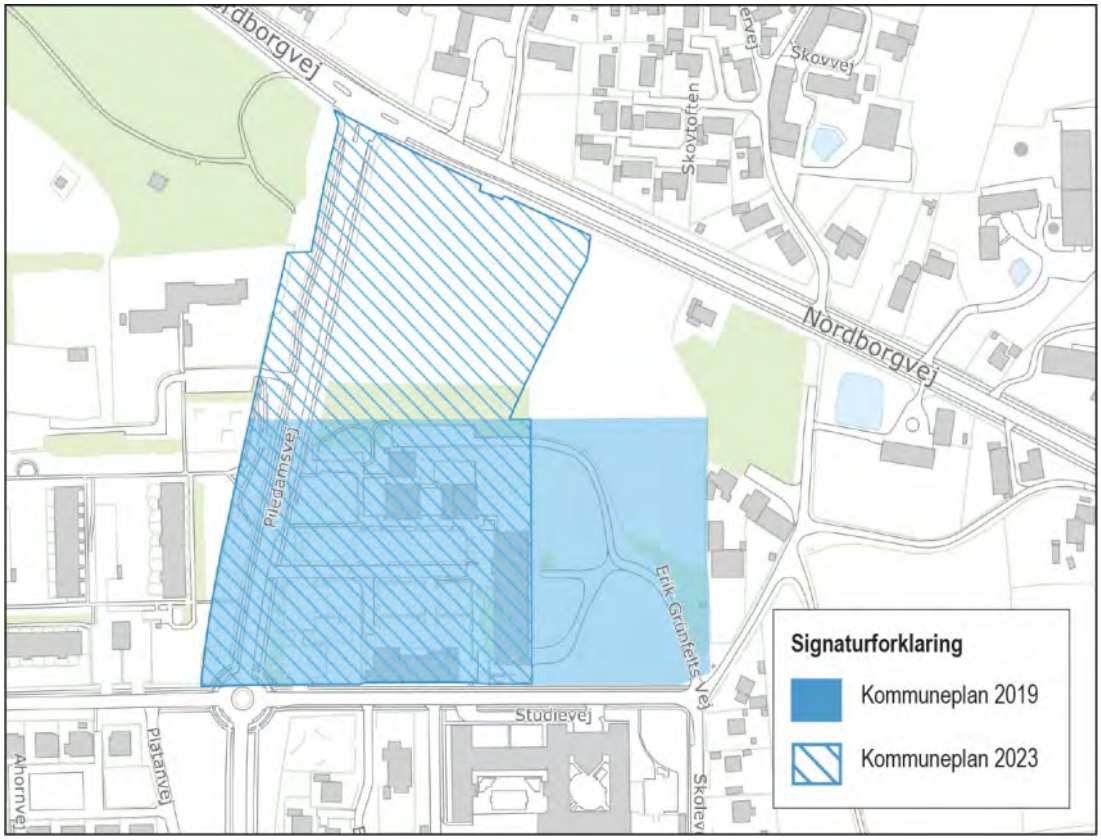
Flere af kommunens lokalcentre tilrettes og opdateres, så de stemmer mere overens med virkeligheden og det reelle behov. Samtidig er der fokus på at opretholde en vis fleksibilitet i lokalcentrene til placering af butikker.

En del mindre ændringer i forbindelse med lokalcenterafgræsningerne sker, for at rammerne og lokalcenterafgrænsning stemmer bedre overens.

Ligeledes justeres arealrammen, og butiksstørrelserne i udvalgte lokalcentre for, at de passer bedre til det reelle behov.

Havnbjerg

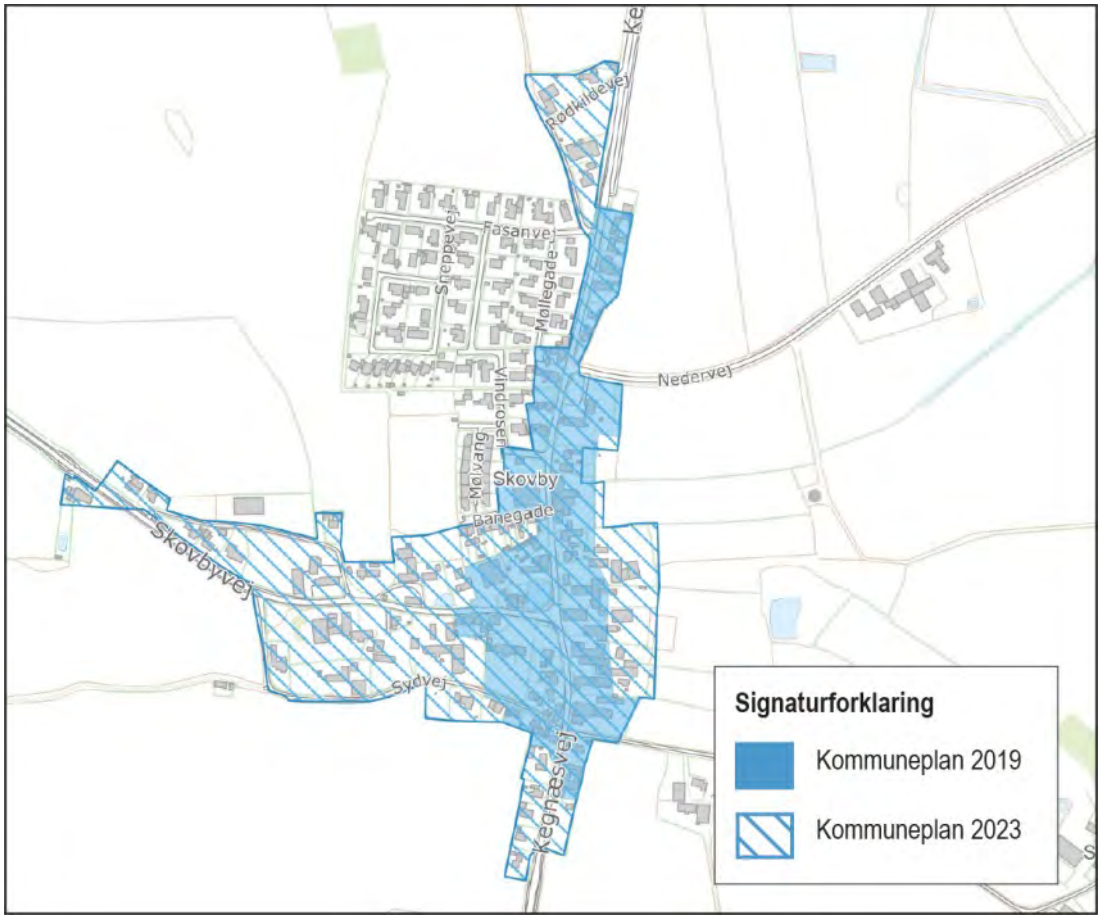
Lokalcenterafgræsningen for Havnbjerg Centret ændres i forbindelse med udvikling og omdannelse af centret. Der opføres boliger i store dele af det gamle center. Den ændrede afgrænsning skaber mulighed for placering af en mere synlig dagligvarebutik, og muligheder for udvalgsvarebutikker ud til Nordborgvej. Det vil være med til at fremtidssikre dagligvarehandelen i lokalområdet, og skabe bedre indkøbsmuligheder for borgerne i oplandet.



Skovby

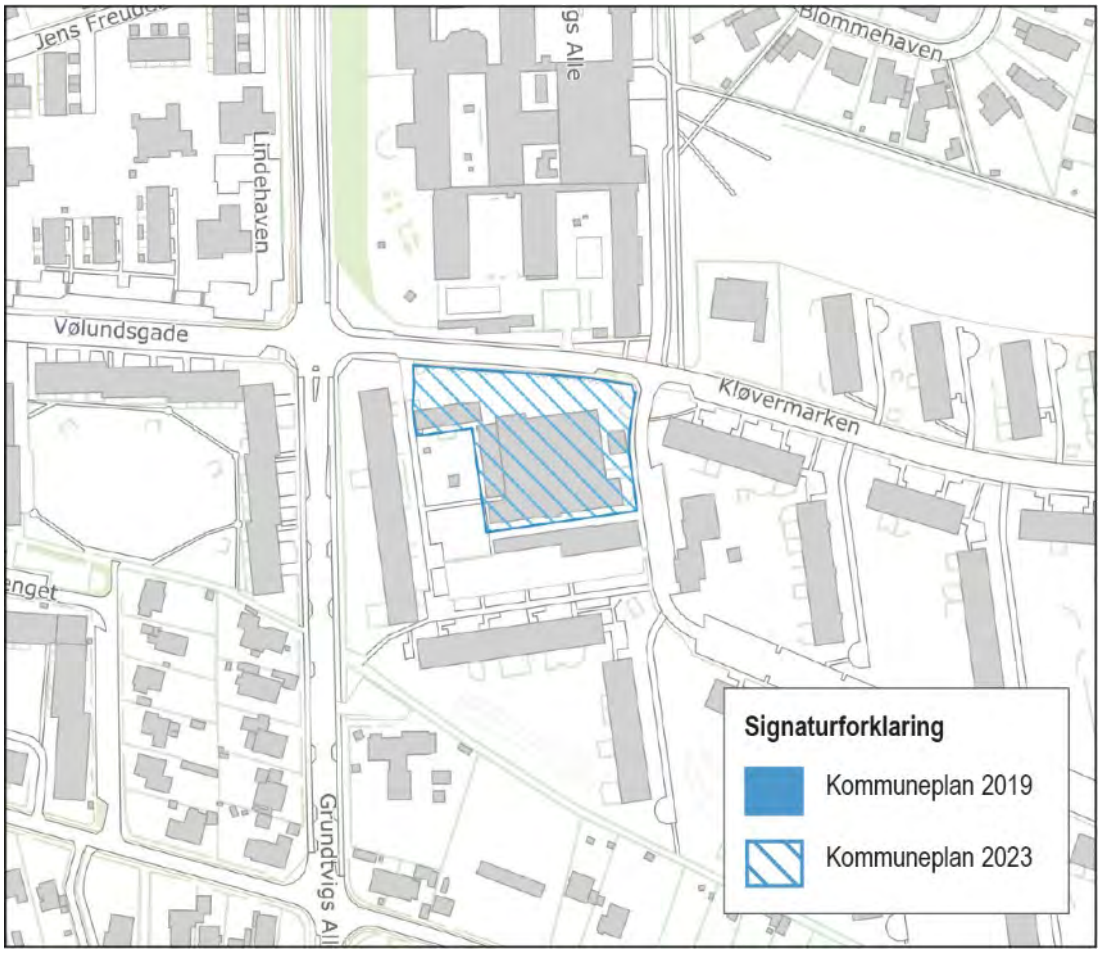
Lokalcenterafgrænsningen for Skovby udvides, så den stemmer bedre overens med den gældende lokalplanafgrænsningen for Skovby, der i dag muliggør detailhandel i hele landsbyen.

Udvidelsen foretages for at støtte op om Skovbys rolle som lokal handelsby på Sydals. Skovby forsyner et stort opland samtidig med, at der er mange turister i området pga. de mange sommerhuse og campingpladser. Udvidelsen af lokalcentret i Skovby skaber mere fleksibilitet til at etablere detailhandel i byen, der støtter op omkring områdets turisme, og byens rolle på Sydals. For at tydeliggøre Skovbys rolle som lokalområdets handelsby aflyses lokalcentret for Lysabild, som ligger knap 2 km nord for Skovby.



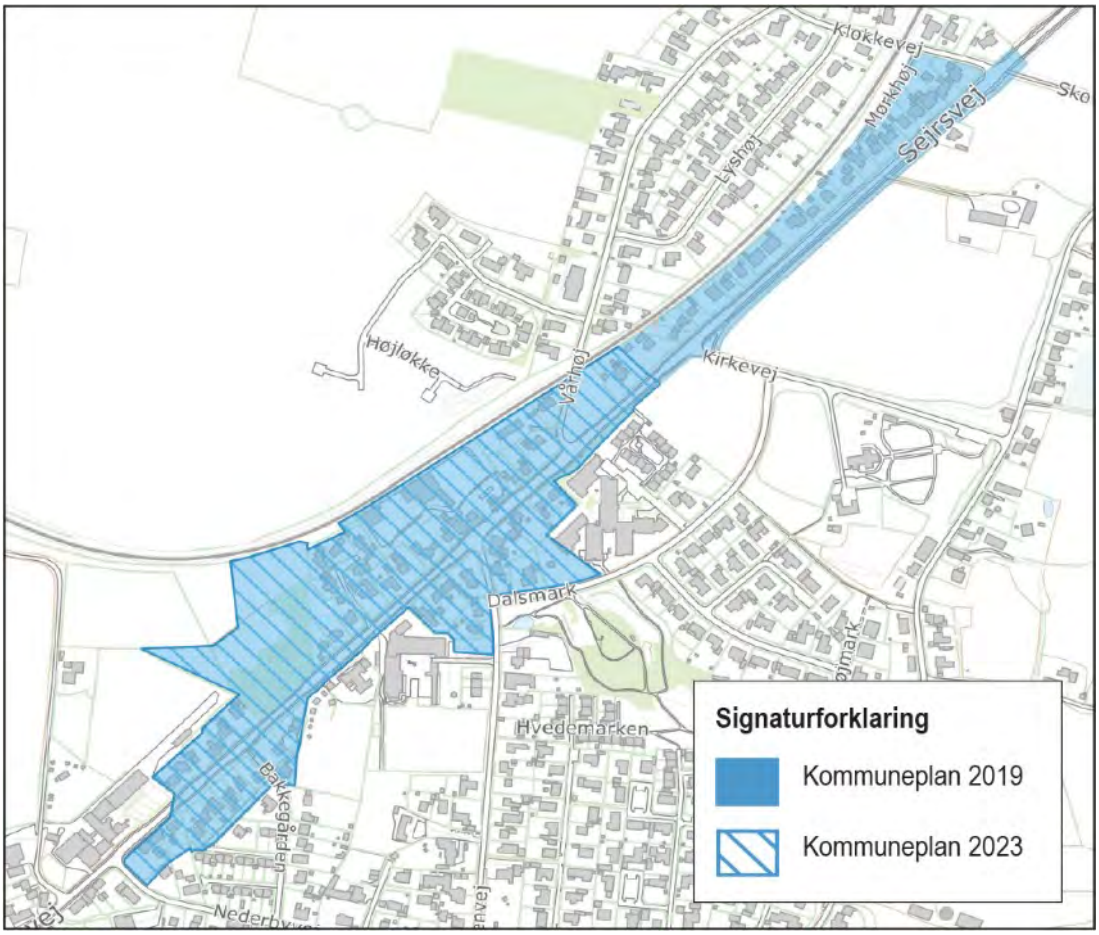
Kløvercentret

Kløvercentret i Sønderborg har tidligere været udlagt til lokalcenter, men mistede i kommuneplanrevisionen i 2009 sin status som lokalcenter. Kløvercentret består i dag af en dagligvarebutik og flere mindre lokaler, der i dag benyttes til forskellige servicefunktioner som pizzeria, frisør mv. For at fremtidssikre centret og opnå større fleksibilitet, udlægges centret igen til lokalcenter med en samlet arealramme på 2.000 m^2. Det betyder, at der i fremtiden er mulighed for, at der kan etableres mindre butikker i centrets lokaler, som kan styrke lokalområdets forsyning og det omkringliggende kvarter.



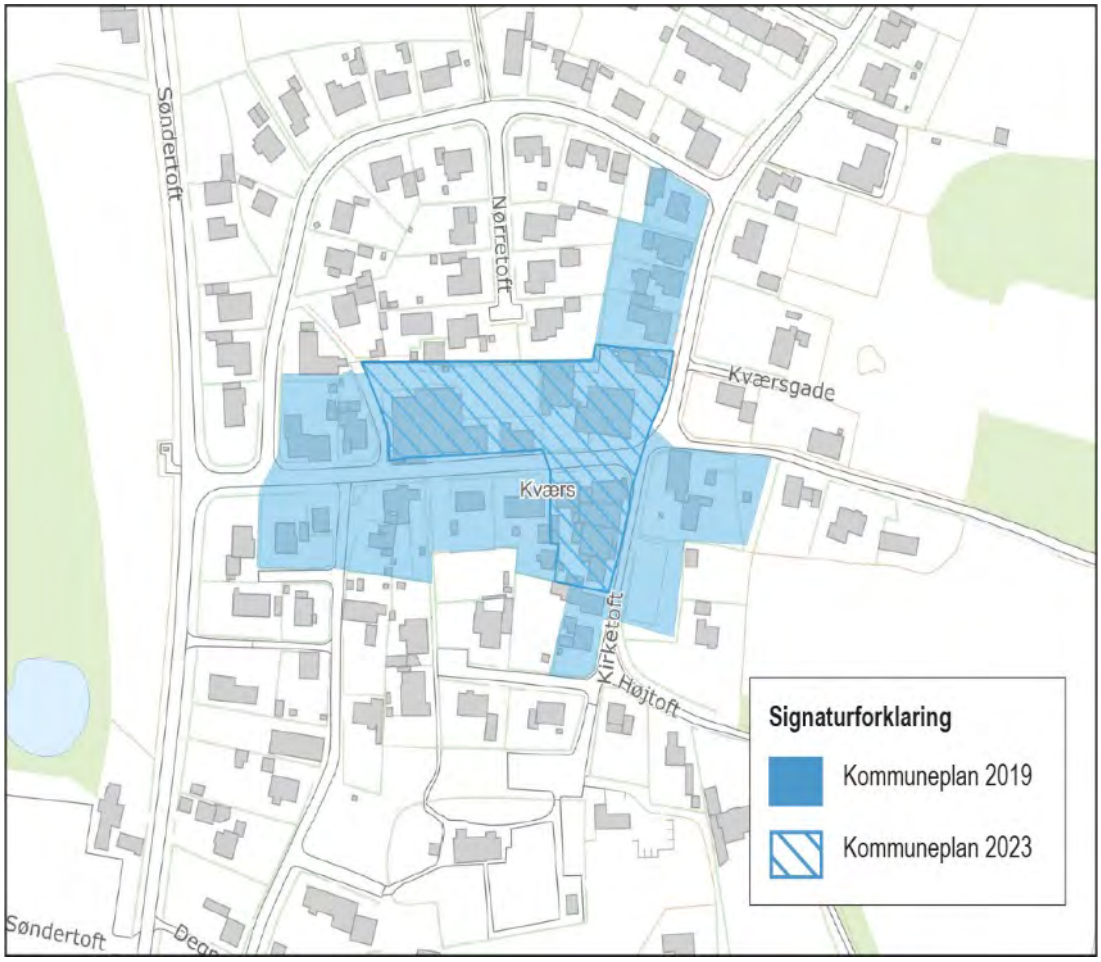
Rinkenæs

Lokalcenterafgræsningen for Rinkenæs koncentreres til den sydlige del af byen. Den del af lokalcentret, der tages ud, består i dag kun af åben/lav boliger, og rummer ikke et umiddelbart potentiale for detailhandel.



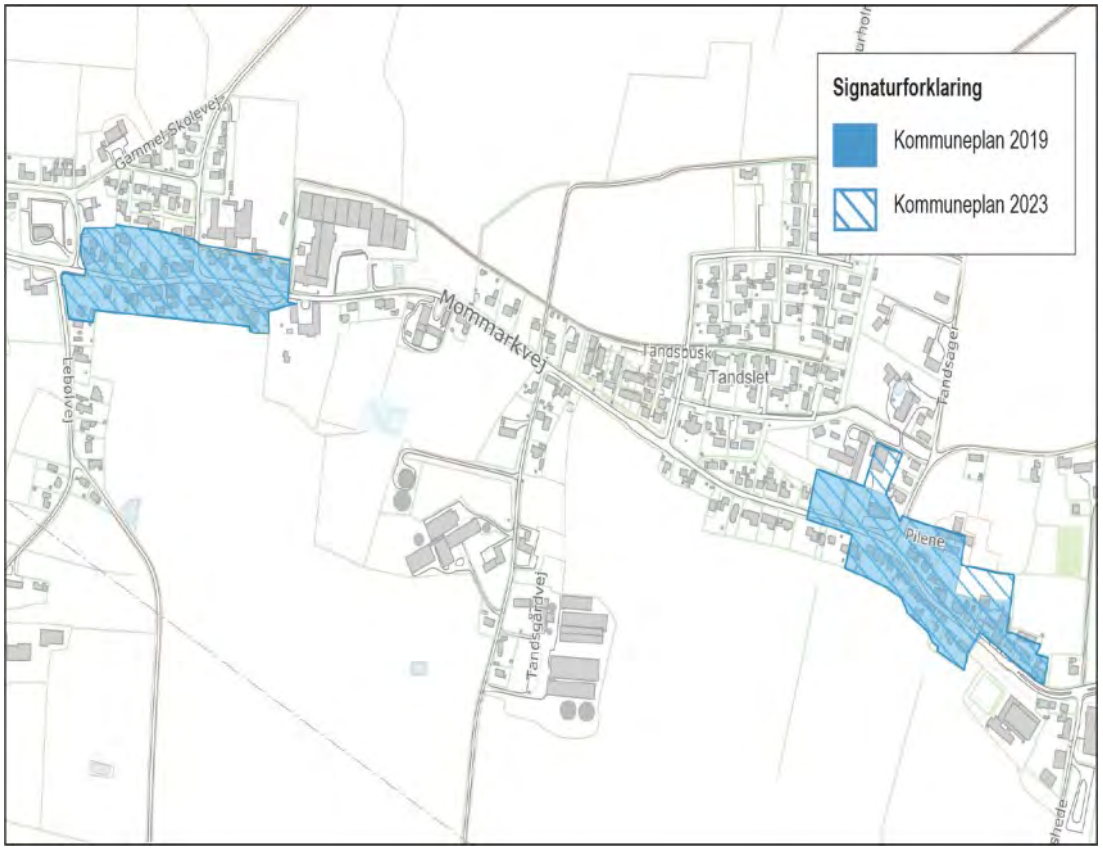
Kværs

Der foretages en mindre ændring i lokalcenterafgræsningen for Kværs. Lokalcentret koncentreres i den centrale del af byen, for at støtte op om de eksisterende aktiviteter i den centrale del af byen i form af gårdbutik, Kværs Kro og brandværn.



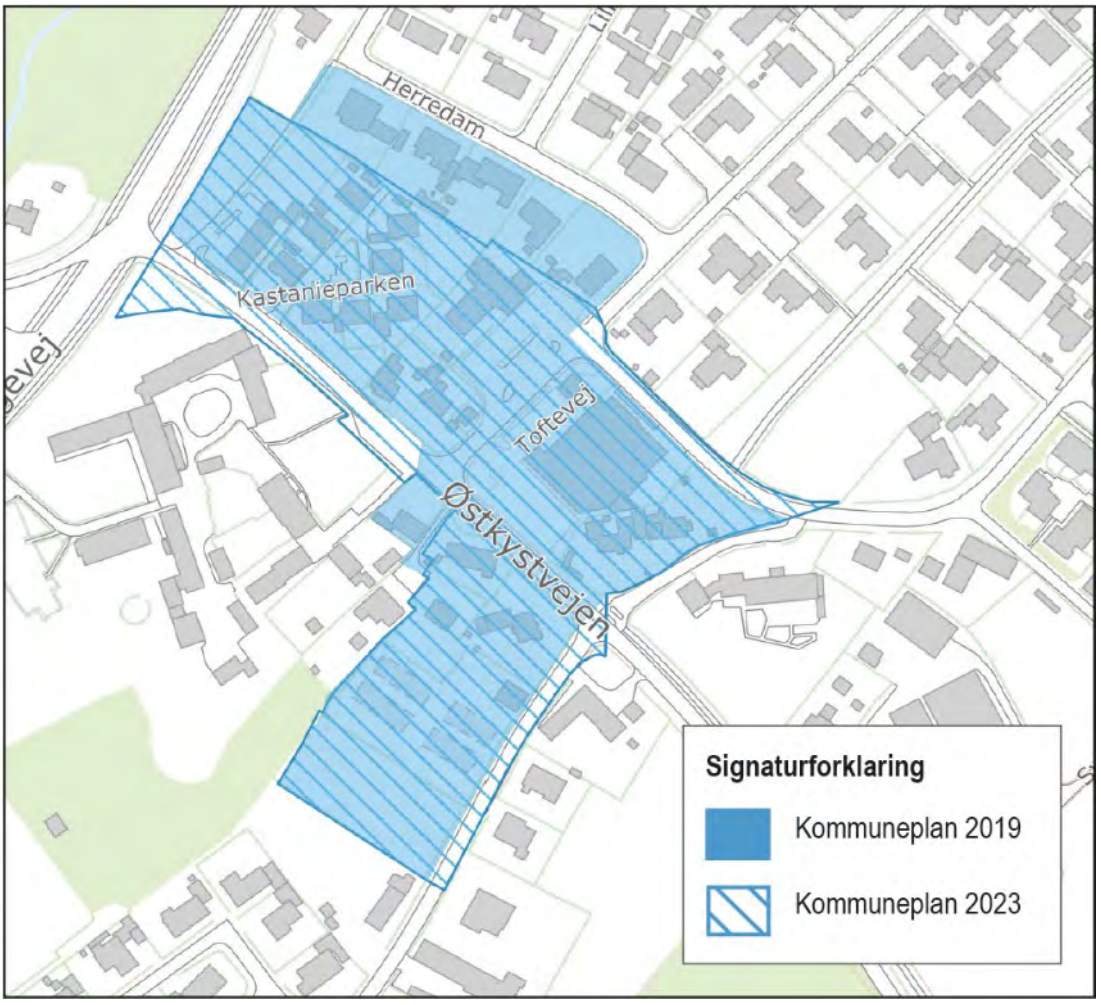
Tandslet

Der foretages mindre justeringer i lokalcenterafgræsningen for Tandslet, for at stemme bedre overens med de faktiske forhold. Justeringen indebærer inkludering af et mindre område, da en eksisterende genbrugsbutik er opdelt i 2 bygninger, men kun den ene bygning har hidtil været en del af lokalcentret.



Fynshav

Lokalcenterafgræsningen for Fynshav koncentreres. Den del af lokalcentret, der tages ud, består i dag kun af åben/lav boliger, og rummer ikke et umiddelbart potentiale for detailhandel.



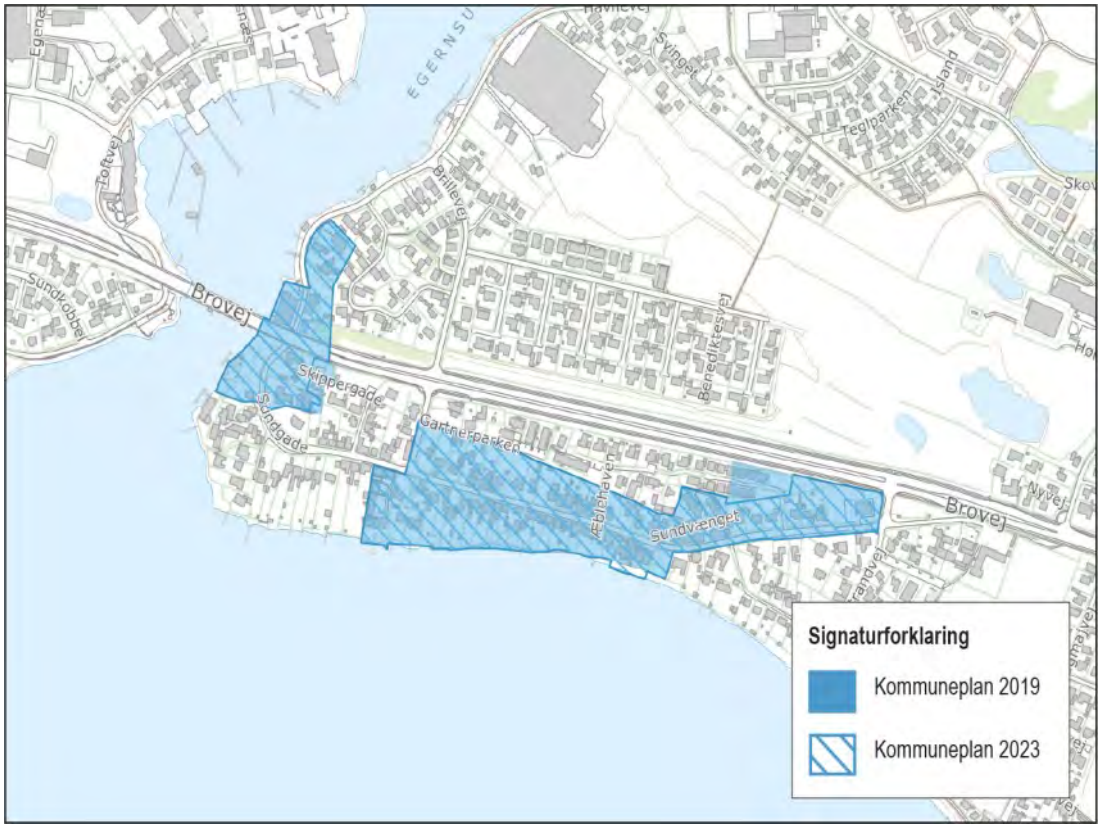
Langesø

Lokalcenterafgræsningen for Langesø koncentreres. Den del af lokalcentret, der tages ud, består i dag kun af etageboliger, og rummer ikke et umiddelbart potentiale for detailhandel.



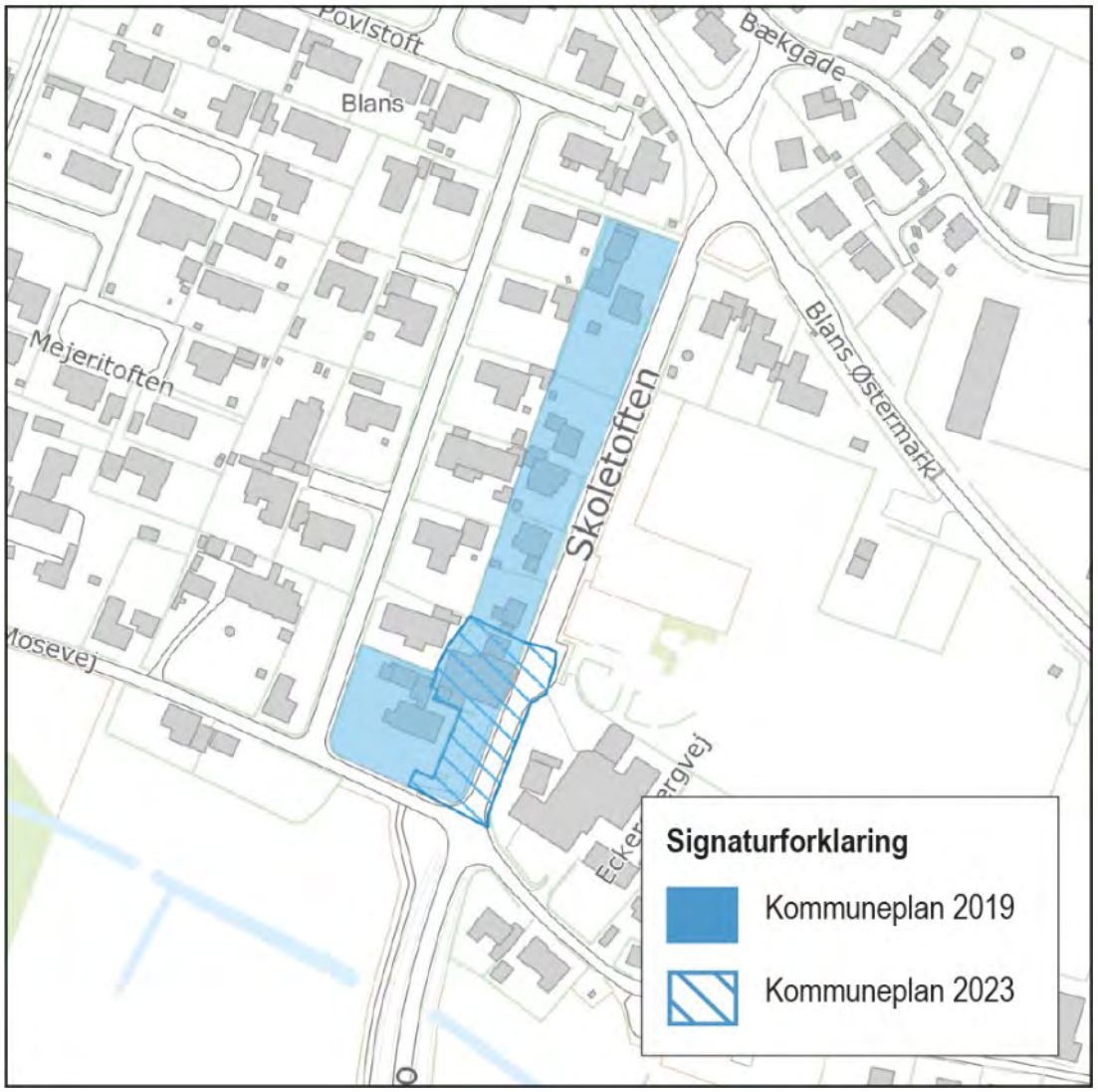
Egernsund

Lokalcenterafgræsningen for Egernsund koncentreres en smule. De dele af lokalcentret, der tages ud, ligger ikke ud til hovedgaden (Sundgade), og består kun af åben/lav boliger, der ikke umiddelbart rummer potentiale for detailhandel.



Blans

Lokalcenterafgræsningen for Blans koncentreres. Den del af lokalcentret, der tages ud, består i dag kun af åben/lav boliger, og rummer ikke et umiddelbart potentiale for detailhandel.



Kirke Hørup

Lokalcentret i Kirke Hørup aflyses, da der i dag ikke er nogle former for detailhandel i lokalcentret. Landsbyen rummer kun 250 indbyggere, og placeringen er ikke attraktiv i forhold til at etablere ny detailhandel. Kirke Hørup ligger kun 2 km fra Høruphav bymidte, som er et stort udbudspunkt for detailhandel i oplandet

Lysabild

Lokalcentret i Lysabild aflyses, da der i dag ikke er nogle former for detailhandel i lokalcentret. Landsbyens placering er samtidig ikke attraktiv i forhold til det overordnede vejnet, Landsbyen ligger mere afskåret i forhold til nabolandsbyen Skovby, hvor alt områdets handel i dag er placeret.

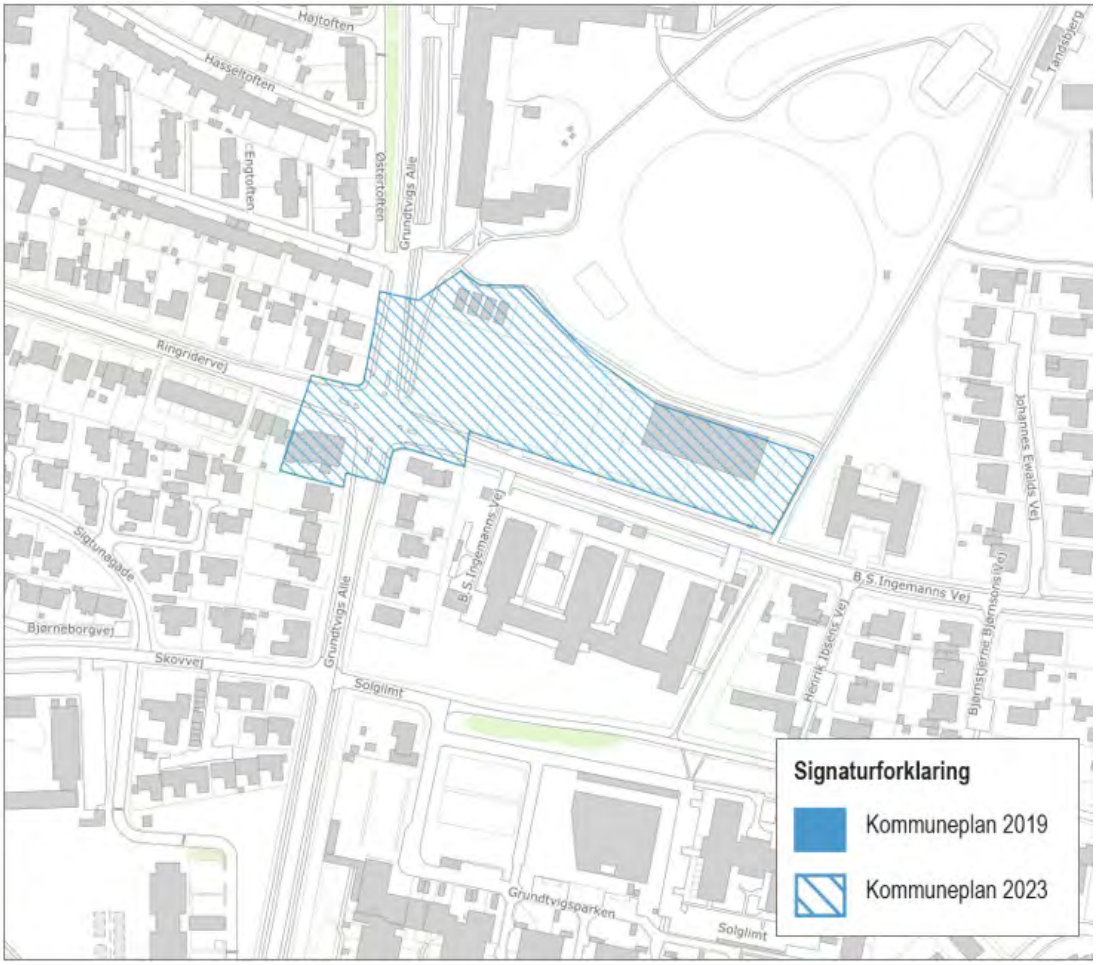
B.S. Ingemanns Vej - Nyt lokalcenter

Der udlægges et nyt lokalcenter omkring B.S. Ingemanns Vej og Grundtvigs Alle. Lokalcenterafgrænsningen omfatter en tidligere købmandsbutik på 300 m^2 og arealet overfor, hvor der er potentiale til at placere en dagligvarebutik

på 1.200 m^2. Området er i detailhandelsanalysen udpeget som et byområde i Sønderborg, der er underforsynet med dagligvarer i forhold til den omkringliggende by.

Detailhandelsanalysen viser at den sydøstlige del af Sønderborg er underforsynet med dagligvare og der er potentiale for en dagligvarebutik til områdets forsyning. Lokalcentrets placering vil støtte godt op om de omkringliggende funktioner som skole, sportshal, kollegier, hotel, gymnasium og rekreativt område. Den tidligere købmandsbutik rummer potentialer, der kan understøtte en evt. ny dagligvarebutik. Derfor etableres et lokalcenter, og ikke blot en enkeltstående ny butik.

Baggrunden for, at der etableres et lokalcenter, og ikke en enkeltstående butik er, at lokalerne fra den tidligere købmand kan bruges til funktioner, der kan understøtte den potentielle dagligvarebutik.



Aflastningsområder

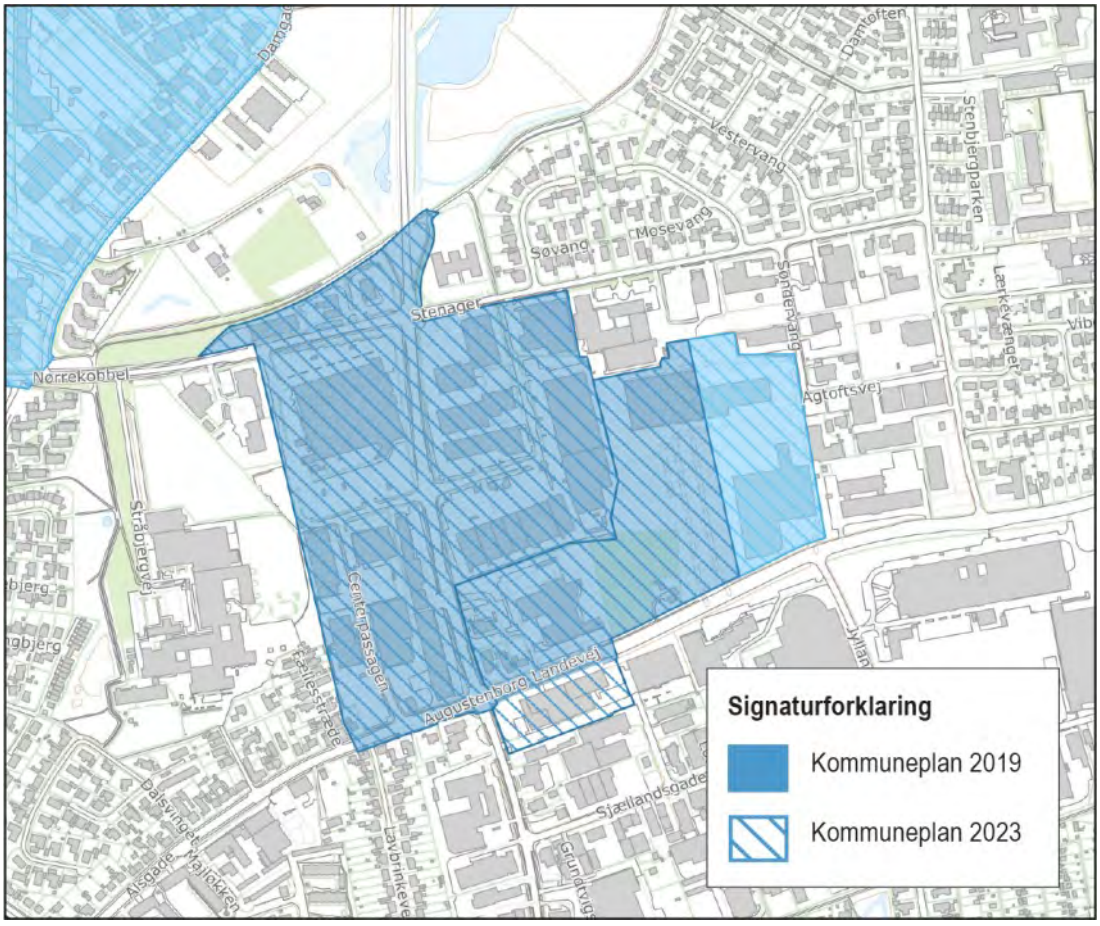
Udvidelse af aflastningsområdet Center Øst

Sønderborg Kommune ønsker at udvide aflastningsområdet Center Øst for at fremtidssikre, og skabe plads til store udvalgsvarebutikker, som i dag ikke finder naturlig plads i Sønderborgs bymidte.

Center Øst er tidligere blevet udvidet i 2018 og 2019 jf. de nye muligheder med den moderniserede Planlov. Det har imidlertid vist sig, at selve områdeafgrænsningen for aflastningsområdet er for lille til, at den resterende restrummelighed på ca. 7.000 m^2 kan realiseres. Dette skyldes blandt andet, at der i en del af Center Øst er placeret funktioner, som ikke er detailhandel, fx bygninger til kontorvirksomhed og boliger.

For at kunne realisere restrummeligheden, er der behov for en fysisk udvidelse af Center Øst. Center Øst er opdelt i 2 delområder. Udvidelsen omfatter delområde 2, hvor minimumsbutiksstørrelsen er sat til 1.000 m^2. Baggrunden for en yderligere udvidelse er at give mulighed for nye store udvalgsvarebutikker, og butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som på grund af butikkernes størrelse, koncept og varesortiment ikke uden videre kan indpasses i Sønderborg bymidte.

Udvidelsen af Center Øst tager udgangspunkt i en redegørelse se link.



Områder til særlig pladskrævende varer

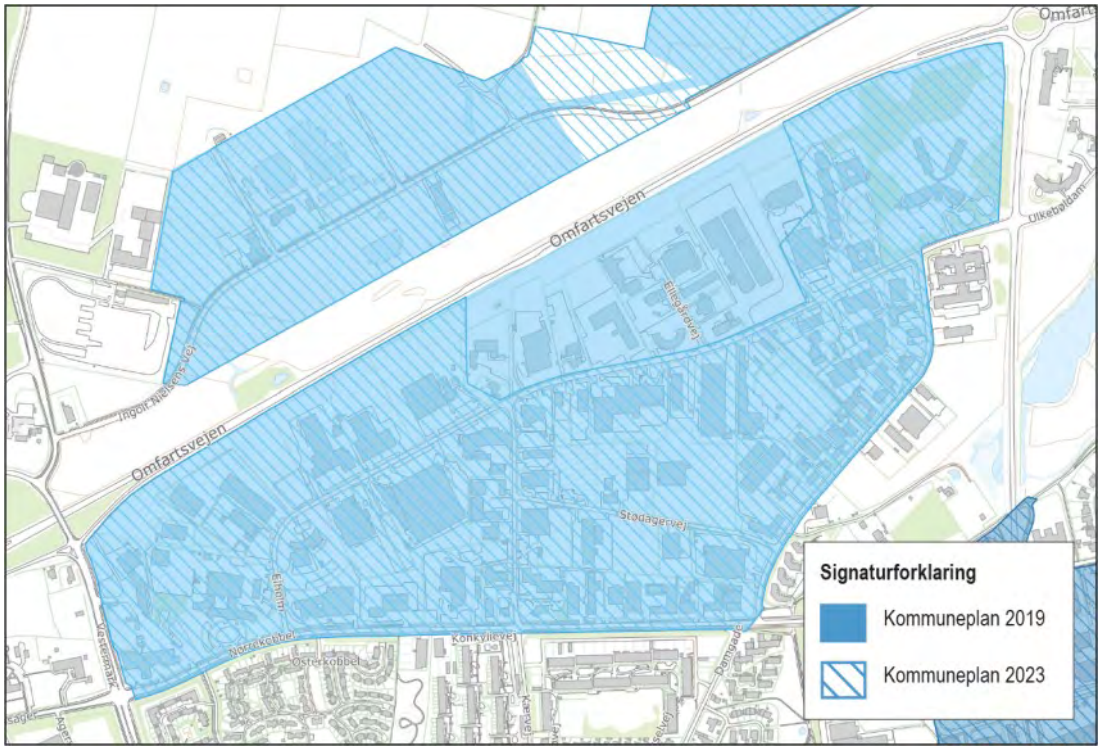
På udvalgte steder opdateres arealudlægget i områder til særlig pladskrævende varer, så de passer til den nuværende situation, og giver tilstrækkelig fremtidig rummelighed.

Ellegårdvej

Området til særlig pladskrævende varer ved Ellegårdvej har en negativ restrummelighed på -14.200 m^2. Dette skyldes, at der er etableret 26.200 m^2 butiksareal, men kun udlagt til 12.000 m^2. Derfor øges den samlede arealramme fra 12.000 m^2 til 35.000 m^2.

Detailhandelsrammen er ikke blevet opdateret på trods af, at butikkerne i mange år har ligget i områderne. Derfor foretages der en berigtigelse af arealudlægget, samt fremtidssikring af området.

En del af afgræsningen tages ud af kommuneplanen for at være i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, samt ikke være i strid med udpegningen til produktionserhverv.



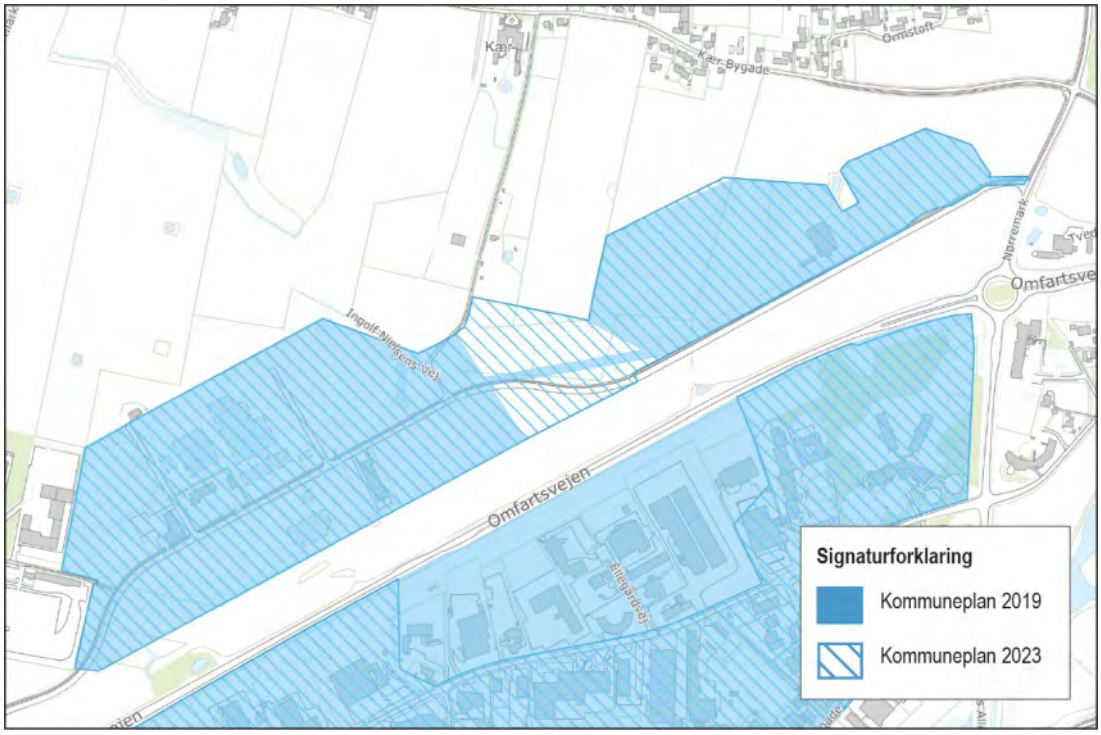
Høruphav

Området til særlig pladskrævende varer i Høruphav har en negativ restrummelighed på -5.350 m^2, hvilket skyldes, at der er etableret 8.850 m^2 butiksareal, men kun udlagt til 3.500 m^2. Derfor øges den samlede areal ramme fra 3.500 m^2 til 10.000 m^2.

Detailhandelsrammen er ikke blevet opdateret på trods af, at butikkerne i mange år har ligget i områderne. Derfor foretages der en berigtigelse af arealudlægget, samt fremtidssikring af området.

Sønderborg Nord

Området til særlige pladskrævende varer, der ligger nord for Omfartsvejen i Sønderborg udvides en lille smule. Den mindre udvidelse af detailhandelsrammens afgrænsning skyldes, at selve kommuneplanrammen for erhvervsområdet udvides rundt om den eksisterende fordelingsvej, Ingolf Nielsens Vej. Selve arealrammen for området udvides ikke. Kun den fysiske afgræsning af detailhandelsområdet udvides lidt.



Retningslinje

Detailhandel

Landbrug



Vision

Det er byrådets vision, at landbruget fortsat skal være et bæredygtigt erhverv, som sikrer værdifulde arbejdspladser i kommunen, samt at der tages størst mulig hensyn til miljøet.

Jordbrugserhvervet skal sikres gode udviklingsmuligheder, men udviklingen må ikke ske på bekostning af beskyttelsen af grundvandet, overfladevandet, særligt værdifuldt landskab og naturen.

Redegørelse

I Sønderborg Kommune er der omkring 550 husdyrbrug. Af dem er ca. 400 husdyrbrug erhvervsmæssige. Ca. 60 % af de erhvervsmæssige dyrehold er på mere end 75 dyreenheder og svin er den mest dominerende dyretype i kommunen.

Husdyrtætheden i kommunen er høj i forhold til landsgennemsnittet, og kommunens produktion af slagtesvin og søer er blandt de største i Danmark. Der er en tendens til, at de store svinebedrifter er koncentreret på Sundeved. På den samme egn er der også en større koncentration af fjerkræbesætninger. Samme tendens ses også på Nordals.

Svinebedrifterne tegner sig for mange mellemstore bedrifter, mens der blandt kvægbedrifterne er mange små bedrifter med under 15 dyreenheder.

Landbruget forvalter 65 % af kommunens samlede areal og landbrugsdrift er således den mest dominerende arealanvendelse i kommunen. For at opfylde harmonireglerne for husdyrbruget (forholdet mellem arealstørrelsen og antallet af husdyr) har specielt svinebrugene i gennemsnit brug for ca. 50 % mere areal, end hvad der tilhører bedriften. Set i lyset af, at befolkningstætheden i kommunen også er højere end landsgennemsnittet, og landbrugsjorden har en høj dyrkningsværdi, er kampen om arealerne stor. Den generelle strukturudvikling inden for landbruget betyder, at produktionen samles på større og færre enheder. Antallet af mellemstore landbrug er derfor reduceret inden for de seneste år.

5 - 10 % af kommunens beskæftigede arbejder inden for landbruget eller i følgevirksomheder til landbruget i kommunen. Landbruget er således et betydeligt erhverv i kommunen i forhold til arealforvaltning, økonomi og beskæftigelse.

Kommunen fører løbende miljøtilsyn med husdyrbrug og andre landbrug, og Sønderborg Kommune lægger stor vægt på at fastholde den gode dialog med borgerne og landbruget om miljøforhold.

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen udarbejder sammen med kommunerne jordbrugsanalyser, der har til formål at sikre de jordbrugsmæssige interesser i blandt andet kommuneplanen. Analysen skal inddrages i vurdering af de særligt værdifulde jordbrugsområder. Data fra www.jordbrugsanalyser.dk. bruges i denne vurdering. Tal herfra viser, at der i perioden 2007 til 2015 er et faldende antal dyreenheder i samtlige oplandet i kommunen bortset fra et mindre område ved Kværs/Rinkenæs.

Kommuneplanen skal, ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 5, 10 og 11 indeholde retningslinjer for arealer til fælles biogasanlæg, varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser, herunder udpegningen og sikringen af særlig værdifulde landbrugsområder, og for beliggenheden af arealer til lokalisering af store husdyrbrug.

Siden er senest opdateret i 2019

Beskyttelse af landbrugsjorden

Mål

I tilfælde hvor der udlægges nye områder til andet formål end til jordbrugserhverv inden for værdifulde- eller særligt værdifulde landbrugsområder er det byrådets mål at sikre, at:

- Jordbrugserhvervets interesser videst muligt tilgodeses
- Værne om landbrugsjorden, da det er en begrænset ressource

Redegørelse

Landbrugsjord er en begrænset ressource, som det er vigtigt at værne om. Kommunen skal derfor udpege særligt værdifulde landbrugsområder. Formålet med udpegningen er at beskytte de betydelige landbrugsinteresser, der er i området. Hensigten med retningslinjerne er, at landbrugsjord ikke unødigt inddrages til andre formål, og at der - hvis den inddrages - tages de størst mulige hensyn til landbrugsinteressen.

Inddragelse af landbrugsjord til andre formål end jordbrug

Landbrugsjord er en begrænset ressource, som det er vigtigt at værne om. Landbrugsarealer, der inddrages til byudviklingsformål, bør derfor søges disponeret med den størst mulige bebyggelsesgrad og i overensstemmelse med afsnittet om byvækst og afsnittets retningslinjer.

Der skelnes mellem værdifulde landbrugsområder og særligt værdifulde landbrugsområder.

Værdifulde landbrugsområder

Værdifulde landbrugsområder omfatter al jord i kommunen med landbrugsmæssig drift. I 2015 var det samlede dyrkede areal i kommunen på 31.116 ha.

For værdifulde landbrugsområder skal landbrugsinteressen alene varetages på lige fod med andre interesser, når der inddrages arealer til andre formål.

Landbrugsjorder med allerede kendte dyrkningsmæssige restriktioner, som landbrugsjord i byzone, Natura2000 områder og områder, som er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, er således inkluderet i udpegningen, da visse ekstensive driftsformer kan være aktuelle og værdifulde i disse områder.

Inden for udpegningen må hensynet til natur- og miljømæssige samt kulturhistoriske interesser, herunder kvaliteten af vandet i vandløb og søer samt, sikring af drikkevandsinteresser ikke tilsidesættes. Det betyder, at der kan forekomme dyrkningsmæssige restriktioner inden for udpegningen, hvis hensynet til de nævnte interesser kræver det.

I 2017 indføres en generel regulering af tilførslen af kvælstof og fosfor til landbrugsarealer. Det er således ikke længere op til kommunen i forbindelse med miljøgodkendelse at pålægge den enkelte landmand restriktioner på udbringsarealerne. Ud over den generelle arealregulering, kan der i forbindelse med indsatsplanerne for grundvand pålægges begrænsninger i forhold til brugen af pesticider og husdyrgødning. Arealerne kan på den måde blive pålagt nye lovmæssigt bundne restriktioner. Sådanne projekter, hvor kommunen pålægger landmanden restriktioner, igangsættes først efter en dialog med de berørte lodsejere. I forbindelse med større arealinddragelser af jordbrugsarealer til andre formål, bør jordfordeling bruges som et middel til at bevare og samle ejendommenes produktionsmuligheder.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Alle særligt værdifulde landbrugsområder ligger inden for værdifulde landbrugsområder. I de særligt værdifulde landbrugsområder gælder de samme retningslinjer som for værdifulde landbrugsområder. I udpegningen er områder med kendte arealrestriktioner, som byzone, § 3 områder og Natura2000 områderne ikke medtaget. I de særligt værdifulde landbrugsområder er det landbrugsdriften, som har den højeste prioritet. Hvis der skal inddrages areal til andre formål inden for udpegningen, stilles der krav om dokumentation for, hvordan den landbrugsmæssige interesse varetages i forbindelse med inddragelse.

Der kan ske ændringer i arealudpegningen, hvis der fx ændres i byzonekortlægningen, hvis der registreres ny- eller afregistreres - § 3 natur eller hvis Natura2000-områderne bliver udvidet eller indskrænket.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Landbrugserhvervet

Det er byrådets vision, at der også i fremtiden er en konkurrencedygtigt jordbrugsproduktion i kommunen, og at landbrugsjorden bevares i omdrift som grundlag for produktionen.

Områder til store husdyrbrug

Mål

- at fastholde beskæftigelsen inden for jordbrugserhvervene og følgeindustrien
- sikre, at der ved placering af intensive husdyrbrug tages hensyn til landbrugets investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder.
- at sikre, at hensynet til naboer og til natur- og landskabsværdier i omgivelserne tilgodeses ved placering af nyt landbrugsbyggeri

Redegørelse

Sønderborg Kommune har screenet alle kommunens arealer med henblik på at udpege de arealer, der er bedst egnede til at etablere nye store IE husdyrbrug med en ammoniakudledning på over 7.000 kg NH_3-N/år. Der er hovedsagligt taget hensyn til arealernes beliggendhed i forhold til kysten, grundvandets sårbarhed, nærhed til et robust vejnet og overholdelse af lugtafstande til naboer og byområder.

Det skal understreges, at udpegningerne alene er en indikation af, hvor det umiddelbart vil være muligt at etablere nye, større husdyrproduktioner. Der skal fortsat altid ske en individuel sagsbehandling af hver enkelt ansøgning om etablering, ændring eller udvidelse af en husdyrproduktion - uanset om der ansøges om etablering eller udvidelse af IE husdyrbrug med en ammoniakudledning på over 7.000 kg NH_3-N/år indenfor eller udenfor de udpegede områder. Der vil dermed ikke nødvendigvis blive stillet færre krav til husdyrbrug, som er etablerede inden for udpegningen. Udpegningen er alene en indikation af, at der her er færre konflikter med de beskyttelsesinteresser, som enten er gældende i forhold til lovgivningen eller andre områder i kommuneplanen.

Store husdyrbrug kan også etableres andre steder i kommunen såfremt afskæringskriterierne i forhold til husdyrloven er overholdt. Udpegningen begrænser derfor ikke mulighederne for at etablere store husdyrbrug udenfor de udpegede områder.

Områderne til etablering af store husdyrbrug er blandt andet udlagt i områder med:

- Begrænset landskabelig sårbarhed
- Nærhed til hovedveje af hensyn til at begrænse transportgener
- God afstand til naboer
- God afstand til Natura2000 områder.
- I området ved Blans er der også indtænkt nærhed til område udlagt til fælles biogasanlæg

Redegørelse for områder til store husdyrbrug indenfor kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen omfatter store dele af Sønderborg Kommune og kun to af de fire områder til store husdyrbrug ligger helt udenfor kystnærhedszonen.

Udpegningen er foretaget på baggrund af en samlet vurdering af kommunen, hvor der er taget hensyn til andre beskyttelses- og planlægningsinteresser som miljø- og landskabelige forhold, natur, infrastruktur, byudvikling og samlede bebyggelse i det åbne land. For områderne på Jyllandssiden har udlæg af areal til placering af et fælles biogasanlæg endvidere indgået som en parameter i vurderingen. Det er dermed særdeles vanskeligt, at finde egnede arealer, der ikke er omfattet af én eller flere beskyttelsesinteresser, herunder kystnærhedszonen.

I Sønderborg Kommune spiller landbruget en stor rolle. Det er derfor vigtigt for kommunen, at kunne pege på velegnede placeringsmuligheder for store husdyrbrug. Store dele af Sønderborg Kommunes geografiske område er omfattet af beskyttelsesinteresser af en eller anden art og de afgrænsede områder til store husdyrbrug er derfor de områder, hvor der vil være færrest mulige konflikter.

Store husdyrbrug har karakter af industrianlæg i det åbne land og ved sagsbehandling af en ansøgning vil der, afhængig af de landskabelige forhold på stedet, blive stillet krav om, at der udarbejdes visualiseringer. Der kan endvidere stilles krav til anlægget, hvis det vurderes, at kunne påvirke landskabet og naboer. Dette kan blive særlig aktuelt i de områder, der ligger indenfor kystnærhedszonen.

Særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær lokalisering

Områderne ved Bojskov (delvist), Blans og området nord for Guderup ligger inden for kystnærhedszonen. Krav om visualiseringer vil altid tage udgangspunkt i de landskabelige forhold og forhold vedrørende omkringliggende beboelsesejendomme det pågældende sted.

De afgrænsede områder til store husdyrbrug er de områder, der i henhold til den samlede vurdering af kommunen, er fundet bedst egnede til formålet. Områderne ligger mindst to km fra kysten og er beliggende bag skov eller by og vil derfor ikke påvirke kystlandskabet væsentligt.

Ifølge planloven skal landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed og der må kun planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I Sønderborg Kommune gælder det særlige forhold, at store dele af kommunens arealer ligger indenfor kystnærhedszonen. Endvidere er der mange andre hensyn der skal tages højde for ved afgrænsning af områder til store husdyrbrug. Hvis planlægningen for store husdyrbrug tog udgangspunkt i, at der ikke kunne udlægges områder til store husdyrbrug indenfor kystnærhedszonen, ville der ikke kunne blive udpeget områder til store husdyrbrug i Sønderborg Kommune.

Det anses for særdeles vigtigt, at pege på placeringsmuligheder for store husdyrbrug i kommunen, da landbruget, og de afledte effekter heraf, udgør en væsentlig del af eksistensgrundlaget for mange borgere i kommunen.

Beskyttelse af de landskabelige værdier er tillagt stor vægt i planlægningen. De særlige værdifulde landskaber og kystlandskaber har derfor været en del af grundlaget for planlægning af områder til store husdyrbrug. Udgangspunktet for planlægning har været, at der ikke planlægges for store husdyrbrug i områder, der er sårbare over for store anlæg og bygninger.

De områder til store husdyrbrug, der ligger helt eller delvist indenfor kystnærhedszonen er derfor områder, hvor vurderingen af landskabet har vist, at påvirkningen af kystnærhedszonen vil være af underordnet betydning for de landskabelige værdier i de kystnære områder og for oplevelsen af kystlandskabet.

Sønderborg Kommune vurderer, at det ikke er muligt at finde tilstrækkeligt egnede arealer til store husdyrbrug udenfor kystnærhedszonen. De arealer, der er afgrænset til store husdyrbrug indenfor kystnærhedszonen, ligger i områder, der ikke er afgrænset som særligt sårbare landskaber. Retningslinjer i kommuneplanen sikrer, at kommunen kan kræve visualiseringer og stille krav så det sikres, at store husdyrbrug tilpasses de landskabelige forhold. Det er dermed Sønderborg Kommunes overbevisning, at etablering af store husdyrbrug i de afgrænsede områder vil få en underordnet betydning af oplevelsen af det kystnære landskab.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Store husdyrbrug

Læs mere her

Redegørelse i forhold til arealudlæg til store husdyrbrug i "Områder med Særlige Drikkevandsinteresser".

Det er byrådets vision at skabe områder, hvor landmændene på længere sigt kan etablere og drive store husdyrbrug, uden konflikter med det omgivende miljø.

Fiskeproduktion

Mål

- Fiskeproduktion udvikles, uden at det belaster vandmiljøet, naturinteresser eller rekreative interesser.

Redegørelse

Fiskeproduktion omfatter ferskvandsdambrug, havbrug og saltvandsdambrug.

Ferskvandsdambrug

Det er som udgangspunkt ikke muligt at etablere ferskvandsdambrug i Sønderborg Kommune. Kommunens vandløb er ganske enkelt for små og følsomme på grund af den meget begrænsede vandføring. De miljømæssige konsekvenser af et ferskvandsdambrug vil derfor forhindre os i at opfylde målsætninger for vandområderne.

Havbrug og saltvandsdambrug

Det fremgår af retningslinjerne, hvor der ikke må placeres saltvandsdambrug.

I de øvrige havområder i Lillebælt skal de miljømæssige konsekvenser ved fiskeopdrætsanlæg vurderes på baggrund af en konkret afvejning af lokale forhold og den generelle forureningstilstand i kystvandene.

Ved ansøgninger om fiskeopdræt

Ved fordeling af retten til fiskeopdræt prioriteres landbaserede saltvandsdambrug. Dambrug udleder store mængder iltforbrugende stoffer samt diverse medicinrester og andre hjælpestoffer. Danmark har forpligtet sig til at sørge for, at blandt andet vores kystvande, hvortil Lillebælt hører, skal have en "god økologisk tilstand".

For 64 vandområder i Danmark, herunder Lillebælt, vurderes det, at alle nødvendige forbedringer i vandområdets tilstand ikke med rimelighed kan opnås inden 22. december 2021, da der vil være uforholdsmæssigt store omkostninger forbundet med en færdiggørelse af forbedringerne inden for fristen. Fristen for opnåelse af god tilstand forlænges derfor til planperioden efter 22. december 2021.

De miljømæssige konsekvenser ved fiskeopdrætsanlæg vurderes ud fra en konkret afvejning af lokale forhold og forureningstilstanden i kystvandene.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Fiskeproduktion

Trafik



Vision

En høj mobilitet skal sikres gennem gode lokale, regionale, nationale og internationale trafikforbindelser. Visionen skal indfries blandt andet gennem regionalt samarbejde.

Den samlede infrastruktur i Sønderborg Kommune skal være effektiv, fleksibel og moderne. Strukturen skal være så optimal som muligt for alle typer af trafikanter: fodgængere, cyklister, bilister, mennesker med handicap og brugere af kollektive rejseformer.

- Trafiksikkerhed: Ingen må blive dræbt eller komme alvorligt til skade. Alle skal kunne færdes trygt og sikkert på veje og stier
- Kollektiv trafik: Kollektiv trafik skal være et tilbud i områder og på tidspunkter hvor der er et kollektivt transportbehov.
- Parkering: Etablering af nye offentligt tilgængelige parkeringspladser placeres fortrinsvis i parkeringshuse eller parkeringskældre, når det er muligt, således at parkering er til mindst mulig gene, antallet at offentligt tilgængelige parkeringspladser må ikke reduceres i forbindelse med dette. Antallet af parkeringspladser skal afspejle behovet og tilrettelægges ud fra den trafikale infrastruktur.
- Jernbaner, havne, lufthavne og flyvepladser: Et jernbanenet og lufthavn som sikrer hensigtsmæssig og hurtig forbindelse til resten af landet og Europa. Det er Byrådets vision, at de rekreative havne i Sønderborg Kommune får en større betydning.

Kommunens veludbyggede infrastruktur med blandt andet lufthavnen, jernbanen og Sønderborgmotorvejen giver korte afstande til andre metropoler som København og Berlin via motorvejen og lufthavnen. En god infrastruktur er erhvervsfremmende og skal understøttes. Videreudvikling af infrastrukturen skal baseres på moderne trafikløsninger, i videst mulig grad være miljøvenlig og infrastrukturen skal håndtere både miljø, landskabelige interesser og fremkommelighed.

Redegørelse

Fremkommelighed

I forbindelse med planlægning af ny infrastruktur og nye funktioner, er fremkommelighed særdeles væsentlig, idet der er forventning om at trafikmængden vil være stigende. Det er af stor betydning, at der fra store dele af Sønderborg Kommune er god og smidig adgang til det øvrige Danmark og Tyskland netop via den overordnede infrastruktur som motorvej, jernbane, lufthavn og færgehavne.

Der vil blive taget fat om fremkommelighed på følgende måder:

- Ønsket om øget mobilitet
- Stigende trafikmængder kræver at flere kryds må ombygges, så trafikken kan afvikles gnidningsfrit på den mest trafiksikre måde. Behovet vurderes løbende
- Styrke miljøvenlige transportformer, herunder brug af ikke-fossille brændstoffer i kommunens egen vognpark og kollektiv trafik, der benytter gas/el som drivkraft.
- Etableringen af trygge cykelstier mellem lokalsamfund og skoler
- Søge løsning på kødannelsesproblemer i form af afkørsel ved Kær Vestermark

Den trafikale hovedstruktur

Den trafikale hovedstruktur omfatter både vejnet, kollektiv trafik, cykelstinet og forgængerarealer.
Kommuneplanen fastlægger placeringen af den fysiske trafikinfrastruktur og

opkoblingen på den overordnede infrastruktur (motorveje, færger, lufthavn og jernbane).

Hovedelementerne i infrastrukturen i Sønderborg Kommune omfatter:

- En plan for Sønderborg bymidte, hvor der lægges op til nye belægninger og et cyklistvenligt miljø samt fokus på de bløde trafikanter.
- Opgradering af de større indfartsveje og forbindelsesveje mellem byerne
- Der skal sikres bedre sikkerhed og tilgængelighed for busser og biler
- Udbygningen af det overordnede vejnet i Vollerup
- Sønderborg Kommune vil overveje, hvordan trafikforholdene til og fra Pøl gennem Nordborg kan forbedres, med særligt fokus på den tunge trafik
- Udvidelse af Buskmosevej, så den tiltagende tunge trafik kan betjenes
- Det skal overvejes, hvorledes trafikforholdene ved Avnbøl-Ullerup-Blans kan løses bedst, i forlængelse af motorvejens anlæggelse og etablering af en af- og tilkørsel på Avnbølvejen mellem Avnbøl og Adsbøl

Retningslinje

Trafik - Retningslinje

Vej- og stinet

Mål

- Der skabes sammenhæng mellem stisystemer for børn og voksne i og omkring byerne, så de daglige behov kan opfyldes uden bil.
- I landsbyer og landområder er der mulighed for spændende og varierede cykelture i fritiden
- Cykelstier og cykelruter udbygges, så det bliver attraktivt og nemt at cykle og cyklismen fremmes.
- Trafiksikkerheden skal forbedres ved en koordineret indsats
- Arbejde for udbygning af statsvejen mellem Alssundbroen og rundkørslen ved Madeskov til en firesporet vej, for at sikre en flydende afvikling af trafikken på strækningen
- Samarbejde om afklaring af muligheden for en fast forbindelse mellem Als og Fyn
- Støtte virksomheder og landbrug til at opnå mindst én transportrute med tilstrækkelig kapacitet, når de søger om etablering eller udvidelse af aktiviteter
- Sikre midler til vedligeholdelse af kommunens veje, stier og fortove til gavn for trafikanternes fremkommelighed og sikkerhed
- Når der etableres nye boligområder, skal der sikres gode og trafiksikre lokalveje ved nødvendige udbygninger af det eksisterende vejnet.

Redegørelse

En fortsat vækst i Sønderborg Kommune og i Regionen vil skabe trafikale udfordringer i den kommende planperiode.

Kommunen har sammen med staten ansvaret for, at infrastrukturen opfylder borgernes, erhvervslivets og turisternes behov for god tilgængelighed og fremkommelighed. Disse behov skal forenes med hensynet til natur og landskabsinteresser og Sønderborgs ønske om at indføre mere miljøvenlige transportformer og initiativer til reduktion af CO_2 udledningen.

Retningslinje

Trafik

Trafiksikkerhed

Mål

- Målet for Sønderborg Kommune er, at følge den nationale handlingsplan der i år 2020 2030 har en målsætning om en halvering af dræbte og tilskadekomne i trafikken, målt i forhold til gennemsnittet i perioden 2017-2019.
- Arbejde for at reducere antallet af uheld, begrænse skaderne og forbedre trygheden, med fokus på:
  - Krydsulykker
  - Lette trafikanter
  - Unge bilførere
  - For høj hastighed
  - Spiritus, narkotika og medicin
  - Sikre skoleveje

Redegørelse

Kommunen skal i den kommende periode udarbejde en ny trafiksikkerhedsplan som tager udgangspunkt i den nationale trafiksikkerhedsplan

En effektiv trafiksikkerhedsindsats skal foregå på tre koordinerede områder:

- Kontrol
- Kampagne og samarbejde
- Fysiske ændringer på vejnettet og trafiksikkerhedsrevision af nye større vejanlæg

Parkering

Mål

- At der er gode og let tilgængelige parkeringsmuligheder
- At der udarbejdes en overordnet strategi for ladestandere på offentlige parkeringspladser.
- At cykelparkering skal indtænkes i områder med salg af varer og serviceydelser fx indkøb, institutioner og offentlige bygninger.
- At der skal sikres lademuligheder for elcykler i forbindelse med cykelparkeringerne.
- At der sikres parkeringsmuligheder for ladcykler i forbindelse med cykelparkering.
- Biltrafikken ved skolerne reduceres mest muligt.

Redegørelse

Det er vigtigt at sikre gode parkeringsmuligheder for alle i forbindelse med kommunens bystrukturer og trafikale knudepunkter, derfor skal der også indgå cykelparkeringer i disse områder.

Områderne på Kær Vestermark kan anvendes til parkering i overensstemmelse med fredningen af området.

Sønderborg Kommune har screenet Jyllandssiden for arealer, der kan anvendes til parkeringsarealer, hvorfra der er muligt at indsætte shuttlebusser til Kær Vestermark. Egnetheden af p-arealerne er vurderet i samarbejde med politiet og vejdirektoratet.

Gæsternes trafikmønster og trafikkens omfang vil variere alt efter typen af arrangement. Hvert enkelt arrangement er unikt og kræver en planlægning, som afstemmes med både antallet og typen af gæster. Børnefamilier, unge, seniorer og foreninger skal håndteres forskelligt. Tilsvarende vil tidspunktet for afholdelse af arrangementet påvirke, hvilke konkrete løsninger, der skal tages i brug. Derfor skal der forud for hvert arrangement foretages en konkret planlægning for at finde de rigtige løsninger.

Sønderborg Kommune vil udarbejde en handleplan for hvordan parkering og trafikafvikling skal foregå ved større arrangementer. Handleplanen skal overordnet beskrive, hvordan forskellige typer og størrelser af arrangementer

skal håndteres. Resultatet af screeningen af parkeringsarealer vil komme til at indgå i handleplanen. Handleplanen vil blive udarbejdet i dialog med Vejdirektoratet og Politiet.

Den konkrete planlægning af et arrangement vil herefter ske med udgangspunkt i handleplanen.

Retningslinje

Trafik

Kollektiv trafik

Mål

- Der er tilbud om kollektiv trafik, hvor der er et kollektivt transportbehov.
- Den kollektive trafik planlægges med fokus på skoler og ungdomsuddannelsesinstitutionerne.

Redegørelse

Bus

I Sønderborg Kommune varetages den kollektive trafik af Umove, som driver bustrafikken i kommunen. Kommunen er ansvarlig for ruterne, der kører indenfor kommunegrænsen. Kommunen har ansvaret for hvilket serviceniveau der skal tilbydes med hensyn til frekvens, ruteføring og lignende, ligesom det også er kommunens opgave at etablere og vedligeholde stoppesteder og læskærme.

Planlægningen af den kollektive trafik skal blandt andet støtte op om kommunens uddannelsesstrategi og det nationale mål om at mindst 95 procent af alle unge gennemfører en ungdomsuddannelse. Den kollektive trafik skal muliggøre transport mellem bopæl og skole samt sikre mobilitet for alle.

Flextrafik

Flextur er en del af den kollektiv trafik. Flextur kan benyttes af alle borgere i tidsrummet mellem kl. 6 – 24.Flextur koordineres med anden offentlig betalt kørsel, hvorfor samkørsel og omvejskørsel er en del af produktet.

Under Flextrafik er der også tilbud om Plustur, som kan bestilles via Rejseplanen som en del af en samlet rejse.

Tilbuddene under Flextrafik udvikles løbende.

Gratis transport

Sønderborg Kommune tilbyder alle elever i 0. – 10. klasse gratis transport indenfor kommunen. Muligheden for at rejse gratis kan benyttes såvel i som efter skoletiden.

Cyklister og fodgængere

Mål

- Skabe tilgængelighed for alle i det offentlige rum, hvor dette er muligt.
- Sikre tilgængelige bygninger og byfunktioner.
- Forbedre funktionsnedsattes selvstændighed
- At blive ”Syddanmarks mest cyklende kommune”
- Tænke cyklisme ind i den fysiske planlægning

Redegørelse

I Sønderborg Kommune tager arbejdet med tilgængelighed udgangspunkt i Håndbogen "Færdselsarealer for alle" og med udgangspunkt i denne indarbejdes der tilgængelighed hvor det er muligt ved renovering og nye anlæg. Dette vil forbedre adgangsforholdene i det offentlige rum for handicappede og mennesker med funktionsnedsættelse.

Cyklisme

I bysamfundene prioriteres den kollektive trafik og cyklismen højt som alternativer til privatbilismen, fordi øget brug af disse transportformer er med til at forbedre bymiljøet og begrænse trængslen og behovet for centrale parkeringspladser.
Som en konsekvens heraf ønsker Sønderborg Kommune, at cykelstinettet i hele kommunen udvikles og forbedres. Det skal ses i sammenhæng med Sønderborg Kommunes overordnede mål om CO_2 reduktion.

Retningslinje

Adgang til landområder, naturen og kysten

Jernbaner, havne, lufthavne og flyvepladser

Mål

- At støtte udviklingen af infrastrukturelle anlæg som jernebane, lufthavn og flyvepladser, så de lever op til borgerens og erhvervslivets behov for gode og effektive transportmuligheder
- Medvirke til, at der sikres tilstrækkelige arealer til de nødvendige etableringer og udvidelser af infrastrukturelle anlæg
- Sikre, at der i forbindelse med etableringer og udvidelser tages de nødvendige miljømæssige hensyn, herunder at der sker forebyggelse af støjgener
- Sikre tidssvarende serviceområder på Sønderborg Kommunes havne
- Skabe de rigtige rammebetingelser for lufthavnens udvikling samt videreudviklingen af et dynamisk og attraktivt erhvervsmiljø i og omkring lufthavnen.
- Sikre tilstrækkelig adgang til de rekreative havne fra landsiden fx. parkering, nødvendige stiforbindelser og vejanlæg.

Redegørelse

Jernbanenettet

Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for jernbanenettet, havnene i Sønderborg, Egernssund, Augustenborg og Gråsten, færgehavnene i Ballebro, Hardeshøj og Fynshav, Sønderborg Lufthavn samt almenflyvepladsen ved Nordborg.

Jernbanenettet skal sikre en hensigtsmæssig og hurtig passagerforbindelse imellem Sønderborg/Gråsten og resten af landet. Udviklingsplanerne er beskrevet i den Regionale Udviklingsplan for Region Syddanmark og Trafikplan for den statslige jernbanen 2012 – 2027.

Sønderborg Kommune ønsker, at så store godsmængder som muligt fragtes via banen. Ved udlæg af erhvervsarealer til transportkrævende virksomheder vil det derfor blive undersøgt, om det er muligt også at etablere jernbanespor.

Erhvervshavne og rekreative havne

Sønderborg Kommune driver følgende havne:

- Egernsund Havn
- Augustenborg Havn
- Gråsten Havn
- Sønderborg Havn: Sønderborg Havn er dog for størstedelens vedkommende ved at blive omdannet til en ny bæredygtig bydel med boliger, kontorer, multikulturhus, kunsthal og hotel med wellness.

Derudover er der 10-12 mindre private jolle- eller lystbådehavne hovedsagelig placeret i beskyttet farvand. Disse havne drives/ejes hovedsageligt af bådelaug.
Sønderborg Kommune har tilsynspligt overfor disse, og de er blandt andet omfattet af miljølovgivningen.
Staten er ejer af Fynshav Færgehavn, der med færger forbinder Als med Fyn og Ærø.
Der er over 3500 jolle- og bådepladser i Sønderborg Kommune, der næsten alle er i privat regi.

Havnenes betydning for Sønderborg Kommune

Fiskeri

Fiskerierhvervet udføres hovedsagligt fra Sønderborg og Mommark havne. I 2016 var indtjeningen til havnen på fiskeriet 41.800 kroner. Indtjeningen er faldende.

Turistmæssige/rekreative formål (lystsejlads og søsport)

Havnenes rekreative brug er stigende, og de udgør et hovedaktiv for turisterhvervet i Sønderborg Kommune. Sønderborg Havn og Sønderborg Lystbådehavn havde i 2016 besøg af cirka 20.000 gæstesejlere, og er dermed de største havne i Flensborg/Sønderborg området.

Sønderborg Kommune vil bibeholde turist sejladser mellem Tyskland-Sønderborg.

Infrastruktur (færger)

Der er tre færgeruter i Sønderborg Kommune: Alsruten, Bøjden-Fynshav, Fynshav-Søby og Hardeshøj-Ballebro (ejet af Sønderborg Kommune).
For alle tre ruter gælder, at de har stor betydning i forhold til at binde landsdele og lokalsamfund sammen trafikalt. Kun én af ruterne er udliciteret (Bøjden-Fynshav).

Lufthavne

Sønderborg Lufthavn er en vigtig del af kommunens infrastruktur i forhold til at sikre borgere og virksomheder adgang til effektiv og fleksibel transport. Derfor er det afgørende, at lufthavnen får en tydelig strategi og forretningsplan at arbejde ud fra. Ligeledes skal lufthavnens organisering belyses med henblik på at afdække den mest hensigtsmæssige ejerstruktur og driftsform på sigt.

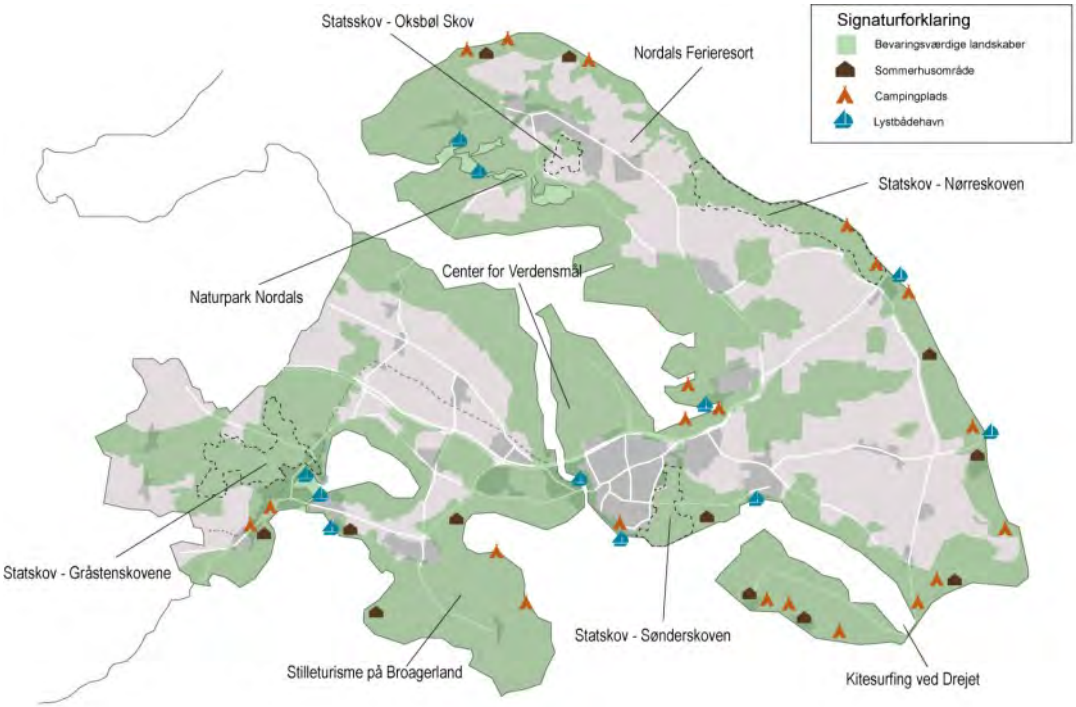
Strategiarbejdet gennemføres i 2017 og vil gå på to ben. Fokus vil dels være på lufthavnens udvikling og opgaven med at sikre en effektiv drift – blandt andet ved at se på markedspotentialet syd for grænsen, muligheden for tiltrækning af internationale ruter og behovet for eventuelle anlægsinvesteringer. Ligeledes stilles der skarpt på videreudviklingen af et dynamisk og attraktivt erhvervsmiljø i og omkring lufthavnen, der kan være med til at fastholde eksisterende baseselskaber samt tiltrække nye virksomheder til området.

Lufthavnen er åben for alle typer luftfart, og anvendes både til ruteflyvning, charterfly og privatflyvning, samt helikopterservice. Endvidere er der på lufthavnens område en del sideaktiviteter i form af blandt andet flyveklub og faldskærmsklub. Nordborg Flyveplads ved Pøl anvendes til almenflyvning. Derudover rummer lufthavnen et aktivt erhvervsmiljø med flere baseselskaber og cirka 300 arbejdspladser.

Retningslinje

Jernbaner, havne, lufthavne og flypladser

Natur, landskab og turisme



I Sønderborg Kommune har vi mere end 200 km kyststrækning. Det betyder, at der er nærhed til kysten, næsten lige meget, hvor man opholder sig. Ud over vores mange forskelligartede kyststrækninger, har vi også frodige bakker og løvskove, dybe tunneldale mod øst og flad hedeslette mod vest. Naturen og det kystnære landskab er et vigtigt aktiv for kommunen, når vi skal tiltrække turister og nye indbyggere såvel som at fastholde kommunens borgere. Derfor skal vi værne om kysterne og det åbne land. I kommuneplanen sker dette gennem en række udpegninger og retningslinjer, som beskytter natur og landskab

Vores natur og landskab er en forudsætning for udviklingen af turismen i vores område.

Biodiversiteten i Danmark er fortsat i tilbagegang. Vi har derfor en vigtig opgave i at sikre og udvikle kvaliteten af den natur, vi har tilbage. Kommuneplanen er det administrative grundlag, der skal sikre en balance mellem benyttelse og beskyttelse af naturen og landskabet. Kommuneplanen beskriver Sønderborg Kommunes mål, strategi og prioritering for de kommende års naturforvaltning.

I Sønderborg Kommune bruger vi naturens rum og muligheder med omtanke.

> De større sammenhængende landskaber viser, hvor, der er landskabelige værdier, som vi skal passe særligt på. Værdierne kan værre uforstyrrethed eller særlige karakteristiske træk i landskabet, som vi ønsker at beskytte.

Kystlandskabet er en del af de større sammenhængende landskaber og er særligt kartakteristisk for Sønderborg Kommune.

I kommuneplanen kan man læse mere om, hvilke landskabsværdier vi har at værne om og hvad vi skal være opmærksomme på i planlægningen.

Landskab og geologi



Vision

At beskytte de særligt karakteristiske og sårbare landskaber, samt sikre en balance mellem det åbne lands benyttelse og beskyttelse, så det kan rumme en mangfoldig anvendelse.

Sønderborg Kommune er rig på smukke landskaber med stor oplevelsesværdi. Vi har en af Danmarks længste kyststrækning med naturlige skrænter, strande, fjorde, nor og vige. Vi har frodige bakker og løvskove, dybe tunneldale mod øst og flad hedeslette mod vest, hvor isranden havde sin hovedstilstandslinje under sidste istid. Det kystnære landskab og de fede jorder er et vigtigt aktiv for Sønderborg. Vi bruger landskabet til en bred vifte af rekreative og produktionsrettede formål, og det sætter sine spor.

Selv uden menneskelig påvirkning, forandrer landskabet sig som et resultat af naturens egne kræfter, fx. havets nedbrydning af kysterne. Sønderborg er kendt og elsket for naturen og det kystnære landskab og er en vigtig faktor, når vi skal tiltrække turister og nye indbyggere såvel som at fastholde kommunens borgere. Derfor ønsker Sønderborg byråd at bevare og styrke kommunens værdifulde landskaber og de åbne kyster og sikre befolkningens adgang hertil.

Redegørelse

Forståelsen for landskabets dannelse

Sønderborg kommune har mange landskaber af geologisk interesse.
For eksempel kystskrænterne ved Stensigmose og det spændende Kværs område, hvor isranden havde sin hovedstilstandslinje under sidste istid, og

skabte overgangen mellem det bakkede dødislandskab og den flade hedeslette. Det er vigtigt, at sikre de geologiske interesser af hensyn til forskning, undervisning og den almene forståelse af landskabets opståen. Bortgravning, bebyggelse og skovrejsning kan sløre disse områder og medføre uoprettelige tab.

Brugen af det åbne land og hvorfor vi skal bevare de landskabelige værdier

En række erhverv har landskabet som arbejdsplads. Det gælder hos os særligt landbrug med hovedvægten på svineavl, råstofindvinding og skovbrug. Disse erhverv er meget væsentlige for Sønderborg Kommune, men er også med til at ændre landskabet over tid. Markerne bliver stadig større, og hegn og markveje forsvinder. Udviklingen har også vist, at anlæggene i landskabet bliver større og mere "tekniske", så de i højere grad springer i øjnene. Det er for eksempel tilfældet med landbrugets driftsbygninger, siloer, lagerhaller, antennemaster, solcelleanlæg og vindmøller.

Alt sammen kan være med til, at et landskab mister sin særlige karakter og oplevelsesværdi. Derfor er det vigtigt at udpege de særligt karakteristiske områder, de værdifulde og bevaringsværdige landskaber og prioritere anvendelsen, når vi planlægger for nye anlæg i det åbne land. Vi skal skabe en balance mellem beskyttelse og benyttelse.

Sønderborg Kommune har et lovgivet ansvar for at bevare de landskabelige værdier, herunder landskaber der er uforstyrrede af tekniske anlæg. For at sikre de landskaber, der er karakteristiske for Danmark og Sønderborg Kommune, og for at vi allesammen kan opleve dem og forstå deres tilblivelse, er der i kommuneplanen udpeget områder, hvor der skal tages særlige hensyn til de landskabelige værdier og geologiske interesser.

Kommunens landskaber

Mål

- Målet med udpegningen og beskrivelsen af landskabskarakterområder og landskabstyper i kommunen er at udviklingen i det åbne land kan ske med respekt for områdets specifikke karakter og landskabelige værdier.
- Landskabsanalysen skal vedligeholdes løbende, og de landskabelige temaer tilrettes ved hver kommuneplanrevision.

Redegørelse

Ved udarbejdelse af sidste kommuneplanrevision er der foretaget en gennemgribende revision af den udpegning af landskabsområder, som blev overført til kommuneplanen fra Sønderjyllands Amts Regionplan 2005. Som baggrund for revisionen er der foretaget en landskabsanalyse af hele Sønderborg Kommune.

Analysen er foretaget med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden, som er den analysemetode, staten opfordrer landets kommuner til at benytte ved analyse af landskabet. Resultatet af analysen er et omfattende kendskab til og viden om landskabet i kommunen. Både det særligt spektakulære og hverdagslandskabet, som danner ramme om det levede liv. Landskabet er dynamisk og ændrer sig over tid.

Landskabsanalysen for Sønderborg Kommune vedligeholdes derfor løbende, så den i mange år fremover kan danne grundlag for revideringer af kommuneplanen og fungere som et selvstændigt hjælperværktøj, både for borgere og myndighed, når der planlægges i det åbne land. Landskabsanalysen skaber grundlag for, at ændringer i landskabet kan ske med respekt for de værdier, som vi ønsker at bevare.

Landskabskarakterområder

Sønderborg Kommune er på baggrund af landskabsanalysen inddelt i 19 landskabskarakterområder. Hvert af landskabskarakterområderne herunder linker direkte til landskabsanalysen. Her er der mulighed for at læse detaljerede beskrivelser af hvert landskabskarakterområdes særlige karakter og om, hvilke kvaliteter der særligt skal tages vare på indenfor de enkelte områder. Det er samspillet mellem natur, kultur og det visuelle indtryk, som

inden for hvert karakterområde udgør den samlede landskabsoplevelse som både rummer muligheder og begrænsninger for, hvordan landskabet kan benyttes.



1. Sundeved Landbrugslandskab
2. Sundeved Dallandskab
3. Dybbøl og Broager Bakkelandskab
4. Nybøl Nor Teglværkslandskab
5. Broager Landbrugslandskab
6. Egernsund-Gråsten-Rinkenæs Bylandskab
7. Fiskbæk Husmandslandskab
8. Kværs Bakke- og Hedelandskab
9. Gråsten Skovlandskab
10. Kær Halvø
11. Sønderborg Bylandskab
12. Vestals Nor og Vige, delområder
13. Nordals Fjordgren
14. Holm Udskiftningslandskab
15. Nordals Landbrugslandskab
16. Nordøstals Mosaiklandskab
17. Østals Skov- og Bakkelandskab
18. Sydøstals Landbrugslandskab
19. Kegnæs Halvø

Landskabskarakterområderne rummer flere landskabstyper som indgår i samspil med hinanden. Dog vil en af landskabstyperne ofte dominere i et karakterområde, hvilket også afspejles i navnet. I forbindelse med konkret

sagsbehandling eller planlægning er der ofte behov for en specifik viden om landskabet, som oftest vil kunne findes i landskabsanalysen

Kystlandskaberne har en særlig position i Sønderborg Kommune. Med over 200 km kyststrækning er Sønderborg Kommune en af de kommuner i Danmark, som har mest kyststrækning og den varierer med flere forskellige kysttyper. Kystlandskabet går på tværs af de øvrige landskabstyper i kommunen. Da kysten i særlig grad rummer både muligheder og begrænsninger i forhold til planlægning har kystlandskabet fået sit eget tema i både landskabsanalysen og kommuneplanen.

Landskabstyper

Landskabstyperne i Sønderborg Kommune går igen i karakterområderne, hvilket ofte skinner igennem ved navnet på karakterområderne. I kortet er landskabstyperne vist, hvor de er mest tydelige, udtalte og bærende for landskabets identitet. Typerne findes flere steder i kommunen, f.eks. findes der udskiftningslandskaber i det meste af kommunen, men de er særligt tydelige og intakte ved Holm, Brandsbøl og på Kær halvø. Udskiftningslandskaber, Udstykningslandskaber og husmandskolonier, som blandt andet er knyttet til de gamle hovedgårde kan ofte genfindes i landskabsanalysen som mindre delområder af karakterområderne som har deres helt eget særpræg og identitet, men alligevel indgår i en større helhed.

Landskabstyper i Sønderborg Kommune:

A: Dallandskab

B: Småbakket landskab

C: Storbakket landskab

D: Mosaiklandskab

E: Skov- og kystpræget bylandskab

F: Udskiftningslandskab

G: Bølget stordriftsflade

H: Husmandskolonier

I: Teglværkslandskab



Retningslinje

Kommunens landskaber - retningslinjer

Større sammenhængende landskaber

Mål

- Borgere i Sønderborg Kommune skal fortsat have mulighed for at opleve landskaber og natur, der er fri for støj og tekniske anlæg. De større sammenhængende landskaber skal derfor beskyttes mod større byggerier og tekniske anlæg.
- De sammenhængende landskabstræk i kommunen skal beskyttet som en vigtig oplevelsesmæssig ressource for både lokalbefolkningen og turister.

Redegørelse

De større sammenhængende landskaber omfatter større områder med betydelige landskabsværdier, der er særlige for Sønderborg Kommune. Især landskabet langs kysterne er som en blå struktur identitetsgivende for kommunen. Der er også behov for at bevare de områder, der er fri for generende støj og dominerende anlæg, og hvor man kan opleve naturens egne lyde. I Sønderborg Kommune er der stadig en del uforstyrrede landskaber især på Als og Broagerland. Disse uforstyrrede landskaber rummer ofte rekreative værdier og gode vilkår for dyrelivet. Det er typisk almindelige landskaber med land- og skovbrug, landsbyer, småveje og lignende.

Sønderborg Kommune har de seneste år gennemført en fuld kortlægning og analyse af landskabet efter landskabskaraktermetoden. Udpegningen af de større sammenhængende landskaber bygger på resultaterne af landskabsanalysen. De større sammenhængende landskaber rummer de områder, som i analysen er blevet målsat som ”beskyt udsigt”, hvilket især er kyststrækningerne.

Større sammenhængende landskaber omfatter også de områder, der efter landskabsanalysens kortlægning ligger som fragmenterede udpegninger af værdifulde landskaber. I de områder skal udpegningen sikre de visuelle og landskabelige sammenhænge mellem de værdifulde landskaber.

Ved forrige kommuneplanrevision blev temaet Større sammenhængende landskaber udarbejdet på grundlag af de værdifulde landskaber. I de nationale interesser står der: ”Disse landskaber har stor betydning, idet de

giver mulighed for at opleve de relativt få steder i Danmark, som ikke er påvirket af by eller tekniske anlæg". Netop de uforstyrrede landskaber blev ikke indlejret i udpegningen, da det blev vurderet, at udpegningen var mangelfuld. Udpegningen af uforstyrrede landskab er nu blevet revideret og indarbejdet i Større sammenhængende landskaber. Uforstyrrede landskaber er derfor ikke længere et selvstændigt tema og er slettet fra kommuneplanen.

Retningslinje

Større sammenhængende landskaber - retningslinjer

Bevaringsværdige landskaber

Mål

- Styrke og bevare de bevaringsværdige landskaber, så befolkningen nu og i fremtiden kan opleve kommunens smukke og karakteristiske landskaber
- Sikre at forandringer og menneskeskabte aktiviteter i det åbne land sker med respekt for landskabets særegne karakter og de visuelle oplevelsesmuligheder
- At landskabets oplevelsesmuligheder anvendes som et aktiv til at gøre kommunens landdistrikter attraktive at bo i
- Arbejde for synliggørelse og tilgængelighed til de særlige udsigtspunkter i landskabet, som er registreret i landskabsanalysen

Redegørelse

Landskabet er et kulturlandskab, der er resultatet af mange års samfundsudvikling. Landskabet rummer landbrug, natur, kulturmiljøer og fortællinger, der er med til at skabe identitet i kommunens forskellige egne. Ved den fremtidige forvaltning af landskabet er det vigtigt at have for øje, at landskabet er dynamisk.

Sønderborg Kommune har gennemført en komplet kortlægning og analyse af landskabet efter landskabsanalysen. Dette har givet et mere nuanceret syn på landskabet og et bedre redskab til at prioritere interesserne i det åbne land. Resultaterne af landskabsanalysen danner grundlaget for udpegningen af de bevaringsværdige landskaber i kommuneplanen.

Udpegning af bevaringsværdige landskaber er lavet på baggrund af landskabsanalysens samlede vurdering. Analysens samlede vurdering er en afvejning af landskabets karakterstyrke, tilstand, visuelle oplevelsesmuligheder og sårbarhed.

I analysen resulterer den samlede vurdering i tre beskyttelsesmålsætninger, som tilsammen udgør temaet bevaringsværdige landskaber. De tre beskyttelsesmålsætninger er:

Beskyt

Landskaber der er vurderet særligt karakteristiske eller særligt oplevelsesrige. Et eksempel på dette kan være kystlandskabet. I beskyttede landskaber bør der kun ske landskabsmæssige ændringer, når det er med til at styrke eller bevare landskabets karaktergivende elementer og strukturer.

Beskyt/forbedre

Der bør kun ske ændringer i landskabet, når det kan ske på en måde, der bevarer eller styrker landskabets karakter. Udviklingen i landskabet skal i vides muligt omfang ske med hensyntagen til de karaktergivende elementer og strukturer, så karaktergivende elementer og strukturer så vidt muligt genoprettes eller forbedres. Det kan for eksempel være at reducere forstyrrelsen af landskabet fra store byggerier, vindmøller eller højspændingsledninger. Forbedringer af elementer i landskabet kan også være genopretning af lavbunds- eller vådområder.

Beskyt udsigt

De landskaber, der er vurderet at rumme særlige udsigter. Der bør ikke ske ændringer som begrænser eller forringer udsigterne/indsigterne i landskabet.

Overordnet administrationen af de Bevaringsværdige Landskaber

Der skal tages vide hensyn til de bevaringsværdige landskabers sårbarhed over for bestemte typer indgreb. Det kan fx være nye byområder, nye erhvervsbyggerier og ny enkeltbebyggelse. Hvis de ikke passer ind i den stedlige byggeskik kan det give konsekvenser for oplevelsen af de landskabelige værdier. Den almindelige landbrugsdrift kan som hovedregel fortsættes. Det vil sige, at der i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan opføres byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for skov- og landbrug.

Ved planlægning og godkendelse af nye, store bygninger eller tekniske anlæg, der ligger lige uden for de bevaringsværdige landskaber, bør der tages hensyn til landskabsinteresserne i de tilgrænsende udpegninger.

Ved vurdering af ændringer i bevaringsværdige landskaber, skal følgende forhold tages i betragtning:

Landskabsoplevelser (Geologiske – visuelle- rumlige forhold)

De særlige landskabsoplevelser, der knytter sig til et sted, omfatter i Sønderborg Kommune ofte dalstrøg eller kystlandskaber, der har en spændende geologi og ofte også et rigt naturindhold.

De mange kilometer kyst med fjorde, vige, nor og kystskov gør landskabet i Sønderborg kommune til noget særligt. Inde i landet, er der morænelandskabet med intensivt dyrkede marker og hegn. Her har vi også

værdifulde landskaber. Eksempelvis tunneldalslandskaberne, der strækker sig ind på Sundeveds landbrugsflade og på Als ved Mjang Dam og Bund Sø samt det skovrige og kuperede område omkring Gråsten. Men det kan også være landskaber, der tydeligt afspejler en kulturhistorisk fortælling.

Grad af uforstyrrethed

Oplevelsen af, hvor visuelt roligt et landskab er. Uforstyrrede landskaber er områder, der er helt eller delvist fri for visuel påvirkning af større tekniske anlæg.

Tekniske anlæg, der kan virke forstyrrende i landskabet, defineres som nye anlæg, der er store og dominerende fx større landbrugsbyggerier, veje, højspændingsledninger, høje master, vindmøller, biogasanlæg, kraftvarmeværker, store solcelleanlæg og lignende. Disse anlægstyper skal i videst mulig omfang placeres i tilknytning til eller nærheden af eksisterende anlæg, så påvirkningen af landskabet samles i afgrænsede områder.

Kulturhistoriske forhold

Kulturhistoriske fortællinger i landskabet kan for eksempel være udstykninger af husmandsbrug i 1920 eller udskiftningslandskabet fra 1700-tallet. Her er det både bebyggelses og hegnsstrukturen der formidler den kulturhistoriske fortælling. I disse områder det vigtigt at indpasse nye tekniske anlæg i forhold til bevoksning, udsigt og terræn, så strukturen i landskabet bevares mest muligt.

Udsigts- og indsigtsforhold

Landskabet er flere steder præget af udsigter på tværs af landskabet, for eksempel fordi et dalstrøg noget som giver gode udsigtsmuligheder. Langs kysterne er landskabet også generelt præget af udsigter på langs af kysterne og på tværs af vandet til modstående kyster. Særligt for kysterne i Sønderborg Kommune er, at der de fleste steder er relativ kort afstand til modstående kyster, hvilket giver en helt særlig oplevelse af disse landskaber. De landskaber, der er vurderet at have særlige udsigtsmuligheder, er dem, hvor udsigten generelt er uforstyrret og har noget særligt at byde på.

Sårbarheden knytter sig især til stort landbrugsbyggeri eller andet markant byggeri samt nye tekniske anlæg, som vindmøller. Disse ændringer vurderes at ville forstyrre og dermed forringe udsigterne væsentligt. Desuden er udsigterne ofte vurderet sårbare over for skovrejsning, da ny skov kan begrænse udsigtsmulighederne og sløre de landskabstræk, der er med til at definere de særlige udsigter.

Revision 2023

Værdifulde landskaber omdøbes til Bevaringsværdige landskaber. Der er sket justeringer af udpegningen. Justeringen er af teknisk art, idet der i Kommuneplan 2019 ikke blev anvendt korrekte filer. I den justerede version er områderne udpeget iht. landskabsanalysens anbefalinger. Justeringerne resulterer i at fem områder udtages af det bevaringsværdige landskab.

Øst for Tørsbøl Skov

Området kaldes ”Buskmose Gårdlandskab” og er et delområde inden for karakterområde 6.

Ifølge landskabsanalysen adskiller de bærende geologiske karaktertræk sig ikke overordnet fra det øvrige karakterområde. Arealanvendelsen er domineret af landbrugsdrift på store marker. Bevoksningsstrukturen omkring gården Buskmose er præget af nogle få 1-rækkede hegn, der omkranser gårdens landbrugsjord.

Bebyggelsesstrukturen består af Buskmose, der fremstår som en markant ejendom og omdrejningspunkt i landskabet, der i samspil med det omgivende landskab afspejler storhed og magt.

Placeringen af Buskmose repræsenterer et enkeltgårdslandskab. Hovedbygning, parklandskab, store ubrudte dyrkningsflader afgrænset af markante skovbryn og stendiger udgør et tydeligt kulturhistorisk mønster. På markfladerne kan man flere steder opleve solitære træer, og en fredet eg ses tæt på stuehuset. Der, hvor den nuværende gård ligger, har der ligget forskellige gårde helt tilbage i middelalderen.

Delområdet er roligt og uforstyrret. De få hegn og sparsomme bevoksning, de store markflader, langstrakte udsigter over markflader samt den markant anderledes bebyggelsesstruktur giver landskabet en mere åben og enkel karakter end det øvrige område.

Området er ikke en del af det kystorienterede landskab, og er ikke oplevelsesrigt, men har en kirke som oplevelsesrigt enkelt element. Området er i god tilstand men kontrasterende i styrke.

Da området ikke er særlig karakteristisk, ikke har særlige visuelle oplevelsesmuligheder og heller ikke er en del af kystforlandet, er den samlede vurdering, at området får det strategiske mål ”Vedligehold”. Det betyder at Sønderborg Kommune ikke udpeger landskabet som Bevaringsværdigt landskab.

Ved Blans

Området ligger inden for karakterområde 2.

Området er åbent, let bølget landbrugsland præget af landsbyen Blans, landevejen og større gårde.

Området er ikke en del af det kystorienterede landskab, det er ikke oplevelsesrigt, og det har ingen særlige udsigtsmuligheder. Området er i middel tilstand og karakteristisk i styrke.

Da området ikke er særlig karakteristisk, ikke har særlige visuelle oplevelsesmuligheder og heller ikke er en del af kystforlandet, er den samlede vurdering, at området får det strategiske mål ”Vedligehold”. Det betyder at Sønderborg kommune ikke udpeger landskabet som Bevaringsværdigt landskab.

Ved Mjels

Området er en del af karakterområde 13.

Området er ikke en del af det kystorienterede landskab, det er ikke oplevelsesrigt, og det har ingen særlige udsigtsmuligheder. Området er karakteristisk i styrke men i dårlig tilstand. Ifølge landskabsanalysen begrundes den dårlige tilstand i at bevoksningsstrukturen er noget udvisket i dette område. Desuden er landskabet vest for Mjels forstyrret af vindmølle, højspændingsledning og markante siloanlæg der i samspil med de øvrige skaber en akkumulering af tekniske anlæg i et ellers relativt naturpræget og øde karakterområde. Graden af forstyrrelse vurderes stor.

Da området ikke er særlig karakteristisk, ikke har særlige visuelle oplevelsesmuligheder og heller ikke er en del af kystforlandet, er den samlede vurdering, at området får det strategiske mål ”Vedligehold”. Det betyder at Sønderborg Kommune ikke udpeger landskabet som Bevaringsværdigt landskab.

Ved Oksbølvej

Området er en del af karakterområde 12

Vest for Guderup er landskabet kendetegnet ved at være et vestvendt fladt skrånende fjordlandskab med nor og vige, som opleves som øst-vest vendte bakkedale, der strækker sig langt ind i landbrugslandskabet.

Området er ikke en del af det kystorienterede landskab, det er ikke oplevelsesrigt, og det har ingen særlige udsigtsmuligheder. Området er karakteristisk i styrke og i god tilstand.

Da området ikke er særlig karakteristisk, ikke har særlige visuelle oplevelsesmuligheder og heller ikke er en del af kystforlandet, er den samlede vurdering, at området får det strategiske mål ”Vedligehold”. Det betyder at Sønderborg Kommune ikke udpeger landskabet som Bevaringsværdigt landskab.

Gammel Brovej og Brovej

Områderne er en del af karakterområde 12.

Områderne er visuelt påvirket af byranden og støjmæssigt påvirket af omfartsvejen og indfaldsvej til Augustenborg.

Områderne er ikke en del af det kystorienterede landskab, de er ikke oplevelsesrige, og de har ingen særlige udsigtsmuligheder. Områderne er karakteristiske i styrke og i middel tilstand.

Da områderne ikke er særlig karakteristiske, ikke har særlige visuelle oplevelsesmuligheder og heller ikke er en del af kystforlandet, er den samlede vurdering, at områderne får det strategiske mål ”Vedligehold”. Det betyder at Sønderborg Kommune ikke udpeger landskabet som Bevaringsværdigt landskab.

Lufthavnen - del af ramme 4.9.002.T og 4.9.003.T

Ifølge landskabsanalysen slører lufthavnens bygninger og tekniske anlæg de kulturhistoriske karaktertræk og bryder med de bærende rumlige og visuelle karaktertræk. De arealer som er i brug for lufthavnen til bygninger og landingsbane er i landskabsanalysen vurderet som kontrasterende i styrke og i dårlig tilstand. Lufthavnens bygningskompleks påvirker landskabet visuelt i nordlig retning, fordi området er helt fladt og uden skærmende bevoksninger. På den baggrund vurderer Sønderborg Kommune at den bærende landskabskarakter ikke er til stede i det bebyggede område, sådan, at arealet ikke længere er beskyttelsesværdige.

Sønderborg Nord - del af ramme 4.9.005.E

Den sydlige og østlige del af halvøen er præget af udflyttede, egnskarakteristiske gårde, markhegn og den langstrakte og velbevarede vejlandsby Kær-Ormstoft. Fra landsbyen stråler de gamle markhegn ud i landskabet, der sammen med det faldende terræn omkring Kær Vig tunneldal leder øjet imod Sønderborg byrand.

Området er ifølge landskabsanalysen et oplevelsesrigt landskab. Det er særlig karakteristisk og i god tilstand pga. landsbyen og landskabet omkring. Landsbyen som har en markant udskiftningsstruktur er placeret ovenfor dalstrøget og spiller godt sammen med terrænet. Tunneldalen, som ligger mellem landsbyen og industriområdet er ubebygget og fremstår i overvejende grad i overensstemmelse med naturgrundlaget.

Områdets sydligste del er præget af at grænse op til industrikvarteret i den nordlige del af Sønderborg, og fra højdedraget bag landsbyen og fra selve landsbyen Kær-Ormstoft er der en åben udsigt ned over landskabet til Sønderborg "skyline" med orienteringspunkter som kraftvarmeværket, forbrændingsskorstenene ved krematoriet, antennemaster og industribygninger.

Området, som støder op til erhvervsområdet, er helt påvirket af industrien og kraftværket både visuelt og støjmæssigt. Bygninger, oplagring, hegn, transport til og fra området mv. påvirker landskabskarakteren og de bærende træk som hegnsstrukturen og den visuelle ro er ikke til stede her. Sønderborg Kommune vurderer på den baggrund ikke at området nærmest erhvervsområdet er beskyttelsesværdigt og ønsker derfor at ændre sin udpegning så arealet inden for den røde afgrænsning udtages af udpegningen til Bevaringsværdigt landskab.

De yderste 20 meter af ramme 4.9.005.E vil fortsat være pålagt bevaringsværdigt landskab. Inden for området stilles krav om etablering af plantebælte til afskærmning og landskabelig tilpasning til tunneldalen mod nord. Særlige krav indsættes i kommuneplanrammen.

Retningslinje

Bevaringsværdige landskaber - Retningslinjer

Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Mål

- At beskytte de åbne kystlandskaber, når der planlægges for nødvendige aktiviteter i kystnærhedszonen.
- Beskytte og styrke det kystorienterede landskab, så befolkningen også i fremtiden kan opleve de forskellige kysttyper.
- Sikre og udbygge adgang for offentligheden til kysten.
- Styrke og bevare de visuelle oplevelser i det kystorienterede landskab.
- Sikre en balance mellem beskyttelse af de værdifulde åbne kyststrækninger og udviklingen af nødvendige aktiviteter, der ikke kan placeres uden for kystnærhedszonen.
- Bevare kommunens naturlige kyster, hvor naturens dynamiske processer råder.

Redegørelse

De danske kyster er enestående i Europa på grund af deres variation. De værdifulde og karakteristiske kystlandskaber har stor oplevelsesværdi, og det skal sikres, at deres særlige kvaliteter også kan opleves i fremtiden. Det er derfor af national og international interesse, at de danske kyster bevares. For at beskytte kystområderne er der afgrænset en kystnærhedszone på ca. 3 km fra kysten i landzone og sommerhusområder, hvor der gælder særlige regler for planlægningen. Formålet med kystnærhedszonen er at søge at friholde kystområderne for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, for at sikre at de åbne kyster fortsat udgør en væsentlig landskabs- og naturressource.

Det er ikke hele kystnærhedszonen, der opleves som et kystlandskab. Store dele af kystnærhedszonen er landbrugslandskab uden visuel eller funktionel forbindelse med kysten. Oplevelsen af landskaberne i kystnærhedszonen er væsentlig, når der i den konkrete vurdering skal angives en funktionel begrundelse for en placering af nye byggerier og anlæg m.m. Derfor er der i kommuneplanen for Sønderborg Kommune, ud over kystnærhedszonen, oprettet et tema over de områder i kommunen, der opleves som kystlandskab. Temaet kaldes det kystorienterede landskab.

Kystnærhedszonen

Næsten hele Sønderborg Kommune ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone. Vi er en af de danske kommuner, som har den længste kyststrækning med naturlige skrænter, strande, fjorde, nor og vige.
Kun områderne Nordborg-Havnbjerg, Tandslet og Asserballe, Ullerup-Avnbøl og Kværs-Tørsbøl ligger udenfor kystnærhedszonen. Den største by Sønderborg samt byerne Gråsten og Augustenborg ligger direkte ud til kysten. Kystlandskabet består dels af fjordlandskaberne ned mod Flensborg Fjord, Als Fjord og Augustenborg Fjord og dels af Lillebæltkysten på den vestlige del af Als samt Als Sund og Sønderborg Bugt. Den kystnære beliggenhed betyder, at der ved planlægning af nye byområder, byggeri og anlæg mm. inden for kystnærhedszonen skal gives en særlig planlægningsmæssige eller funktionel begrundelse for den kystnære placering. Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone. Udvikling indenfor kystnærhedszonen er ikke udelukket, men det kræver en meget grundig planlægning.

Kysttyper

Kysterne i Sønderborg Kommune rummer en stor variation af kysttyper og dermed er der også stor variation i de oplevelser og aktiviteter, som knytter sig til kysten. Kystlandskaberne i Sønderborg Kommune er dels formet af naturgrundlaget og dels af kulturbetinget udnyttelse og kan karakteriseres ved tre typer:

- Sund og bælt
- Fjorde
- Bugter, nor og vige

I Sønderborg Kommunes landskabsanalyse kan du kan læse mere om de tre kysttyper klik her

Det kystorienterede landskab

Det kystorienterede landskab ligger inden for kystnærhedszonen. Det er defineret som landskabet nærmest kysten, hvor terrænet stiger ind i landet indtil det begynder at flade ud samtidig med, at der overordnet set er en visuel forbindelse til havet. Det kystorienterede landskab indeholder også strandbeskyttelseslinjen. Bag ved det kystorienterede landskab er der overvejende almindelige landbrugslandskaber uden direkte relation til kysten. Det særlige for de kystorienterede landskaber i Sønderborg Kommune er, at der generelt er kort afstand til modstående kyster. Det betyder at både det kystlandskab man står i, og det landskab man ser over på har betydning for landskabsoplevelsen i kystlandskabet.

I kommunens sagsbehandling og planlægning skal der foretages en konkret vurdering af hvert enkelt projekt. Inden for det kystorienterede landskab er oplevelsen af kystnærhed fastslået. I vurderingen af planlægning og byggeri skal følgende betragtninger indgå:

- Udsigt og indsigt til kysten
- Placering i forhold til byudvikling, eksisterende større tekniske anlæg og større byggerier
- Turisme og fritidsliv
- Klimaforandringer

Udsigt og indsigt til kysten

I det kystorienterede landskab skal planlægningen sikre at udsigts- og indsigtsforholdene ikke hindres eller påvirkes negativt fra vandfladen- til modstående kyster eller på tværs af landskabet til kysten.

Placering i forhold til byudvikling, eksisterende større tekniske anlæg og større byggerier

Byggeri og anlæg skal være afhængig af kystnærhed. Dette kunne eksempelvis være ved behov for søtransport eller store mængder indpumpet vand. Nye anlæg skal så vidt muligt placeres i forbindelse med eller bag ved eksisterende bebyggelse. Anlæg placeres lavt i terrænet og anlæggets højde minimeres. Indplacering i landskabets kan underbygges med skalaformidlende beplantninger som svarer til den eksisterende bevoksningsstruktur i det givne område.

Turisme og fritidsliv

I det kystorienterede landskab skal der i planlægningen lægges vægt på, at offentlighedens adgang til kysten sikres og forbedres. Det gøres ved at bevare og udbygge de eksisterende mindre veje, mark- og skovveje og stiforløb.

Klimaforandringer

I det kystorienterede landskab vil lavbundsområder langs kysten være sårbare over for havvandsstigninger. Projekter i disse områder skal derfor vurderes i forhold til påvirkninger i forbindelse med oversvømmelser eller sikring mod oversvømmelser. Der er også kyster, som påvirkes af erosion, hvorfor projekter inden for disse områder skal tage højde for dette.

Retningslinje

Kystlandskaber og kystnærhedszonen - Retningslinjer

I kystnærhedszonen er det kommunerne som har planlægningskompetencen.

På søterritoriet har Kystdirektoratet planlægningskompetencen. Læs mere om kystnærhedszonen på erhvervsstyrelsens hjemmeside.

Langs strande må man færdes til fods døgnet rundt og bade fra stranden. Læs mere om adgang til strande på naturstyrelsens hjemmeside: Hvor må jeg færdes



Geologiske interesser

Mål

- at landskabets geologiske skabelse er synlig for befolkningen.

Redegørelse

De geologiske værdier og beskyttelsen af disse har i praksis en tæt sammenhæng med beskyttelsen af de landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative interesser i det åbne land.

Geologiske interesser i landskabet udgør en særskilt interesse udover den landskabelige. Således giver kyststrækninger med strande, digesvaler, strandtudser og markfirben viden om de processer, som konstant forandrer kystlinjen. Dermed har kystlandskabet en særlig geologisk og formidlingsmæssig værdi, som det er vigtigt at bevare. Morænebakker fortæller om istidens formning af landskabet, og terrænregulering vil udviske dette landskabsbillede.

Landskaber med varierende geologiske formationer og særlig geologisk værdi illustrerer områdets geologiske udvikling op gennem tiden samt de geologiske processer. De har dermed særlig betydning for forskning og undervisning samt vores naturforståelse.

Geologiske profiler, som er blotlagt i forbindelse med råstofgravning, har ofte en høj forsknings- og formidlingsmæssig værdi. Når indvindingen af råstoffer ophører, kan profilet gro til eller forsvinde i efterbehandlingen af arealet. En aktiv friholdelse af "friske" profiler kan være med til at underbygge viden og formidling om de geologiske processer.

Retningslinje

Geologiske interesser - Retningslinje

Bade- og bådebroer

Mål

- Bevare de åbne kyststrækninger uden forstyrrende tekniske anlæg.
- Sikre, at broerne er frit tilgængelige for offentligheden.
- Sikre broer af høj kvalitet og broer, der er indpasset i landskabet.

Redegørelse

Overordnet ændrer bade- og bådebroer og kystsikringsanlæg kystlandskabet betydeligt og bør derfor undgås. Men de har også en rekreativ værdi, og derfor vil vi ved ansøgninger konkret vurdere på landskab, nabohensyn, adgangsforhold og badevandskvalitet.

Bade- og bådebroer må ikke etableres uden tilladelse, jævnfør Kystbeskyttelsesloven. Det er kommunalbestyrelsen, der er bemyndiget til at behandle ansøgninger om bade- og bådebroer. Begrundelsen for det er at give kommunen mulighed for en samordnet udnyttelse af kyststrækningen.

Bade- og bådebroer ændrer oplevelsen af kystlandskabet betydeligt. Sønderborg Kommune ønsker at begrænse antallet af bade- og bådebroer. Derfor opfordrer Sønderborg Kommune til, at der etableres fælles broer frem for mange enkeltstående private broer.

Byrådet har vedtaget retningslinjer for etablering af bade- og bådebroer i Sønderborg Kommune for administrativt at kunne håndtere de modsatrettede interesser herunder et dynamisk uforstyrret kystlandskab og borgeres ønsker om at have adgang til en bade- og bådebro. Ansøgninger om opsætning af bade- og bådebroer vil derfor blive behandlet i overensstemmelse med retningslinjer for etablering af bade- og bådebroer. Se også retningslinje for værdifulde landskaber, der behandler kystlandskabet.

Sønderborg Kommune meddeler tilladelse på baggrund af en konkret vurdering af:

- Landskab
- Nabohensyn
- Adgangsforhold
- Badevandskvalitet

Sønderborg Kommune stiller krav om tinglysning af tilladelsens vilkår på ejendommen - herunder, at kommunen i tilfælde af overtrædelse af vilkårene kan lade broen fjerne på ejerens bekostning.

Broer må ikke anlægges, så de hindrer eller vanskeliggør offentlighedens færdsels- og opholdsret, jævnfør bekendtgørelsen om bade- og bådebroer. Strandbredder og andre kyststrækninger skal være åbne for offentlig færdsel til fods, kortvarigt ophold og badning.

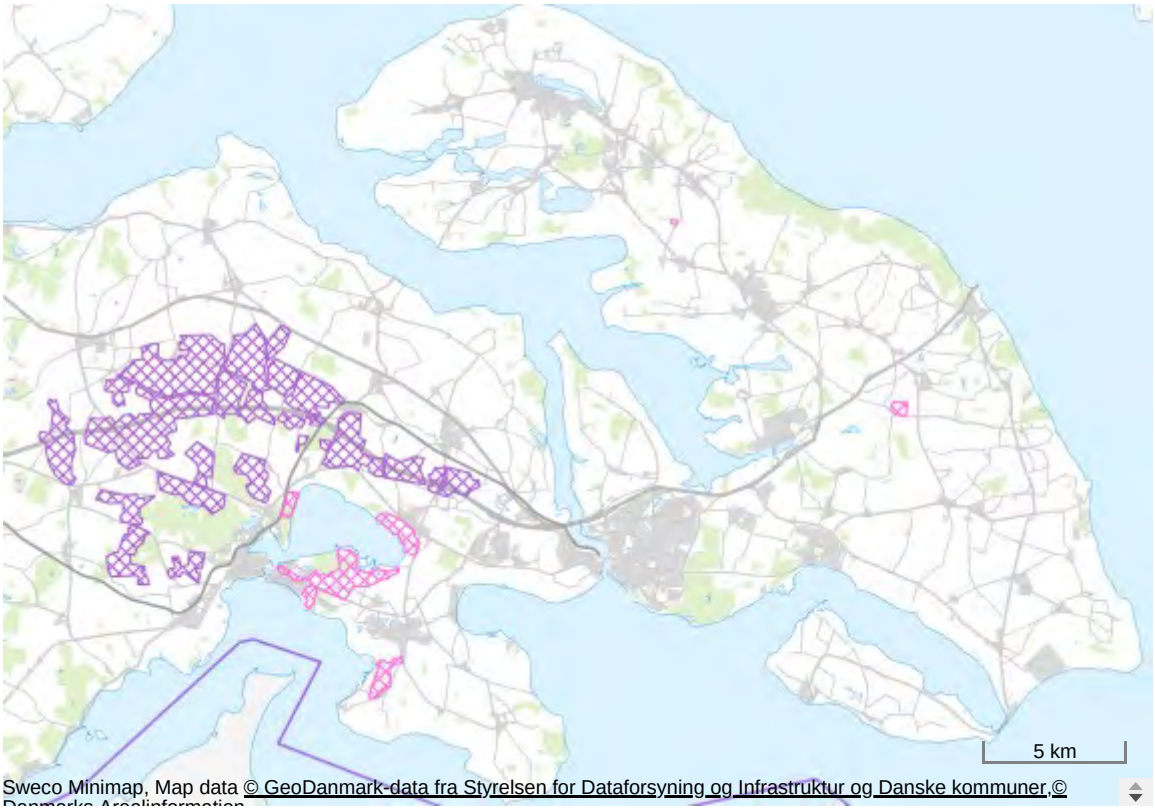
Hvis broerne udføres af andre materialer end træ, eller hvis de skal anvendes til andet formål end badning og fortøjning af både, kan Kystdirektoratet høres.

Retningslinje

Bade- og bådebroer - Retningslinje

Bevaringsværdige landskaber - Retningslinje

Råstoffer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner,© Danmarks Arealinformation

Teglværkerne har sat spor i landskabet

I Sønderborg Kommune drejer råstofindvindingen sig hovedsageligt om ler og lidt sand. Indvindingen skal på den ene side sikre forsyningen og på den anden side tage hensyn til natur og miljø. Råstofindvindingen sætter tydelige spor i landskabet og er afhængig af råstofforekomsternes geografiske lokalisering. I Sønderborg Kommune er det særligt indvindingen af ler til teglsten, der har sat spor i landskabet - især omkring Nybøl Nor, hvor teglværkerne ligger.

De syv teglværker producerer cirka 100 millioner teglsten om året. Råleret bliver kørt direkte til teglværkerne og lagt på lager. Teglværkerne indvinder stenfrit ler til gulbrændt tegl omkring Nybøl Nor og Iller Strand, mens moræneler til rødbrændt tegl indvindes i området mellem Bovrup, Kværs og Gråsten. I år 1900 var der 40 teglværker ved Nybøl Nor og Flensborg Fjord.

Planlægning og administration

Planlægning og administration er nu samlet hos regionen.
Siden den 1. juli 2014 har Region Syddanmark haft ansvaret for at give tilladelser til råstofindvinding og føre tilsyn med indvindingen og efterbehandlingen i råstofgravene.

Regionen har desuden til opgave at gennemføre en kortlægning af råstoffer og lave en overordnet planlægning for den fremtidige råstofindvinding.

Hvis du vil vide mere om råstofindvinding eller søge om søge om tilladelse til råstofindvinding Region Syddanmark.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Råstoffer - Retningslinjer

Natur- og landskabsfredninger

Mål

- Sikre, at de fredede områder i Sønderborg Kommune lever op til formål og bestemmelser i fredningskendelserne.
- At rejse nye fredningssager, hvis særlige forhold taler for det og andre muligheder er udtømte.

Redegørelse

Formålet med langt de fleste landskabs- og naturfredninger er at sikre, at landskabet og naturen bliver bevaret.

De største arealfredninger i kommunen ligger langs Flensborg Fjord og på Kær Vestermark. Derudover er området fra Dybbølskanserne til Vemmingbund fredet som kulturhistorisk landskab. En stor del af Dybbølfredningen ejes af staten.

Fredningskendelser

De fredede områders udstrækning kan ses i de fredningskendelser, der gennem tiden er tinglyst på de ejendomme, der er berørt af fredningerne. Inden for de fredede områder må der ikke planlægges eller administreres i strid med de bestemmelser, der står i fredningskendelserne.

Det er Fredningsnævnet som er øverste myndighed og træffer afgørelse, når man f.eks. ønsker at opføre nye bygninger inden for fredede områder.

-

Kommunale fredede områder

Sønderborg Kommune ejer en mindre del af de fredede områder. Kommunen kan pleje arealerne for at vedligeholde eller fremme arealernes naturindhold og for at sikre, at områderne lever op til de konkrete fredningsbestemmelser om f.eks. udsigtsforhold. Sønderborg Kommune ønsker fortsat at pleje kommunens egne fredede arealer og udvalgte private fredede områder. Plejen skal sikre, at de fredede områder understreger og forstærker vores store kulturhistoriske værdier og naturværdier i kommunen.

Fredningernes historie og naturindhold skal formidles, f.eks. i form af naturture, foldere, hjemmeside og informationsskiltning.

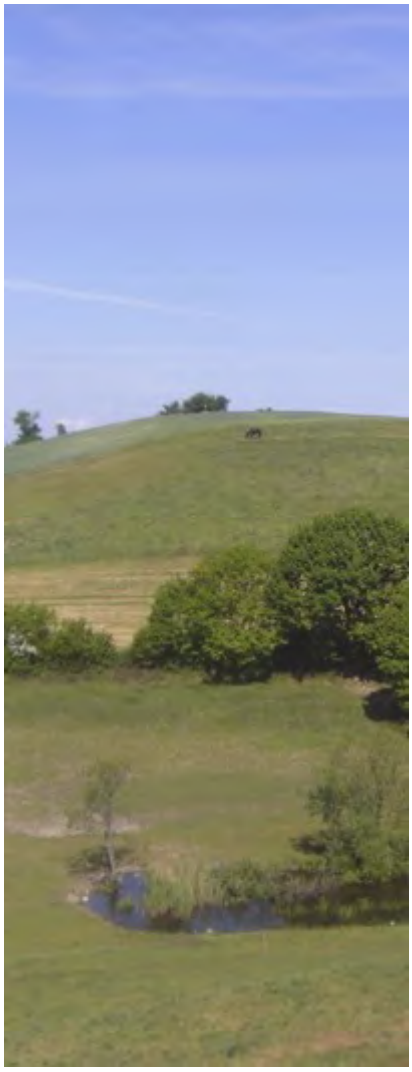
For de områder, hvor vi gennemfører aktiv pleje, vil kommunen normalt have udarbejdet plejeplaner. Det samme gælder for de privatejede fredede arealer, hvor der er et behov for pleje.

Siden er senest opdateret i 2019

Om fredningskendelser

En fredningskendelse er et juridisk dokument, hvor det er beskrevet, hvad man må og ikke må i de områder, som kendelsen dækker.





Skovrejsning

Mål

- Give mulighed for, at der kan plantes skov, som kan være med til at beskytte grundvandet, udbygge de bynære friluftsmæssige kvaliteter, fremme den biologiske mangfoldighed og understøtte karakteristiske landskaber eller forbedre mindre karakteristiske landskaber.
- Friholde områder for tilplantning med skov, hvor skov vil forringe de naturmæssige, landskabelige, geologiske eller kulturhistoriske værdier.

Redegørelse

Hvorfor skovrejsning

Skovene i Sønderborg Kommune dækker et areal på godt 4400 ha. Det er cirka 9 % af kommunens areal. Det er et nationalt mål, at skovarealet skal øges fra ca. 11 % til 20-25 % i løbet af de næste 80-100 år. Derfor har staten bedt kommunerne om at udpege nye skovrejsningsområder, så skovarealet på landsplan udgør 15-20 % af det areal, der ikke er bebygget.

Skove spiller en vigtig rolle i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed. De er med til at sikre drikkevandet, fordi skove normalt ikke gødes og sprøjtes. Træerne binder CO_2 og medvirker til at nedbringe effekten af drivhusgasser. Der til kommer skovens mange muligheder for at dyrke friluftslivets glæder.

Skovrejsningsområder

Kommunen skal udpege de områder, hvor plantning af nye skove vil være til mest gavn for samfundet. Udpegningen af nye skovrejsningsområder skal især tilgodese beskyttelse af vigtige grundvandsressourcer, biologiske forbindelser og muligheden for at skabe nye, bynære, grønne områder.

Et udpeget skovrejsningsområde, som endnu ikke er tilplantet, er ikke til hinder for, at området i stedet anvendes til landbrugsformål, vejanlæg eller lignende efter de regler, der i øvrigt gælder for det åbne land. Der er med udpegningen af et skovrejsningsområde ikke taget højde for anden lovgivning som for eksempel beskyttet natur, beskyttede diger eller beskyttelseslinjer om søer og åer.

Skove kan sløre karakteristiske landskaber, kulturmiljøer eller geologiske spor. De kan også være i vejen for planer for fx byvækst, nye veje eller indvinding af råstoffer. Derfor skal kommunen også udpege områder, hvor der ikke må plantes ny skov.



Grundvand og skovrejsning

Skovdrift foregår ofte uden brug af pesticider. Nedsivningen af forurenende stoffer er derfor mindre under skov end den er under almindelig landbrugsjord. Grundvandsressourcerne kan beskyttes ved at plante skov de steder, hvor grundvandet er særligt sårbart.

Bynære grønne områder

Skovene er danskernes foretrukne udflugtsmål, når vi bevæger os ud for at dyrke sport og motion, søger oplevelser eller finder plads til ro og afstresning. Byområder bliver mere attraktive, hvis de ligger i nærheden af skovområder. Ved at sikre skovrejsningsområder i kort afstand fra byerne, fremmer vi muligheden for bynært friluftsliv.

Grønne forbindelseslinjer

Dyr og planter har vanskeligt ved at sprede sig i det åbne land, hvor der er intensiv jordbrugsdrift. Skove kan være med til at styrke et samlet grønt netværk, hvor dyr og planter får bedre muligheder for spredning.

Områder hvor skovrejsning er uønsket

Skovrejsning er uønsket i de områder, hvor det er vurderet, at skovrejsning vil stride mod landskabelige, geologiske, kulturhistoriske eller naturmæssige værdier.

Der er foretaget en omfattende landskabsanalyse af hele kommunens landskaber. Dele af landskaberne har udpegningen ”Særlige udsigtsmuligheder”. I disse områder er udsigten generelt uforstyrret og har noget særligt at byde på. Områderne omfatter især udsigter langs kysten og på tværs af vandet til modstående kyster. For at sikre at de særlige udsigter bevares udpeges områderne også til ”uønsket skovrejsning”, fordi skov vil lukke af for udsigten.

Udpegningen ”uønsket skovrejsning” er ikke til hinder for at der i forbindelse med et konkret skovrejsningsprojekt kan fraviges fra udpegningen og på baggrund af en konkret vurdering gives dispensation til at der rejses skov.

Landskab og kulturhistorie

Skovrejsning kan sløre bygninger og kulturhistoriske værdier. Derfor må der ikke plantes skov i nærheden af kirkerne og områder med særlige kulturhistoriske værdier.

Råstoffer

Hvor der plantes skov, vil man ikke bagefter kunne grave efter ler. Derfor er de områder, hvor Region Syddanmark har vurderet, at der kan være vigtige forekomster af ler, udpeget som områder, hvor man ikke må plante skov.

Geologi

Skov kan sløre særlige geologiske formationer i landskabet. De områder, der geologisk set er særligt interessante, er udpeget som områder, hvor man ikke må plante skov.

Retningslinje

Skovrejsning - retningslinje



Naturpark

Sønderborg Kommune ønsker at få godkendt området med de genskabte søer Oldenor, Mjels Sø og Bundsø samt Oksbøl Skov som naturpark under Friluftsrådets mærkningsordning Danske Naturparker.

Inden den endelige godkendelse til naturpark er det muligt at blive udpeget til pilotnaturpark. Her skal man kun opfylde syv af de ti kriterier, f.eks. så må afgrænsningen godt være foreløbig. Området på Nordals er den 18. marts 2020 blevet godkendt af Friluftsrådet som pilotnaturpark. Den endelige fastlagte afgrænsning vil herefter ske som en del af processen med kommuneplantillægget. Samtidig vil der blive oprettet et naturparkråd og udarbejdet en naturparkplan til byrådets vedtagelse, forud for den endelige ansøgning om certificering til naturpark.

For at blive medlem af Danske Naturparker er det et krav, at naturparken og dens afgrænsning er en del af kommuneplanen. Kriteriet skal sikre naturparkens lovmæssige ophæng til kommunens øvrige planlægning.

Der er yderligere en række optagelseskriterier, som bl.a. vedrører andelen af beskyttet natur, etablering af et naturparkråd, økonomi, lokal forankring, formidling, naturvejledning og udarbejdelse af en naturparkplan. Danske Naturparkers Nationalkomité er den faglige kvalitetssikring af rammerne for Danske Naturparker og for vurderingen af ansøgninger om at blive naturpark. Nationalkomiteen indstiller ansøgninger til Friluftsrådets bestyrelse, der træffer endelig beslutning.

Kommuneplantillægget udlægger området i to etaper. Inden for afgrænsningen til etape 1 er der konkrete planer om at etablere naturpark, mens området inden for etape 2 i dag ikke lever op til kriterierne for at blive udpeget til naturpark, men området rummer potentiale til på sigt at indgå i naturparken.

En certificeret naturpark medfører ingen nye restriktioner eller begrænsninger for lodsejere, virksomheder eller borgere i kommunen, og beror på frivillighed.

Redegørelse

Redegørelse til retningslinje 2.1.9

En naturpark defineres som et større sammenhængende landskab, som er en velafgrænset større landskabelig enhed med stor landskabelig skønhed og natur- og kulturhistorisk værdi. Naturpark Nordals udgøres af de genoprettede søer i tunneldalene med Oksbøl og Brandsbøl skove i randen og et varieret landbrugsland i mellem.

Naturpark Nordals vil understøtte formidling, koordinering og udvikling af områdets natur- og kulturværdier. Det sker med afsæt i naturparkplanen. En naturparkplan er en ramme for et tværgående samarbejde mellem frivillige aktører, herunder lokale borgere, myndigheder, private lodsejere, det lokale erhvervsliv og turismesektoren. Naturparkplanen beskriver formålet og visionen med naturparken på længere sigt og indeholder en beskrivelse af de lang- og kortsigtede mål samt de projekter, der skal realiseres i den femårige mærkningsperiode.

En naturpark medfører ingen restriktioner, og tiltagene i naturparkplanen baseres udelukkende på frivillige aftaler. Til gengæld er det en mærkningsordning, som er kendt både nationalt og internationalt, og som vil sætte Nordals på landkortet og styrke både naturoplevelser, turisme og bosætning.

Internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.
Det skal sikres, at kommuneplanen ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter, jf. bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016.

Der er registreret bl.a. løvfrø, løgfrø og vandflagermus inden for naturparkens afgrænsning. Udpegningen som naturpark er positiv i forhold til bilag IV-arterne, da naturparken skal understøtte helhedsorienteret planlægning og naturforvaltning, skabe bedre forhold for dyr og planter, udvikle økologiske sammenhænge samt styrke biodiversitet og naturkvalitet.

Der er cirka 2,4 km til nærmeste Natura 2000-område, som er område nr. 197 for Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als, fra naturparken. Udpegningen som naturpark vurderes ikke at beskadige Natura 2000-området.

Det er vurderet, at der ikke er risiko for, at planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter.

Siden er senest opdateret i 2020 med kommuneplantillæg 4.

Retningslinje

Link til retningslinje for Nordals Naturpark

Natur



Vision

Sønderborg Kommune vil have bedre og mere natur, der hænger sammen til gavn for mangfoldigheden af dyr og planter.
Naturgenopretning sker til gavn for naturen og til glæde for naturturismen, friluftslivet og borgernes sundhed. Vi vil sikre en varieret natur til fremtidige generationer.

Kommunen skal sikre den bedst mulige tilstand for natur og miljø i overensstemmelse med de danske love, de statslige natur- og vandplaner, EU's direktiver og de internationale aftaler.

Sønderborg Kommune ønsker med denne kommuneplan at danne grundlag for at bevare, forbedre, udvikle og genskabe naturen og skabe bedre sammenhæng mellem en opsplittet natur til gavn for den biologiske mangfoldighed.

Sønderborg Kommune vil arbejde for at øge naturkvaliteten. Værdifulde naturområder er en vigtig forudsætning for borgenes friluftsliv, rekreative oplevelser og sundhed. Naturområder med disse kvaliteter har også betydning for bosætning og turisme. For at sikre de fremtidige generationer de samme muligheder, skal vores virke og påvirkning gavne naturkvaliteten.

Vi kan med fordel tænke i helheder og se muligheder i de nye udfordringer, der vil komme. Naturgenopretning og -pleje kan indgå i en bred vifte af planer og projekter til gavn både for naturen og mennesket. Klimaændringer giver nye muligheder for mere vand i landskabet.

Redegørelse

Naturbeskyttelse og naturkvalitet

Natur betyder noget forskelligt, alt efter hvem du spørger. Friluftsmennesket, fuglekiggeren, forskeren og landmanden har alle forskellige interesser i naturen og bruger den forskelligt.

Den markante tilbagegang for den danske natur gennem de sidste 100 år har ført til politiske og administrative anstrengelser for at regulere den menneskelige påvirkning. Det er blandt andet sket ved at lovgive om **naturbeskyttelse**. Naturbeskyttelse handler om at beskytte landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for at bevare dyre- og plantelivet.

Tilbagegangen for den danske natur dækker over en arealmæssig tilbagegang samt en forringelse af den biologiske tilstand. Et mål for naturens tilstand er **naturkvalitet**, som kan bedømmes ud fra kriterier som vildhed, oprindelighed, kontinuitet og autenticitet:

- **Vildhed**: Graden af naturens mulighed for fri udfoldelse af de naturlige processer uden menneskelige påvirkninger.
- **Oprindelighed**: Et mål for hvor uforandret naturen er over meget lang tid og et mål for om naturområdet har skabt sig selv med hjemmehørende arter.
- **Kontinuitet**: Skal forstås som kontinuitet i både tid og rum. Jo længere tid et område har været under ensartet påvirkning, des mere vil naturen have fundet en balance. Artsrigdommen er afhængig af tiden til indvandring og graden af kontinuitet. Nogle naturtyper kræver flere hundreder år, før de er i balance. Naturområder indeholder flere arter, når arealet af levestedet bliver større, og derfor er sammenhængende natur vigtig.
- **Autenticitet**: Et mål for naturens tilstedeværelse af egen fri kraft. Den natur, som selv finder ind i menneskeskabte landskaber, er autentisk modsat plantninger og udsætninger.

Vi har en vigtig opgave i at sikre og udvikle kvaliteten af den natur, vi har tilbage. Kommuneplanen er det administrative grundlag, der skal sikre en balance mellem benyttelse og beskyttelse af naturen og landskabet. Kommuneplanen beskriver Sønderborg Kommunes mål, strategi og prioritering for de kommende års naturforvaltning.

I Sønderborg Kommune bruger vi naturens rum og muligheder med omtanke.

Siden er senest opdateret i 2019

Biologisk mangfoldighed

Mål

- Sønderborg Kommune vil være kendt som en kommune, der beskyttet og forbedrer den lokale natur og viser, at det kan lade sig gøre i et samfund i udvikling.
- Bremse tilbagegangen af alle naturlige levesteder for vilde dyr og planter på land og i vand ved især at bevare og forbedre de områder, der er særlig vigtig for den biologiske mangfoldighed.
- Øge naturarealer ved at genskabe potentielle levesteder for vilde dyr og planter på land og i vand – også bynært. Genskabte naturområder skal medvirke til at skabe en sammenhæng i naturen samt bidrage til en bedre beskyttelse mod næringsstofbelastningen i vandmiljøet.
- Fastholde og øge bestande af truede og sjældne arter og naturtyper for at sikre fremgang i den biologiske mangfoldighed.
- Arbejde for at mængden af stenrev forøges.
- Bevare og udbygge eksisterende sammenhængende netværk af naturområder med funktionelle passagemuligheder for dyr og planter. Sikre og bevare kendte truede arter ved at opretholde eller forbedre deres levevilkår (fx forbedre levesteder, bekæmpe invasive arter). Indsatsen prioriteres især for de arter, der har oplevet størst tilbagegang.
- At der inden for udpegningen ”Indsatsområder for arter og naturtyper med krav om særlig beskyttelse” er særligt fokus på arealudpegninger for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

Redegørelse

Sønderborg Kommune vil arbejde for at styrke den biologiske mangfoldighed. Det betyder, at kommunen aktivt vil medvirke til, at de internationale aftaler om biologisk mangfoldighed/biodiversitet, der tilsluttes nationalt, bliver gennemført lokalt.

På biodiversitetskonventionens COP 10 i Japan i oktober 2010 blev det internationale samfund enig om at stoppe tabet af biologisk mangfoldighed inden 2020. Den nye strategiske plan indeholder klare

tidsfrister, og er konkret og handlingsorienteret. Planen består af en vision og 20 delmål for biodiversitetsmål. https://mst.dk/natur-vand/natur/biodiversitet/hvordan-bevarer-vi-biodiversiteten/eus-2020-maal/

Staten skal skabe de lovgivningsmæssige værktøjer, der skal til, for at mange af disse delmål kan efterkommes lokalt. Et af de mål, som kommunen umiddelbart kan overføre til lokale forhold, er at synliggøre de værdier, der knytter sig til biologisk mangfoldighed og oplyse borgerne om, hvordan den enkelte kan beskytte, bevare og bruge biodiversitet bæredygtigt. Oplysning og en bedre naturforståelse er vigtig og nødvendig for at stoppe den menneskeskabte negative påvirkning af biodiversiteten.



Truet natur

Den danske natur er i tilbagegang i forhold til areal og i forhold til kvalitet. En fortsat overvågning af naturens tilstand dokumenterer, at der er en række væsentlige trusler mod de naturtyper og arter, der er udpeget med baggrund i direktiverne.

Truslerne mod arterne og naturtyperne kan sammenfattes i følgende faktorer:

Næringsstofbelastning medfører markante forringelser i naturkvaliteten af søer, vandløb, kystnære farvande og naturtyper på land. Store mængder af næringsstoffer i naturen fremmer bestande af næringskrævende arter på bekostning af et alsidigt plante- og dyreliv.

Invasive arter er arter, der ikke hører hjemme i Danmark og som optager plads og fortrænger det oprindelige plante- og dyreliv.

Tilgroning ændrer på afgørende vis levevilkårene for en række plante- og dyrearter. Det truer især lysåbne naturtyper som moser, enge, heder, overdrev - ofte som følge af manglende eller utilstrækkelig drift og pleje. Tilgroningen forstærkes yderligere ved høj næringsstofbelastning.

Fragmentering eller opsplitning af naturarealerne skaber isolation af arternes bestande, hvorved de risikerer at uddø. Små opsplittede levesteder er sårbare, hvorimod mere plads skaber en robust natur.

Afvanding som følge af en ændring i de naturlige vandforhold er en vedvarende trussel mod mange våde naturtyper og de tilhørende arter.

Forstyrrelse kan være en afgørende faktor navnlig for truede og sårbare arter, der på grund af levevis og specifikke krav til levested, vil være følsomme overfor menneskelige aktiviteter. Specielt fuglelivet kan i perioder af året være meget sårbare.

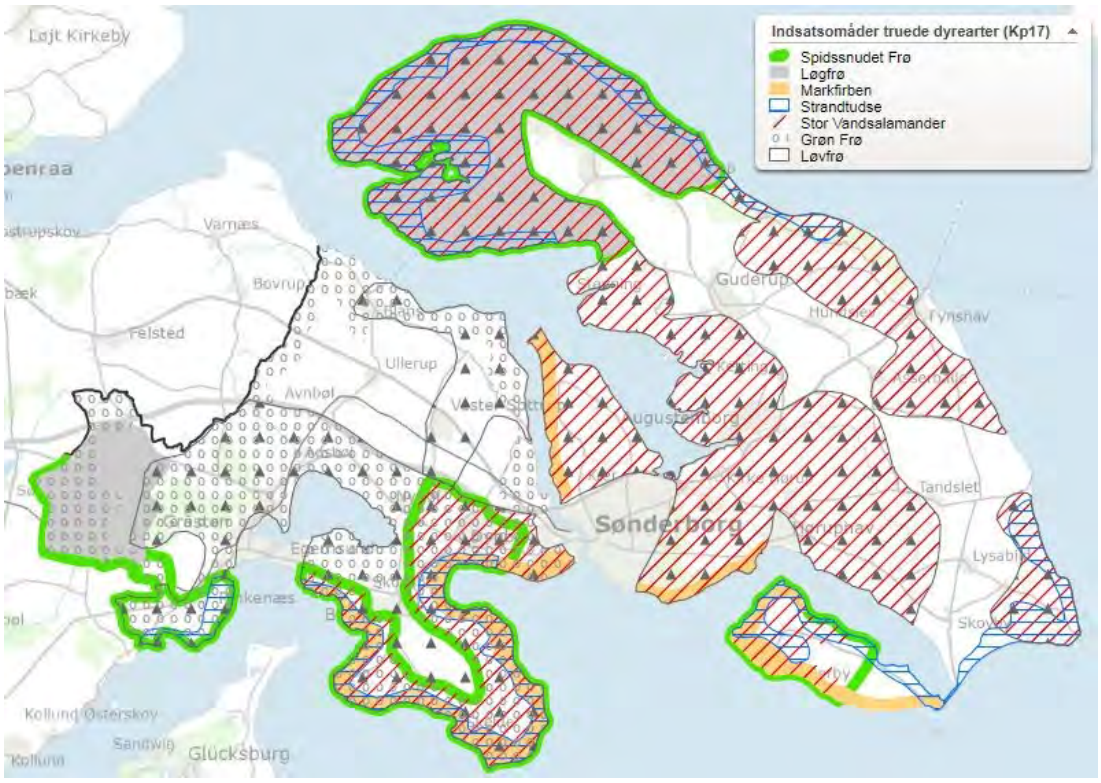
Sønderborg Kommune har i 2015 vedtaget en naturpolitik. Sønderborg Kommune ønsker, at naturpolitikken danner grundlaget for at bevare, forbedre og genskabe naturen, og for at skabe bedre sammenhæng mellem en opdelt natur til gavn for den biologiske mangfoldighed. Med afsæt i naturpolitikken udarbejder kommunen en naturkvalitetsplan.



Indsatsområder for truede arter og naturtyper

I Sønderborg Kommune kan man stadig høre løvfrøernes kvækken og støde på overvintrende salamandere i brændestakken. Naturoplevelser som dem skal man også fremover kunne få i Sønderborg området. Derfor vil kommunen målrette naturindsatsen, så dyr og planter, hvis levesteder er trængte, får den nødvendige hjælp. Kommunen vil konkret målrette naturplejeindsatsen, så lokale bestande af truede dyr og planter bevares og så deres mulighed for at sprede sig forbedres.

Indsatsområder for arter og naturtyper med krav om særlig beskyttelse er udpeget på kort. Et indsatsområde viser, hvor der i den daglige administration er særlig fokus på at styrke de truede arter i områder, hvor de har potentiale for at udvikle sig.



Invasive arter

De invasive (indførte) arter kan være en trussel for de oprindelige danske arter. Sønderborg Kommune har en politisk vedtaget indsatsplan for bekæmpelse af Kæmpe Bjørneklo, hvor ejere og brugere af arealer kan blive pålagt at bekæmpe Kæmpe bjørneklo. Indsatsplanen og de værktøjer, der er forbundet med håndteringen af denne aggressive invasiv art, er et resultat af en bekendtgørelse fra 2006, som blev udarbejdet af Plantedirektoratet i samarbejde med Kommunernes Landsforening. Hvis det globale delmål nr. 9 skal føres ud i livet lokalt, er der behov for lignende værktøjer til håndtering af nationalt prioriterede problemarter.

På Sønderborg Kommunes hjemmeside er det muligt at indberette invasive arter som Kæmpe bjørneklo, Rynket rose og Japansk pileurt. Registreringen af Rynket rose og Japansk pileurt vil indgå i en fremtidig plan for regulering af udbredelsen.

Siden er senest opdateret i 2019

Om biologisk mangfoldighed

Biologisk mangfoldighed eller biodiversitet er defineret af Biodiversitetskonventionen som mangfoldigheden af levende organismer i alle miljøer, både på land og i vand, samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i.

Biologisk mangfoldighed omfatter variationen indenfor og mellem arterne samt mangfoldigheden af økosystemer.

Ifølge Biodiversitetskonventionen skal livet på jorden beskyttes på tre niveauer: Den genetiske variation, arterne og økosystemerne.



Beskyttet natur

Mål

- Sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til de beskyttede naturtyper.
- Fremme naturindholdet i områder med beskyttet natur.

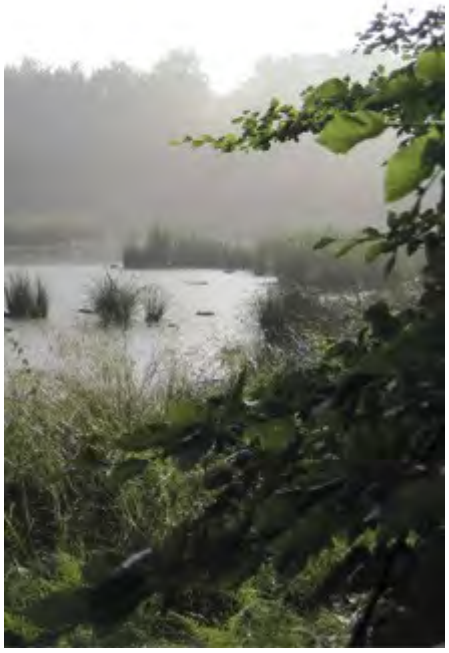
Redegørelse

Naturbeskyttelseslovens § 3 indeholder en generel beskyttelse af enge, moser, heder, overdrev og søer. For de enkelte naturtyper gælder særlige kriterier, der er afgørende for, om disse naturområder er omfattet af loven. Naturområderne er beskyttede, fordi de har været i stærk tilbagegang i det danske landskab i de sidste mange år. Områderne er vigtige levesteder for mange planter og dyr, deriblandt sårbare og truede arter. Beskyttelsen betyder, at man ikke må opdyrke, tilplante, bebygge eller på anden måde ændre tilstanden af de beskyttede områder. Kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation til nogle ændringer af tilstanden af beskyttet natur.

Mange af områderne indgår i en vejledende registrering af beskyttet natur, der kan ses på Danmarks Arealinformation. Det er arealernes faktiske lovlige tilstand, som er afgørende for, om de er beskyttede. Det vil sige, at selvom et areal ikke er optegnet som beskyttet natur på et kort, kan det godt være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvis arealet opfylder de biologiske kriterier for at være en beskyttet naturtype. En række vandløb er også beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3. Deres tilstand må heller ikke ændres uden en dispensation.



Siden er senest opdateret i 2019



Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000 områder

Mål

- Lægge særlig vægt på udpegningsgrundlaget i de internationale naturbeskyttelsesområder og på arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Ved planlægning, administration og naturgenopretning skal der aktivt sikres en gunstig bevaringsstatus for arterne.

Redegørelse

Natura 2000 er et europæisk netværk af naturområder, som medlemslandene i EU opfatter som særligt værdifulde og derfor har forpligtet sig til at passe særligt godt på. Natura 2000 områder er en fællesbetegnelse for EF-habitatområder, EF–fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder. Hvert område er udpeget for at beskytte en til flere konkrete arter og naturtyper, som forekommer i området. Disse arter og naturtyper kaldes for områdets ”udpegningsgrundlag”.

Det er habitatbekendtgørelsen, som udspringer af habitatdirektivet, der regulerer administrationen og beskyttelsen af Natura 2000 områderne. I det enkelte Natura 2000 område skal de udpegede naturtyper og ofte også arter, sikres mulighed for en positiv udvikling – kaldet for en ”gunstig bevaringsstatus”. Til det formål er der for hvert Natura 2000 område lavet specifikke plejeplaner.

Ud over områdebeskyttelsen af Natura 2000 områderne er der en særlig streng beskyttelse af en stribe arter fra habitatdirektivets bilag IV. Disse arter kaldes ofte bilag IV arter. Arterne er beskyttet, der hvor de forekommer i en levedygtig bestand. Det betyder, at arten og artens levesteder er beskyttede mod væsentlige tilstandsændringer. Beskyttelsen af bilag IV arterne gælder både i Natura 2000 områderne og udenfor.

Bestemmelserne om administrationen af Natura 2000 områderne er fastlagt i Habitatbekendtgørelsen. Det er kun muligt at fravige disse bestemmelser, hvis projektet eller aktiviteten er bydende nødvendig for samfundet og hvis der ikke findes andre løsninger. Det betyder, at Sønderborg Kommune ved planlægning, tilladelser, dispensationer eller ved godkendelse af aktiviteter,

der vil kunne påvirke et Natura 2000 område, skal sikre beskyttelsen af områdets udpegningsgrundlag og samtidig sikre at der ikke sker væsentlige påvirkninger af bilag IV arter.

I Sønderborg Kommune har vi 5 Natura 2000 områder:

- Gråstenskovene, Rinkenæs Skov, Dyrhaven og Rode Skov inkl. Sø- og Lystskovsarealerne Buskmose Skov, Engskov og Tralskov.
- Augustenborg Skov er udpeget som habitatområde ”H200 Augustenborg Skov”.
- En mindre del af Nørreskoven er udpeget som habitatområde ”H189 Lilleskov og Troldsmose”.
- Flensborg Fjord og Nybøl Nor fra Rinkenæs til Kobbelskov på Broagerland er udpeget som fuglebeskyttelsesområde ”F64 Flensborg Fjord og Nybøl Nor”.
- Flensborg Fjord, Bredgrund og farvandet omkring Als er udpeget som marint habitatområde ”H173”.



Siden er senest opdateret i 2019

Læs mere her

Miljøstyrelsens hjemmeside.



Grønt Danmarkskort

Mål

- At skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder inden for kommunen og på tværs af kommunegrænsen.

Redegørelse



Grønt Danmarkskort skal udpeges for at skabe sammenhæng mellem Danmarks naturarealer. Sammenhængende naturarealer giver bedre muligheder for at dyr og planter kan sprede sig mellem naturområderne. Med Grønt Danmarkskort følges der op på EU's mål om at standse tabet af biodiversitet i 2020.

Sønderborg Kommunes grønne Danmarkskort viser et bud på et samlet naturnetværk i Sønderborg Kommune og er sammensat af temaerne "naturområder", "potentielle naturområder", "biologiske forbindelser" og "potentielle biologiske forbindelser". I afsnittene "naturområder" og "biologiske forbindelser" redegøres nærmere for grundlaget for udpegningen af disse områdetyper.

Et naturråd for Aabenraa og Sønderborg Kommune har i 2018 udarbejdet en række anbefalinger til kommunernes arbejde med udpegning af områder til Grønt Danmarkskort. Sønderborg Kommunes udpegninger af de fire områdetyper er langt hen ad vejen i tråd med naturrådets anbefalinger.

Sammenhængen i udpegningen af Grønt Danmarkskort over kommunegrænsen er sikret ved, at Aabenraa og Sønderborg Kommuner tager afsæt i de samme metoder til udpegning af arealer.

Tilvejebringelse af Grønt Danmarkskort fokuserer i første omgang på at sikre de eksisterende særlige værdifulde naturarealer gennem optimal pleje. Udbygningen af Grønt Danmarkskort sker dernæst ved pleje af tilstødende eller nærliggende naturarealer, som har potentiale til at udvikle sig til værdifuld natur, samt ved at sammenbinde disse arealer, således at større

sammenhængende og stabile værdifulde naturområder opstår. Denne indsats skal, hvor muligt, ses i sammenhæng med indsatser friluftslivet, klimatiltag, vådområder, skovrejsning, samt pleje af vildt af småbiotoper som vandhuller, diger og levende hegn, krat, mv.

Udpegningerne er ikke til hinder for almindelig landbrugsmæssig drift eller for andre eksisterende aktiviteter såsom jagt eller færdsel. Kortet ændrer heller ikke på det juridiske grundlag for kommunens konkrete afgørelser efter fx. husdyrbrugsloven.

Den overordnede udvikling af Grønt Danmarkskort i Sønderborg Kommune

I kommuneplan 2023 er der foretaget mindre rettelser af udpegningerne til Grønt Danmarkskort. Udpegningerne er tilrettet, så de nu omfatter enkelte konkrete projektarealer, der ligger i forbindelse med de gældende udpegninger. Det gælder konkret for områder ved Saksenlund nord for Augustenborg og ved Bosager i Sønderborg. Desuden er udpegningen ved Gråsten Skovene til områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser konsekvensrettet, så hele natura 2000 området inkluderes. Denne konsekvensrettelse udgør 49 ha. Arealopgørelsen fremgår af nedenstående tabel.

	Naturområder		**Økologiske forbindelser**	
	Eksisterende	***Potentielle***	***Eksisterende***	***Potentielle***
Udpegninger i kommuneplan 2019	7.404 ha	380 ha	15.344 ha	92 ha
Ændringer i udpegninger	+ 58 ha	+ 3 ha	+ 18 ha	0
Udpegninger i kommuneplan 2023	7.462 ha	383 ha	15.362 ha	92 ha

Naturprojekter og ny natur inden for Grønt Danmarkskort

Inden for Grønt Danmarkskort er der i planperioden udført en række naturplejeprojekter og der er udlagt områder til ny natur. Naturplejeprojekterne omfatter indhegning af naturarealer og klargøring til afgræsning og er gennemført af såvel private aktører som kommunen. Der er blevet gravet en række nye småsøer på private arealer og der er plantet nye skove.

Tiltag	**Areal (ha)**
Tilplantning, privat skovrejsning	10
Nye småsøer	0,6
Naturprojekter (oprensning af søer, indhegning og afgræsning)	41

Retningslinje

Grønt Danmarkskort - retningslinje



Naturområder (Grønt Danmarkskort)

Større og mere sammenhængende naturområder er en forudsætning for at bevare vores naturværdier og sikre stabile bestande af vilde dyr og planter. Nogle af de områder, der har et særligt stort naturindhold er udpeget som ”område med særlig naturbeskyttelsesinteresse”.

Naturområderne er en samlet udpegning af områder, der vurderes at have et udbredt indhold af biologisk værdifulde naturtyper eller som har et stort potentiale for at kunne rumme et naturligt og alsidigt dyre- og planteliv.

I udpegningen indgår alle Natura 2000 områder på land. De beskyttede naturområder, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 og som i Sønderborg Kommunes naturkvalitetsplan (2019) er højt prioriterede samt større og mindre skovområder indgår i udpegningen.

Udpegningen indeholder desuden en række beskyttede naturområder, der kan have en funktion som trædesten for spredningen af dyr og planter mellem større naturområder.

Udpegningen af potentielle naturområder omfatter især arealer, der ligger tæt ved eksisterende natur og som er kortlagt som lavbundsarealer.

”Områder med særlig naturbeskyttelsesinteresse” og ”potentielle naturområder” indgår i Grønt Danmarkskort.

Ved udpegningen ”naturområder” og ”potentielle naturområder” er statens biodiversitetskort brugt. Biodiversitetskortet er en datasamling, der viser, hvilke naturområder, der sandsynligvis rummer en høj biologisk mangfoldighed. Områder med en høj score indgår i udpegningen af ”naturområder”.



Retningslinje

Naturområder (Grønt Danmarkskort) - retningslinje

Biologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort)

Biologiske forbindelser er spredningsveje for dyr og planter. Tekniske anlæg som veje, jernbaner, lufthavne, byer med mere samt store intensive opdyrkede landbrugsarealer begrænser den naturlige spredning af dyr og planter.

Velfungerende spredningskorridorer er afgørende for sammenhængen i naturen og den biologiske mangfoldighed. I forbindelse med planlægningen af nye byområder kan det være nødvendigt at friholde arealer for bebyggelse for at bevare eller etablere funktionelle korridorer. Hvor veje og jernbaner skærer igennem korridorer, kan det være nødvendigt at etablere faunapassager og andre kompenserende foranstaltninger. Ved etableringen af nye naturområder og stier eller ved ekstensivering af landbrugsdriften er der mulighed for at skabe nye biologiske forbindelser.

Sønderborg Kommune er omgivet af over 200 km kyststrækning, der består af en række meget forskelligartede naturtyper med en helt speciel flora og fauna. Ved udlægning af stier langs kysten er det oplagt at indarbejde plads til at skabe funktionelle spredningskorridorer, der forbinder de mange naturtyper og levesteder for kystens flora og fauna. Dette skaber samtidig en bufferzone mellem de intensive dyrkede områder og de mere sårbare og næringsfattige naturtyper samt ikke mindst havmiljøet.

Udpegningen af biologiske forbindelser og potentielle biologiske forbindelser indgår i Grønt Danmarkskort.

Formålet med at udpege biologiske forbindelser og potentielle biologiske forbindelser er at anskueliggøre, hvor forbindelserne allerede eksisterer og bør fastholdes og hvor det vil give mening at oprette nye forbindelser i landskabet.

De eksisterende biologiske forbindelser er udpeget på baggrund af en analyse af, hvilke naturområder, der teoretisk set hænger sammen. Hvis naturområder ligger nærmere end 500 meter fra andre naturområder kan man i mange tilfælde forvente, at der er en sammenhæng mellem naturområderne. Det vil sige, at en del dyre- og plantearter vil kunne sprede sig fra det ene naturområde til det andet. Udpegningen er således ikke et udtryk for, at arealerne over tid helt skal udgøres af naturarealer, men i stedet et udtryk for, at de enkelte har en indbyrdes fornuftig afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv eller fremstå som grønne kiler med natur- og friluftsformål.

Potentielle biologiske forbindelser er udpeget, hvor de sammen med udpegningen af potentielle naturområder kan udgøre nye trædesten for spredningen af dyr og planter mellem naturområder. Den nærmere vurdering og

udbygning af de enkelte potentielle økologiske forbindelser vil ske, når den nærmere projektering, administration eller planlægning skal gennemføres - enten i forbindelse med lokalplanlægning, vandmiljøindsatser, friluftsprojekter eller frivillige aftaler om naturpleje, skovrejsning, jordfordeling mv.

Ved udpegningen ”biologiske forbindelser” og ”potentielle biologiske forbindelser” er statens biodiversitetskort brugt. Biodiversitetskortet er en datasamling, der viser, hvilke naturområder, der sandsynligvis rummer en høj biologisk mangfoldighed. Områder med en høj bioscore indgår i udpegningen af ”naturområder”.

Retningslinje

Biologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort) - retningslinje

Vandløb og søer

Mål

- Skabe god økologisk tilstand i alt målsat overfladevand.
- Bevare vandløb og søer som en vigtig del af landskabs- og naturoplevelserne.
- Se tiltag inden for vandområder som helheder og formidle vores fælles ansvar for at bevare, forbedre og genskabe vandområder til borgere, virksomheder og organisationer.
- Sikre rene vandløb og søer, dels for at opfylde mål i vandområdeplanen - men også som et væsentligt aktiv ved byudvikling.
- Arbejde for at etablere nye søer, hvor det er naturligt i landskabet.

Redegørelse

Vandløb og søer er vigtige elementer i landskabet og naturen. Vandløb og søer er levesteder for planter, fisk og smådyr. Der er også mange dyr som fugle, padder og pattedyr, der lever i og af vandet. Sammen med de omkringliggende vådområder har vandløb og søer stor betydning som spredningskorridorer for planter og dyr. Samtidig har vandområderne en stor rekreativ værdi for befolkningen.

Vandet skal blive renere og naturen rigere!

Sønderborg Kommune skal gennem planlægning og administration begrænse den direkte og indirekte tilførsel af forurenende stoffer, så både mennesker, flora og fauna beskyttes mod skadelige og miljøfremmede stoffer. Ved et højt miljø- og naturmæssigt indhold øges også de rekreative værdier for eksempel ved et forbedret grundlag for lystfiskeri, muligheden for at bade ved kysterne, hvor vandløbene udmunder eller kvaliteten af oplevelsen ved at færdes ved vandløb og søer.

Det er et samfundsmæssigt mål, at vandløb, søer og kystvande skal have en god vandkvalitet og et alsidigt dyre- og planteliv. Miljøkravene til vandmiljøet (overfladevand og grundvand) er fastsat i EU’s vandrammedirektiv.



Det er staten, der har sat de overordnede mål og rammer for kommunens fremtidige indsats for vandmiljøet. Vandområdeplanerne beskriver, hvordan Danmark implementerer EU's vandrammedirektiv. Indholdet i vandområdeplanerne og det tilhørende MiljøGIS-kort er ikke bindende. Det bindende indhold i implementeringen af vandrammedirektivet er udmøntet i bekendtgørelser om miljømål og indsatsprogrammer og en række andre bekendtgørelser.

Den konkrete vandplanlægning omfatter alle de afgrænsede vandområder, der fremgår af MiljøGIS. For de øvrige vandområder varetages hensynet til tilstanden gennem myndighedernes administration af sektorlovgivningen.

Statens vandområdeplaner er offentliggjort den 27. juni 2016 og gælder for perioden 2015-2021.

Som følge af Statens vandområdeplaner vil der ske en indsats i nogle vandløb. Indsatsen kan bestå i, at spærringer fjernes eller vandløbsindsatser, hvor de fysiske forhold forbedres fx ved genslyngning, udlægning af groft materiale, plantning af træer osv.

Som følge af Fødevare- og landbrugspakken fra december 2015 skal der ske en markant indsats for, at realisere vådområdeprojekter, der kan reducere tilledning af kvælstof og fosfor til hav og søer. Sønderborg Kommune er en del af hovedvandoplandet Lillebælt/Jylland. Kommunerne i hovedvandoplandet tilrettelægger arbejdet ud fra overordnet statslige reduktionskrav.

Sønderborg Kommunes indsatser på spildevandsområdet medfører reduceret tilledning af næringsstoffer til en række af kommunens søer, vandløb og havet. Du kan finde vandområdeplanerne på hjemmesiden for Miljøstyrelsen.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Naturbeskyttelseslovens § 16 om beskyttelseslinjer omkring søer og langs åer sikrer disse landskabselementer mod bebyggelse, tilplantning, terrænændringer mv. Sø over 3 ha er omgivet af en 150 m beskyttelseslinje, der går fra søbredden ved normal vandstand. Åbeskyttelseslinjen gælder for vandløb med regulativmæssig bundbredde på mindst 2 m og de 150 m går fra vandløbets øverste kant.

Kommunen kan ved særlige omstændigheder dispensere fra bestemmelsen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet. I vurderingen indgår blandt andet, hvor tæt projektet er på søen/åen, og om projektet kan genere oplevelsen af søen/åen eller dyre- og plantelivets vilkår. Især ved uberørte sø- og åbredder er administrationspraksis restriktiv.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Vandløb og søer - retningslinje



Lavbundsarealer

Mål

- Medvirke til at reducere udvaskningen af næringsstoffer ved at genoprette vådområder på lavbundsarealer.
- Friholde lavbundsarealer for byggeri og tekniske anlæg, hvor det ved en vandstandshævning er muligt at genskabe områder med stor natur- og miljømæssig værdi.
- Sikre, at lavbundsarealerne indgår som vigtige elementer i kommunens udbygning af sammenhængende naturnetværk for at sikre og opretholde en høj biodiversitet.
- Opnå en højere grad af naturlig vandføring i Sønderborg Kommunes landskab.

Redegørelse

Lavbundsarealer er kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været våde enge, moser, lavvandede søer eller fjordarme.

Arealerne kan være:

- Markante ådale omkring vandløb
- Pumpelag
- Visse okkerpotentielle områder
- Oprindelige tørveområder øst for israndslinjen

Disse arealer er udpeget fordi, de som vådområder er specielt egnede til at tilbageholde kvælstof og vurderes som biologisk værdifulde og teknisk mulige at naturgenoprette som vådområder.



Vådområder

Rigtig mange vådområder er gennem de sidste 150 år helt eller delvist blevet afvandet – primært for at dyrke jorden. I begyndelsen af 1900-tallet var omkring 20% af Sønderjylland vådområder. I dag er der kun få procent tilbage. Afvandingen har ændret landskabsbilledet og forringet natur- og miljøtilstanden i de berørte områder. Skrappere krav til landbruget og en større samfundsmæssig interesse for at forbedre vandmiljøet tilskynder en ekstensivering af den landbrugsmæssige udnyttelse af lavbundsarealerne og til at genskabe de afvandede arealer som vådområder.

Vådområderne kan tilbageholde og omsætte betydelige mængder af næringsstoffer. Vådområderne er også vigtige som levesteder og biologiske korridorer for mange dyr og planter. Vi bør genskabe lavbundsarealerne som vådområder, hvor det giver en positiv effekt på natur og miljø, og hvis det er muligt ud fra landbrugsmæssige og tekniske forhold. Sønderborg Kommune hjælper og støtter administrativt med naturgenopretningen, så naturtilstanden bliver bedst mulig.

Administration af lavbundsarealer

Det er muligt at genoprette vådområderne ved at koordinere offentlige og private midler. Kommunen lægger ved administrationen vægt på, at genetableringen af vådområderne sker i forståelse og samarbejde med lodsejerne og interesseorganisationerne. Derfor bliver konkrete projekter til genopretning af vådområder kun til noget, hvis der er stor tilslutning fra lodsejerne til at indgå frivillige aftaler. I ganske få tilfælde kan der være behov for at ekspropriere, hvis for eksempel en enkelt lodsejer ikke

frivilligt ønsker at indgå aftale i forbindelse med et større projekt. Dette gælder særligt ved projekter som skal medvirke til opfyldelsen af Danmarks forpligtigelser i forhold til EU's vandrammedirektiv.

Nyt byggeri og nye anlæg vil ikke blive tilladt på lavbundsarealer der kan genoprettes (potentielle vådområder). Retningslinjerne omfatter ikke erhvervsmæssigt nødvendigt landbrugsbyggeri, når der ikke kræves landzonetilladelse. Hvis et lavbundsareal der kan genoprettes er udpeget til kulturhistorisk element eller kulturmiljø skal de kulturhistoriske interesser inddrages tidligt i planlægningsarbejdet. På øvrige lavbundsarealer bør etablering af nyt byggeri og nye anlæg udformes, så det senere er muligt at hæve vandstanden. Hvis kommunen vurderer, at et planlagt byggeri eller anlæg vil være til hinder for eventuelle fremtidige vandstandshævninger, kan der gives afslag.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Lavbundsarealer - retningslinje

Om kvælstof- og fosforvådområder

Kvælstof- og fosforvådområder er med til at reducere mængden af kvælstof- og fosforudledning til de danske kystvande, fjorde og søer, hvor næringsstofferne skaber miljøproblemer.

Et kvælstofvådområde kan laves på flere forskellige måder: Enten ved at lukke dræn i projektområdet så projektområdet overrisles med drænvand fra de omkringliggende arealer, etablere en lavvandet sø, eller ved at hæve vandløbsbunden og genslynge forløbet, så der i periodevis sker en oversvømmelse af de vandløbsnærearealer.

Fosforvådområdet etableres ved at genoprette og omlægge vandløb, så der igen kommer et mere naturligt samspil mellem vandløbet og ådalen. Herved sikres oversvømmelse af arealerne langs vandløb ved store vandføringer, så det partikelbundne fosfor kan bundfældes og tilbageholdes på de vandløbsnære arealer.



Hav og fjord

Mål

- Sikre god økologisk og kemisk kvalitet i vandområderne.
- Fremme en bæredygtig udvikling af hav- og fjordområderne.

Redegørelse

Med cirka 220 km kystlinje er det selvsagt, at kystlandskabet, havet og fjordene har stor betydning for kommunens og borgernes identitet. Kysten og de marine områder er en af Sønderborg Kommunes største ressourcer og er af stor betydning for bosætning og giver helt specielle muligheder for friluftsliv og turisme.

Fordi kommende generationer også skal have glæde af kystlandskabet, er det nødvendigt, at udviklingen og udnyttelsen sker på en bæredygtig måde, så værdierne bevares og forbedres.

Havet og fjordene omkring os påvirkes af det vand, som render ud fra kommunens mange vandløb og fra spildevand, der via overløb kommer urenset fra kloaksystemerne under massive regnbyger. Siden 1970 er vandkvaliteten langs kommunens badestrande blevet overvåget, og der er gennem årene opnået forbedringer i vandkvaliteten gennem udbygning af kloaknettet og opførelse af renseanlæg. Det er især indsatsen for en bedre rensning og regulering af spildevand på landet, der fører til en bedre vandkvalitet i de mindre vandløb og en betydelig forbedring af den hygiejniske vandkvalitet omkring vandløbenes udmundinger.



Rent vand til gavn for dyr og mennesker

Kystvandene er levesteder for planter, fisk og smådyr. Samtidig har disse områder stor rekreativ værdi for befolkningen. Ved et højt miljø- og naturmæssigt indhold øges også de rekreative værdier for eksempel ved et forbedret grundlag for lystfiskeri ved kysterne eller ved øget kvalitet i oplevelsen ved at færdes ved, på eller i havet.

Det er et samfundsmæssigt mål, at kystvandene skal have en god vandkvalitet og et alsidigt dyre- og planteliv. Desuden skal mennesker, dyr m.v. beskyttes mod skadelige, miljøfremmede stoffer i vandmiljøet.

Derfor vil Sønderborg Kommune udvikle værdierne omkring kystvandene ved at arbejde for et renere miljø og en større biodiversitet samt ved at formidle værdierne, som knytter sig til kystvandene.

Siden er senest opdateret i 2019

Om mål og retningslinjer for vandmiljøet

Miljømålene for vandmiljøet og det indsatsprogram, der hører til, fremgår af de statslige vandområdeplaner. Kommunen har givet input til de statslige vandområdeplaner.

God økologisk tilstand

Alt overfladevand, det vil sige vandløb, søer og kystnære vandområder, skal opnå god økologisk tilstand. God økologisk tilstand betyder, at tilstanden kun afviger lidt fra, hvad der er normalt gælder for denne type vandløb, søer eller kystnære vandområder uden påvirkning fra mennesker.



Grundvand



Vision

Sønderborg Kommune tager ansvar for og vil sikre en bæredygtig udnyttelse af grundsvandsressourcerne, hvor der skabes sammenhæng mellem beskyttelse af grundvandet og arealanvendelsen.

Sønderborg Kommune vil sikre en drikkevandsforsyning, der er baseret på uforurenet grundvand mange generationer frem.

I Danmark beskytter vi vores grundvand mod forurening frem for at rense det. Det gør vi, fordi vi bruger grundvandet til drikkevand, og vi ønsker, at vores drikkevand skal produceres fra renest muligt grundvand. I Sønderborg Kommune har vi generelt rent grundvand, men det er ikke en selvfølge. I nogle områder af kommunen er mængden af grundvand presset. Nogle steder er det derfor nødvendigt, at gøre en særlig indsats for at sikre grundvandet mod forurening, ligesom det er vigtigt, at sikre at der er en tilstrækkelig mængde grundvand til fremtidens behov.

Redegørelse

I Sønderjylland kommer al drikkevand fra grundvandet. Muligheden for at indvinde grundvand af god kvalitet er de fleste steder gode. Forsyning med rent drikkevand opfattes ofte som en selvfølge, men grundvandet trues af forurening fra mange forskellige kilder som for eksempel lossepladser, utætte kloakledninger, industrigrunde samt ved nedsivning af nitrat og bekæmpelsesmidler fra landbruget og det øvrige samfund.

Forsyning med rent drikkevand i en decentral struktur er med til at danne grundlaget for at udvikle og opretholde attraktive bo- og erhvervsmuligheder og sunde levevilkår i kommunen.

Retningslinje

Grundvandsbeskyttelse - retningslinje

Grundvandsbeskyttelse

Mål

- Nu og i fremtiden skal der kunne skaffes tilstrækkeligt og rent drikkevand baseret på indvinding af rent grundvand.
- Sikre en bæredygtig udnyttelse af grundvandsressourcen i sammenhæng med det omgivende vandmiljø.
- Byrådet prioriterer grundvandsbeskyttelsen højt inden for de områder, hvor der er store drikkevandsinteresser, og hvor grundvandet samtidig er særligt følsomt over for forurening. Dette betyder dog ikke, at den generelle grundvandsbeskyttelse må svækkes uden for de udpegede områder.

Redegørelse

I den danske miljølovgivning er der en masse regelsæt, som skaber det vi kalder den generelle grundvandsbeskyttelse. Men der er nogle grundvandssårbare områder, hvor der er behov for en ekstra indsats for at beskytte grundvandet. Disse indsatser for grundvandsbeskyttelse, som ligger udover den generelle beskyttelse, beskrives i indsatsplanerne, som er udarbejdet på baggrund af Miljøstyrelsens grundvandskortlægning samt kommunens supplerende ressourcekortlægning. Den supplerende grundvandsbeskyttelse er nødvendig for at opretholde og sikre uforurenet grundvand til produktion af rent drikkevand.

De konkrete indsatser for grundvandsbeskyttelse sker gennem indsatsplanlægningen. Det er et lovkrav at der udarbejdes indsatsplaner for de såkaldte indsatsområder, men Sønderborg Kommune har besluttet at lave indsatsplaner for alle områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Sønderborg Kommune har i perioden 2011-2017 udarbejdet 7 indsatsplaner. Det fortsatte arbejde med indsatsplanlægning har afventet en ny grundvandskortlægning for Als fra Miljøstyrelsen, som blev færdiggjort i 2022. Det er nu planen at igangsætte en ny samlet indsatsplan for hele Als.

Eksempler på indsatser Sønderborg Kommune og vandværkerne allerede har gennemført er etablering af 150 ha skov ved Oksbøl på Nordals og aftale om sprøjtefri drift i et 59 ha stort område vest for Sønderborg. Kommunen og vandsamarbejdet arbejder løbende på lignende indsatser

i andre grundvandssårbare områder i kommunen. På nuværende tidspunkt er kommunen og vandsamarbejdet i gang med at indgå frivillige aftaler om pesticidfri drift i de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) omkring boringerne til de fleste af kommunens vandværker.

Områder med særlige drikkevandsinteresser

For at sikre den fremtidige vandforsyning i Danmark udarbejder Miljøstyrelsen en kortlægning af grundvandsforekomsterne. I hele Danmark er der således udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og områder med drikkevandsinteresser (OD). I Sønderborg Kommune er cirka 47 procent af det samlede areal udpeget som områder med drikkevandsinteresser.

Inden for områderne med særlige drikkevandsinteresser udpeges også følsomme indvindingsområder (FI) og indsatsområder (IO). Se afsnittet neden for.

Foruden de særlige drikkevandsområder udpeges indvindingsoplande til de almene vandværker samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for vandværkernes drikkevandsboringer.

Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker kan det være nødvendigt med en særlig beskyttelse af grundvandsressourcerne ud over den generelle grundvandsbeskyttelse, der gælder for områder med almindelige drikkevandsinteresser.

Følsomme indvindingsområder og indsatsområder

De følsomme indvindingsområder (FI) karakteriseres som områder, hvor den naturlige beskyttelse af grundvandet ikke er god, og risikoen for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet er derfor særlig stor. De følsomme indvindingsområder udpeges både i OSD-områder og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD-områder.

På baggrund af en vurdering af arealanvendelse, forureningstrusler og naturlig grundvandsbeskyttelse, udpeges indsatsområder i de dele af FI-områderne, hvor en særlig indsats skønnes nødvendig. Kommunalbestyrelsen skal udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for indsatsområderne som beskrevet i Bekendtgørelse om indsatsplanlægning.

De følsomme indvindingsområder og indsatsområder skal ses som et led i planlægningen og bliver blandt andet brugt som udgangspunkt for udpegning af skovrejsningsområder, prioritering af indsatser i indsatsplanlægningen, og Regionens prioritering af oprydning af forurenede grunde.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

For at sikre beskyttelsen at drikkevandsforsyningen til de almene vandværker har Miljøstyrelsen udlagt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) omkring vandværkernes drikkevandsboringer.

Formålet med udpegningen af boringsnære beskyttelsesområder er at fastlægge et areal omkring boringerne, hvor der skal gøres en særlig indsats for at beskytte grundvandet mod forurening. Indsatserne reguleres gennem indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelse med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens §26a eller, hvis der ikke foreligger en vedtaget indsatsplan, gennem Miljøbeskyttelseslovens §24.

Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Kommunen skal på baggrund af Miljøstyrelsens kortlægning udarbejde indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse med det formål at fastlægge retningslinjer for blandt andet brug af pesticider, nitrat og miljøfremmede stoffer. Endvidere er indsatsplanerne Regionens grundlag for prioritering af undersøgelser og oprydning på forurenede grunde.

Kommunalbestyrelsen har ansvaret for, gennem indsatsplanerne, at sikre grundvandsbeskyttelsen i kommunen.

Region Syddanmark har ansvaret for undersøgelser og oprydning på forurenede grunde.

Retningslinje

Grundvandsbeskyttelse - retningslinje

Definitioner

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

er områder, hvor der gøres en særlig indsats for beskyttelse af grundvandet til sikring af den fremtidige drikkevandsforsyning.

Områder med drikkevandsinteresser (OD)

er områder, hvor den generelle grundvandsbeskyttelse er tilstrækkelig til sikring af drikkevandsinteresserne.

Følsomme indvindingsområder (FI)

er delområder indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande udenfor disse, som har en ringe naturlig geologisk beskyttelse overfor forurening og derfor er særlig følsomme over en eller flere typer af forurening.

Indsatsområder (IO)

er områder inden for følsomme indvindingsområder, hvor der er behov for en supplerende indsats ud over den generelle grundvandsbeskyttelse for at beskytte grundvandsressourcerne og sikre grundvandsinteresserne.

Indvindingsoplande til almene vandværker (IOL)

er det område, hvorfra der strømmer vand til et vandværks boringer. Almene vandværker er vandværker der forsyner mere end 9 ejendomme.

Drikkevandsinteresser, byudvikling og arealanvendelse

Mål

- Forureninger af grundvandet skal forebygges gennem planlægning og administration af arealanvendelsen. Dette skal blandt andet ske ved at undgå nye udlæg af arealer, der medfører forureningsrisiko inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til vandværker.
- Virksomhederne i kommunen etableres og drives på en måde, så der er balance mellem grundvandsbeskyttelsen på den ene side og en forsvarlig drift på den anden side.
- Arealanvendelsen i det åbne land sker på en forsvarlig måde i balance med grundvandsinteresserne uden risiko for forurening af grundvandet.

Redegørelse

Miljøstyrelsen inddeler grundvandsressourcerne i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og Områder med Drikkevandsinteresser (OD). Derudover udpeger Miljøstyrelsen også indvindingsoplande til de almene vandværker, boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), indvindingsoplande som er særlig følsomme over for forurening (følsomme indvindingsoplande) samt de områder hvor en særlig målrettet indsats er nødvendigt for at beskytte grundvandet (indsatsområder). Disse områder udpeges formelt i en bekendtgørelse.

I Sønderborg Kommune udgør områder med særlige drikkevandsinteresser i alt 233 km^2 eller 47 procent af kommunens samlede areal. De følsomme indvindingsområder udgør i alt 26 km^2 eller 6 procent af kommunens samlede areal.

Der er til de forskellige områder fastsat retningslinjer, der kan regulere aktiviteter og arealanvendelser, der udgør en forureningsrisiko for grundvandet. De største hensyn tages i BNBO og indsatsområder, og dernæst i indvindingsoplande og områder med særlige drikkevandsinteresser. Herigennem skal det sikres, at der er tilstrækkeligt uforurenet grundvand til at dække det forventede fremtidige behov for

borgerne og erhvervslivet i Sønderborg Kommune. Denne prioritering må dog ikke medføre, at den generelle grundvandsbeskyttelse svækkes udenfor de udpegede områder med særlig fokus på grundvandsbeskyttelse.

I ”Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor disse”, er der fastsat regler om, at grundvandsbeskyttelsen skal indgå i den kommunale planlægning. I henhold til bekendtgørelsen skal der ved kommune- og lokalplanlægning i OSD og indvindingsoplande til almene vandværker foretages en konkret vurdering af forureningsrisiko for arealanvendelser, der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Derudover skal kommunen redegøre for, at forureningsrisikoen kan afhjælpes og at der ikke er alternative placeringsmuligheder udenfor OSD og indvindingsoplande.

For at sikre, at grundvandsbeskyttelsen indgår i den kommunale planlægning, er der indsat en retningslinje herfor. Det er endvidere vigtigt, at kommunen ved administration af Planlovens landzonebestemmelser tager hensyn til drikkevandsinteresserne.

Kommunens administration i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indenfor indvindingsoplande til vandværker er som udgangspunkt, at den planlagte eller eksisterende arealanvendelse ikke kan ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. Aktiviteter, hvor der enten ved direkte udledning eller ved håndtering af stoffer, er en risiko for forurening af grundvandet, betegnes som grundvandstruende.

Trusler mod grundvandet

Løbende kontrol med grundvandets kvalitet ved vandforsyningerne viser, at grundvandet visse steder er sårbart over for menneskeskabte aktiviteter. Kilder til forurening af grundvand kan blandt andet være nedsivning af husspildevand fra nedsivningsanlæg eller utætte kloakker, brug af pesticider i jordbruget og hos private haveejere, jordbrugets anvendelse af gødning, uheld på virksomheder, gamle lossepladser og forurenede grunde.

Ingen pesticider på offentlige arealer

Sønderborg Kommune har tilsluttet sig aftalen mellem Miljøministeren, Danske Regioner og KL om fortsat afvikling af brugen af plantebeskyttelsesmidler på offentlige arealer af 29. marts 2007. Det betyder,

at der som hovedregel ikke må anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse på kommunale arealer beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Byudvikling og grundvandsredegørelse

Kommunen skal udarbejde en grundvandsredegørelse i henhold til Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger udenfor disse. Grundvandsredegørelsen skal omfatte hele kommunen og skal beskrive forholdet mellem grundvansbeskyttelsen og kommuneplanlægningen.

Ved udlæg af nye arealer til byudvikling i forbindelse med udarbejdelse af kommune- og lokalplaner skal det vurderes, om den nye arealanvendelse udgør en risiko over for grundvandet. Hvis den planlagte arealanvendelse udgør en væsentlig fare for forurening, skal det godtgøres, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen og at der ikke er alternative placeringer udenfor OSD eller indvindingsoplande, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Sønderborg kommune udarbejdede første gang en grundvandsredegørelse i 2019 i forbindelse med arealudlæg ved Nordborg. Grundvandsredegørelsen for Sønderborg Kommune er opdateret i 2023 i forbindelse med den nye kommuneplan. Ved eventuelle senere lokal- eller kommuneplanudlæg til potentielt forurenende aktiviteter skal der udarbejdes supplerende grundvandsredegørelser.

Den nyeste grundvandsredegørelse for Sønderborg Kommune kan læses her.

Grundvandstruende virksomheder

Der kan ikke placeres grundvandstruende virksomheder i områder med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande til almene vandværker. Grundvandstruende virksomheder er virksomheder, der har oplag, produktion eller anvendelse af stoffer, der kan udgøre en grundvandstrussel. Hvorvidt der er tale om en grundvandstrussel, vil afhænge af størrelse af oplag, stoffernes egenskaber og de typer af

foranstaltninger, der kan etableres for at undgå en forurening. Der skal således foretages en konkret vurdering af den enkelte virksomheds produktion, anvendelse og oplag af stoffer.

Ved udvidelse af en eksisterende virksomhed med produktion, anvendelse eller oplag af stoffer, der udgør en grundvandstrussel, skal grundvandstruslen begrænses mest muligt, blandt andet ved at minimere transport, oplag og håndtering af de grundvandstruende stoffer. Der skal endvidere foretages nøje overvågning ved oplag og håndtering af de grundvandstruende stoffer.

Deponeringsanlæg og specialdeponier kan ikke placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande, da de kan have en negativ virkning på grundvandskvaliteten. Der kan dog efter en konkret vurdering opnås tilladelse til anlægsarbejder, som ikke antager deponilignende karakter, såsom vejanlæg, støjvolde og lignende.

Ved etablering af olietanke skal en række generelle og lovmæssige afstandskrav overholdes. I særlige tilfælde, hvor tanken vurderes at udgøre en særlig risiko for grundvand, vandindvindingsanlæg eller lignende, kan kommunen skærpe kravene eller nedlægge forbud mod etablering. Det gælder dog ikke villaolietanke under 6000 l. Nedgravning af andre tanke end olietanke bør så vidt muligt undgås. Ved nedgravning stilles der krav om særlige grundvandsbeskyttende foranstaltninger. Der stilles ligeledes krav om grundvandsbeskyttende foranstaltninger ved etablering af overjordiske tankanlæg.

Nedsivning af spildevand

Tilladelser til etablering af nedsivningsanlæg for flere end 30 PE (personækvivalenter) kan som hovedregel ikke opnås i områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til vandværker. Der kan dog gives dispensation, hvis det kan dokumenteres, at nedsivningen vil kunne ske uden risiko for forurening af grundvandet.

I indsatsområder, hvor den naturlige beskyttelse af grundvandet ikke er god, kan nedsivning af spildevand øge belastningen af grundvandsmagasinerne. På denne baggrund skal der foretages en konkret vurdering af grundvandsbeskyttelse i området, før nedsivning af spildevand kan tillades.

Oversigt over særlige beskyttelsesforanstaltninger i erhvervs- og boligområder

I det følgende er angivet krav til indretning af særlige arealer, tekniske anlæg og forsyningsanlæg, som skal iagttages ved planlægning af erhvervs- og boligområder. Kravene anvendes desuden ved administration af planlovens zonebestemmelser samt ved fornyelser eller ændringer af miljøgodkendelser til eksisterende virksomheder eller anlæg i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til vandværker.

Særlige beskyttelsesforanstaltninger i erhvervsområder

Tankanlæg

- Alle tanke skal som udgangspunkt anbringes oven på jorden i et opsamlingsbassin.
- Påfyldningspladser skal udføres med olie- og kemikaliebestandig belægning.

Vaskepladser til rengøring af motorkøretøjer, landbrugsmaskiner (herunder sprøjteudstyr), entreprenørmaskiner eller lignende

- En vaskeplads skal være udført med olie- og kemikaliebestandig belægning.

Særlige beskyttelsesforanstaltninger i boligområder

I områder hvor der er vedtaget indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, skal krav og handlinger i indsatsplanerne overholdes. Særligt skal der være opmærksomhed omkring de boringsnære beskyttelsesområder og indsatsområder.

Lokalplaner, varmeplaner, spildevandsplaner m.m. bør derfor forholde sig til følgende bestemmelser for at sikre områdets grundvand mod forurening.

Sprøjtemidler

- Områdets offentlige fælles arealer må ikke renholdes ved brug af sprøjtemidler, hverken i anlægs- eller driftsfasen.
- De kommende boligejere gøres opmærksom på, at bebyggelsen ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplandet til et vandværk. Det indskrives i lokalplanen, at det frarådes, at beboerne anvender sprøjtemidler på private arealer.

Olietanke/varmeforsyning

- Der bør ikke etableres tanke til opbevaring af olie og benzin eller andre kemiske stoffer i området.
- Der bør ikke etableres vertikale jordvarmeanlæg, nedgravede olie/benzintanke eller andre lignende tekniske installationer, der kan give anledning til grundvandsforurening.

Erhverv i boligområder

- Der bør ikke etableres erhverv, der håndterer eller opbevarer grundvandstruende stoffer. Det kan fx være mekanikerværksted, malerfirma m.m.

Retningslinje

Grundvandsbeskyttelse

Genanvendelse af affaldsprodukter

Mål

- For at sikre grundvandsressourcerne skal affaldsprodukter til jordbrugsformål samt slagger og flyveaske til bygge- og anlægsformål undgås inden for områder med særlige drikkevandsinteresser samt indvindingsoplande til vandværker.

Redegørelse

Brugen af affaldsprodukter (f.eks. spildevandsslam og animalske biprodukter) til jordbrugsformål kan i nogle tilfælde indebære en forureningsrisiko for grundvandet. For at minimere denne risiko skal der ved ansøgning om brug af affaldsprodukter foretages en konkret risikovurdering i forhold til grundvandsforurening.

Brugen af slagger, flyveaske og forurenet jord udgør en forureningsrisiko for grundvandet. Byrådet ønsker at forhindre brug og deponering af disse produkter indenfor områder med særlige drikkevandsområder og indvindingsoplande til vandværker.

Retningslinje

Grundvandsbeskyttelse

Definitioner

Affaldsprodukter til jordbrugsformål er de affaldsprodukter, der er omfattet af Bekendtgørelsen om anvendelse af affald til jordbrugsformål.

Ved specielle affaldsprodukter til jordbrugsformål forstås affaldsprodukter, der ikke er optaget på listen i bilag 1 til bekendtgørelsen.

Turisme, ferie og fritid

Vision

Vi er en turistdestination i særklasse. Ved at bygge videre på vores særlige kulturarv i grænselandet og sætte fokus på vores unikke kyster, vil vi skabe oplevelser, som er markante og anderledes.

Større projekter såsom Nordborg Resort og Den Kongelige Køkkenhave i Gråsten giver mulighed for nye oplevelser og tilbud i vores område, som er en udvikling vi vil understøtte aktivt. Samtidig skal vi skærpe markedsføringen af de stedbundne kvaliteter i vores område og lade besøgende finde oplevelser i vores mange naturområder.

Sønderborg Kommune tiltrækker årligt nationale såvel som internationale turister. Med cirka 1,2 mio. registrerede overnatninger pr. år spiller turismen en væsentligt rolle for området. Det er især naturen og kommunens mange kilometer kystlinje, som er en væsentlig tiltrækningsmagnet.

Derudover har kommunen en lang række attraktioner, særligt inden for det historiske, og tilbyder hvert år et varieret udbud af mindre og større arrangementer og events til gavn for både turister og lokalbefolkning. Med attraktive faciliteter indbyder området endvidere til et aktivt og sundt fritidsliv for borgerne.

Turisme



Vision

Sønderborg Kommune vil være et mekka indenfor kultur, turisme og byliv

Sønderborg Kommune har årligt cirka 1,2 mio. registrerede overnatninger, og turismen spiller derfor en væsentlig rolle i området. Det er især lystsejlere, sommerhusgæster og campister, der finder vej til Sønderborg Kommune.

Det er Sønderborg Kommunes ambition at styrke vores position som turistkommune ved at udnytte områdets turismemæssige potentiale, således at turismen giver det størst mulige bidrag til den lokale økonomi og beskæftiger flest muligt inden for oplevelsesøkonomien.

En lang række af udviklingsmulighederne for turismen i Sønderborg Kommune vil have sammenhæng med den fysiske planlægning inden for kystnærhedszonen. De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal belyse, hvor der er behov for at ændre på de planlægningsmæssige retningslinjer og rammer for at understøtte kommunens mål for udvikling af turismen i Sønderborg Kommune.

Redegørelse

Turismen er et vigtigt erhverv i Sønderborg Kommune og spiller en væsentlig rolle for beskæftigelsen og omsætningen i området. Kommunen ønsker at understøtte den positive udvikling af kommunens turismeerhverv med konkrete initiativer og indsatser ud fra turistpolitiske overvejelser, som skal være med til at fremme og udnytte områdets store turismepotentiale.

Kommunen ønsker at udvikle turismeerhvervet samtidig med at lokalbefolkningen og natur- og miljøinteresser tilgodeses. Det forudsætter en holistisk tilgang og et bredt samarbejde mellem offentlige og private aktører. Byrådet forventer, at der med en strategisk og målrettet indsats i samarbejde med turistbranchen er gode muligheder for at fortsætte den positive turismeudvikling i kommunen.

Formålet med turistpolitiske overvejelser

Udvikling af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal ske ud fra sammenhængende turistpolitiske overvejelser. I henhold til lovgrundlaget skal ferie- og fritidsanlæg inden for kystnærhedszonen lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større eksisterende ferie- og fritidsbebyggelser. Det er en national interesse at bevare kysterne, så de fortsat kan udgøre landskabelige helheder med høj natur- og landskabsværdi. Det er ligeledes en national interesse at sikre en kvalitetsbetonet og velbegrundet udvikling i kystnærhedszonen. Derfor skal ferie- og fritidsanlæg eller anlæg, der indebærer et stort besøgstal, planlægges ud fra strategiske overvejelser, som sikrer, at de passer ind i bysamfundet og de eksisterende turistanlæg i kystnærhedszonen.

Det er en politisk proces og beslutning at afveje de forskellige interesser i forbindelse med udarbejdelse af kommunens turismestrategi. De kommunale turistpolitiske overvejelser skal tage udgangspunkt i både nationale forventninger til turismeudviklingen og de regionale vurderinger af udviklingsmuligheder.

Planlægning af nyanlæg og udviklingsmuligheder for eksisterende anlæg skal medvirke til at øge og forbedre vores område som attraktiv destination og øge beskæftigelsesmulighederne i Sønderborg Kommune. Nye investeringer i ferie- og fritidsanlæg skal også bidrage til, at allerede foretagne investeringer i sommerhuse, attraktioner, infrastruktur mv. udnyttes bedre og i samspil med kulturtilbud, sports- og uddannelsesaktiviteter, naturoplevelser mv.

Regionale mål for turisme inden for den fysiske planlægning

Beskæftigelsen og omsætningen i den sønderjyske turisme øges, og kompetenceudviklingen i turismeerhvervet styrkes for at udvikle flere arbejdspladser og styrke innovationskapaciteten i virksomhederne.

Region Syddanmark understøtter kommunernes udvikling og vækst gennem fælles udviklingsplaner inden for tematisk forretningsudvikling. Fokusområderne inden for turisme er: Aktiv ferie, lystbådesejlads, feriehus- og campingturisme samt klima, miljø og energi.

Destination Sønderjylland er oprettet som et tværkommunalt samarbejde mellem de fire sønderjyske kommuner Sønderborg, Aabenraa, Haderslev og Tønder, hvoraf sidstnævnte er delvist medlem. Destination Sønderjylland har til formål at udvikle den sønderjyske turisme. Foreningen fokuserer primært på at markedsføre destinationen i ind- og udland samt kompetenceudvikling af områdets turistaktører – herunder afsøges vækstmuligheder inden for de primære målgrupper: Kultur/natur, sjov, leg og læring samt det gode liv. Samtidig er der fokus på en række tværgående strategiske indsatser såsom øget samarbejde om kampagneudvikling, digitalisering, værtskab og service samt forretningsudvikling. Destination Sønderjylland understøtter dermed de regionale såvel som nationale fokusområder inden for turismen.

Sammenhængende turistpolitiske overvejelser i Sønderborg Kommune

Sønderborg Kommune har årligt i omegnen af 1,2 mio. registrerede overnatninger og turismen spiller derfor en væsentlig rolle i området. Det er især lystsejlere, sommerhusgæster og campister der finder vej til området og turismen bidrager dermed væsentligt til den lokale økonomi og beskæftigelse. Men det er vigtigt, at der fortsat er fokus på at skabe optimale rammer for oplevelsesudbydere og turistaktører, som sikrer bæredygtige turistvirksomheder.

Sønderborgområdet tilbyder adgang til smuk og enestående natur, kystnærhed, interessante historiske kulturmiljøer, familievenlige omgivelser samt rolige og uspolerede områder.

Den lokale kulturhistorie er rig - fra stenalderen til i dag. Områdets gode betingelser for landbrug og bosætning har gjort, at gravhøje, kirker, landsbyer, herregårde og købstæder ligger tæt. Naturen tilbyder også mange muligheder for friluftsliv og sport i attraktive og naturskønne landskaber tæt ved skove, søer og kyster. Kommunen har desuden en stribe attraktioner af høj værdi: Sønderborg Slot, Universe Science Park, Dybbøl Mølle, Gråsten Slot og Den Kongelige Køkkenhave, Cathrinesminde Teglværk, Augustiana og Historiecenter Dybbøl Banke - for blot at nævne nogle.

Positionen, som en af landets største turistkommuner, hænger tæt sammen med den unikke natur og historie, som vi har. Sønderborg er én af landets mest fremtrædende feriedestinationer inden for kulturhistorie – således tilbyder området fremtrædende kulturelle og historiske oplevelser.

Turismen er en vigtig faktor for områdets indtjening, både med hensyn til overnatninger, detailhandel og restaurantbesøg. Campingpladser, sommerhusområder og lystbådehavne tiltrækker især tyske turister, men også børnefamilier fra de øvrige landsdele finder vej hertil.

Vores lange kyststrækning og den alsidige natur er et trækplaster for rigtig mange turister. Sønderborgs historiske mindesmærker, specielt 1864, er et vigtigt aktiv og rummer muligheder for events og branding som "storyteller". Sønderborg Kommune er desuden rig på slotte: Gråsten Slot, Sønderborg Slot, Augustenborg Slot og Nordborg Slot.

Sønderborg Kommune ønsker at understøtte en helhedsorienteret planlægning af turismeerhvervet, så udviklingen sikrer en naturlig sammenhæng mellem de mange aktiviteter og overnatningstyper, da det vil styrke totaloplevelsen på destinationen. Det kan bl.a. ske ved at gøre en ekstra indsats for at skabe øget samarbejde mellem aktørerne inden for turismeerhvervet.

Samtidig er det væsentligt, at vores unikke natur fortsat bruges som den attraktive ressource, den er. Sønderborg Kommune ønsker at understøtte udviklingen af kommercielle oplevelsesprodukter i relation hertil.

Turistpolitiske overvejelser i forbindelse med planlægning inden for kystnærhedszonen

Turismen rummer et væsentligt økonomisk og beskæftigelsesmæssigt potentiale for at forbedre levevilkårene i Sønderborg Kommune. Det vurderes, at der fortsat er et stort udviklingspotentiale i at styrke turismens betydning som serviceerhverv – et potentiale, som Sønderborg Kommune fremover vil forsøge at indfri.

Kommunen har som en del af yderområderne i Danmark udfordringer med at skabe balance inden for økonomi og beskæftigelse, og her kan udvikling af turismen hjælpe. Samtidig er natur- og turistattraktionerne også vigtige fritids- og friluftstilbud for kommunens borgere og medvirker til at fremme sund livsstil.

Turismen er med andre ord et vigtigt indsatsområde for Sønderborg Kommune, idet den kan bidrage til et løft i levevilkårene i landområderne samt til erhvervsudviklingen i kommunen generelt. Natur- og kystturismen er et særligt varemærke og en styrkeposition for området. Netop derfor ønsker Sønderborg Kommune at forbedre rammevilkårene og udviklingsmuligheder for turismeerhvervet – i tråd med den nationale turismestrategi.

Vores beliggenhed gør, at der er et særligt stort potentiale for udvikling af den blå turisme ved kysterne. Øget turisme ved vandet, med udgangspunkt i naturoplevelser og gode overnatningsmuligheder har stor betydning lokalt og stimulerer livet og økonomien i landsbyerne. Kommunen ønsker i højere grad end hidtil at udvikle kystpotentialet og fremme flere oplevelser i og omkring vandet.

Sønderborg Kommune vil fortsat arbejde for en videreudvikling og en kvalitetsmæssig forbedring af vores område som turistdestination med respekt for vores naturgrundlag. Sønderborg Kommune ønsker at styrke turismen i hele kommunen og understøtte udvikling af lokalområdernes stedbundne kvaliteter. Det drejer sig om den historiske kulturarv på Nordals, de gunstige forhold for kyst- og vandsport på Sydals, det royale islæt i Gråsten, hertughistorien i Augustenborg, bylivet i Sønderborg samt mulighederne for ro og tilbagetrækning på Broagerland.

Sønderborg Kommune har potentialet til at videreudvikle en lang række friluftsoplevelser; surfing, kano, kajak og lystfiskeri samt ride-, vandre- og cykelferie. Byrådet ønsker derfor at udvikle vores friluftstilbud samt infrastruktur hertil og derved fremme mulighederne for aktiv-ferieturisme og friluftssport - specielt kite- og windsurfing har særligt gunstige forhold flere steder i kommunen. Disse steder kan med fordel tænkes ind i en større turismeudvikling i de respektive områder – det vil tilgodese flere nichemålgrupper, hvilket mange andre steder har skabt positive synergieffekter.

Kommunens markante satsning på at blive CO2-neutral har tiltrukket turister fra hele verden. Det er erhvervsturister, som kommer til Sønderborg Kommune med ønsket om inspiration og læring. Erhvervssegmentet ønskes fortsat styrket i fremtiden, så endnu flere kan opleve, hvordan vi i praksis arbejder med visionerne på CO2-området. Det vil øge omsætning og beskæftigelse inden for turismen i vores område, men forventes samtidig at øge interessen for ProjectZero i fremtiden.

Byrådet vil skabe rammerne for et styrket samarbejde mellem turisme-, handels- og kulturaktører, således at de tre brancher i fremtiden arbejder tættere sammen og i større omfang koordinerer indsatser og strategier.

Byrådet vil støtte bevarelsen af de små havne med forbedrede faciliteter og udvidelser, hvor havnene ligger strategisk godt for gæstesejlere. Endelig skal stinettet, cykelruter og adgangen til strande, kyster og naturområder fortsat forbedres, så ferie-, natur- og motionsoplevelser bliver mere tilgængelige og attraktive.

Turismeområder

Mål

- Fortsat fokus på den traditionelle ferieturisme via de primære segmenter: "Det gode liv" og "Sjov, leg og læring". (Voksne par og børnefamilier)
- At udvikle turismen med udgangspunkt i vores styrkepositioner, relevante målgrupper samt områdets unikke autentiske oplevelser.
- Fortsat styrke samarbejdet mellem turisme, handel og kultur for en koordineret indsats i Aktørudvalget for Turisme, Handel og Kultur.
- Sammen med de øvrige sønderjyske kommuner fortsat arbejde med udvikling af turismeaktiviteter og fælles markedsføring via Destination Sønderjylland.
- At styrke helårsturismen gennem events og aktive oplevelser, som kan forlænge turistsæsonen.
- At forbedre turistservicen i Sønderborg Kommune - herunder skilte, turistinformation samt digital infrastruktur.
- At udvikle Sydals som kystturismeområde.
- At styrke erhvervsturismeindsatsen og tiltrække flere konferencer, møder og arrangementer til kommunen.
- At fastholde vores position som én af landets førende lystsejlerdestinationer i samarbejde med vores lystbådehavne.
- At styrke det grænseoverskridende samarbejde og sammen udvikle et mangfoldigt og vedvarende udbud af oplevelser året rundt.
- At fremme oplevelsesturismen gennem events og relevante temaer, f.eks. 1864 og Ringridning.

Redegørelse

Udgangspunkt for turistudviklingen i Sønderborg Kommune

Sønderborg Kommune har et særligt udviklingspotentiale inden for turisme med sin geografiske placering ved kyst og skov samt nærhed til den dansk-tyske grænse.

Den unikke kulturhistorie, den smukke natur og områdets attraktioner tiltrækker turister fra både ind- og udland. Byrådet har udpeget turismeområder, hvor man især vil understøtte og fremme turistaktiviteter, se kortet.

Retningslinje

Turismeområder

Hvad er turismeområder?

Et turismeområde er et område med en særlig stor koncentration af overnatningsmuligheder som f.eks. campingpladser, hoteller og feriecentre. I nærområdet til overnatningsmulighederne (gå- og cykleafstand) indgår aktivitets- og oplevelsesmuligheder, herunder muligheden for naturoplevelser. Områderne er desuden afgrænset således, at nærmeste større by er medtaget.

Ved ferie- og fritidsanlæg forstås feriehoteller, feriecentre, kur- og wellnesscentre, campingpladser, vandrerhjem, golfbaner, sommerlande mv.

Hoteller, feriecentre og vandrehjem

Ved hoteller, feriecentre, vandrerhjem og lignende forstås enhver form for anlæg, der drives i henhold til sommerhuslovens § 1, stk. 1. Anlæg, der er etableret eller placeres gennem nærmere planlægning, skal fastholdes til ferie- og fritidsformål.

Redegørelse

Strategi for hoteller og feriecentre

Flere hoteller i Sønderborg Kommune er placeret inden for kystnærhedszonen og udgør udgangspunktet for udviklingen i denne overnatningsform.

Kommunen ønsker, at den kommunale planlægning tager højde for markedets krav til kvalitet og service ved at give erhvervet de rette planmæssige muligheder for udvikling.

En overnatningskapacitet, der matcher efterspørgslen, er en forudsætning for at få turister til området. Sønderborg Kommune er bevidst om, at efterspørgslen skifter over tid, og kommunen vil via planlægning give mulighed for, at turisterhvervet også i fremtiden er klar til at imødekomme efterspørgslen. Det er dog ikke det samme som, at alt skal kunne lade sig gøre.

Der er i lovgivningen mange rammer for, hvor og hvordan et ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen kan etableres, og disse rammer skal naturligvis overholdes. Ligeledes skal de enkelte tiltag inden for turisme passe ind i den samlede helhed, så turismen styrkes. Det skal undgås, at de forskellige isolerede tiltag modarbejder hinanden.

Strategien er at have fokus på kvalitetsforbedring af de eksisterende anlæg som campingpladser, hoteller, feriecentre, sommerhuse mv. Der kan i forbindelse med eksisterende anlæg være mulighed for udvidelse, men der kan også være behov for nyanlæg.

Et vigtigt element i den kommunale strategi er at tilbyde en bred vifte af forskellige overnatningsmuligheder, som fx hoteller, vandrerhjem, campingpladser, sommerhuse og Bed & Breakfast. Alle overnatningsformer er til stede i Sønderborg Kommune, men i tråd med den løbende udvikling, er der fokus på at optimere og kvalitetsforbedre de eksisterende overnatningsformer.

Retningslinje

Hoteller, feriecentre, vandrehjem

Sommerhusområder

Sommerhusområderne spiller en vigtig rolle som rekreation for borgere og turister. Ved sommerhusområder forstås områder, der i en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse, og områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde.

Kommunen søger at værne om sommerhusområdernes særpræg, så de til stadighed er attraktive. Sommerhusområderne skal sikres adgang til et mindstemål af lokal service, hovedsageligt i form af en lokal dagligvareforsyning enten i området eller i en nærliggende by.

Redegørelse

Strategi for sommerhusudviklingen inden for kystnærhedszonen

Planloven tillader som udgangspunkt ikke nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Med modernisering af planloven i 2017 er der dog givet mulighed for at kystkommunerne kan søge om at omplacere og nyudlægge sommerhuse. Ansøgningen baseres på en kommunal planstrategi og følges op af Erhvervsstyrelsen med et landsplandirektiv.

I forbindelse med seneste landsplandirektiv er Sønderborg Kommune blevet tildelt 25 sommerhuse i Nordborg Resort mod at et ikke-udnyttet sommerhusområde fjernes. Derudover udlægges et eksisterende sommerhusområde i landzone til sommerhusområde. Landsplandirektivet implementeres med Kommuneplan 2023-2035.

Traditionelt er feriehuse i Sønderborg Kommune anlagt ved kysten mod Lillebælt, på Kegnæs og ved Broagerland langs kysten ud til Flensborg Fjord. Der er flere steder behov for at se på, om der er mulighed for at forbedre sommerhusområderne i Sønderborg Kommune, blandt andet med fællesfaciliteter og grønne områder, så offentligheden får bedre adgang til kysten. Forbedringerne skal ske i harmoni med de omgivende bebyggelser og landskabet, så områdernes præg af naturområder styrkes.

Retningslinje

Sommerhusområder

Campingpladser

Mål

- Der er et bredt og varieret udbud af campingpladser nær kysten, som kan bidrage til en øget turisme.
- Fremme og udvikle campingpladser, så de bidrager til naturturismen.
- Fremme campingpladser af høj standard med lege- og vandlande, internetadgang, direkte tilslutning til kabel-tv mv., som kan være med til at forlænge sæsonen.
- Fremme indretningen af autocampingenheder på de eksisterende campingpladser, således at disse bliver attraktive for disse.

Redegørelse

Strategi for campingpladser

I Sønderborg Kommune er der 21 campingpladser.

Sønderborg Kommune ligger som den 8. største campingkommune i Danmark. Campister stiller i dag større krav til campingpladsen og de oplevelser, som campingpladsen danner rammer for. Derfor er det nødvendigt, at den kommunale planlægning tilpasses udviklingen, så campingpladserne sikres udviklingsmuligheder.

I kraft af at campingpladserne bliver større, vil faciliteterne på campingpladserne også henvende sig til omkringliggende lokalsamfund. Eksempelvis kan der blive tale om, at der på campingpladserne etableres dagligvareforretninger, swimmingpools, restauranter mv. Byrådet ønsker at tilgodese mulighederne for, at de eksisterende campingpladser kan udvikle sig, og derfor bør der fortsat være mulighed for, at campingpladserne kan udvide.

Udvikling af campingpladser i kystnærhedszonen skal ske, så det ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet. Udvidelsesarealerne og tæt bebyggelse skal som udgangspunkt ligge bag eksisterende campingpladser og placeres sådan, at det ikke visuelt ses fra kysten.

Kommunen giver udlejningstilladelse

Det er kommunen, der godkender og giver udlejningstilladelse. Reglerne er beskrevet i campingreglementet, som stiller en række krav til campingpladsen om anvendelsen af arealerne til for eksempel vintercamping, vinteropbevaring og hytter.

Vi er en turistdestination i særklasse. Ved at bygge videre på vores særlige kulturarv i grænselandet og sætte fokus på vores unikke kyster, vil vi skabe oplevelser, som er markante og anderledes.

Større projekter såsom Nordborg Resort og Den Kongelige Køkkenhave i Gråsten giver mulighed for nye oplevelser og tilbud i vores område, som er en udvikling vi vil understøtte aktivt. Samtidig skal vi skærpe markedsføringen af de stedbundne kvaliteter i vores område og lade besøgende finde oplevelser i vores mange naturområder.

Retningslinje

Campingpladser

Om campingenhed

En campingenhed svarer til 3 personer og til 200 m^2 af campingpladsens samlede areal, bruttoarealet. Det svarer til 100 m^2 nettoareal pr. campingenhed.



Lystbådehavne

Lystbådehavne er havneanlæg for lystbåde med de dertil knyttede landarealer til faciliteter som parkering og vinteroplæg, butikker, klublokaler, toilet- og badefaciliteter mv. Enkeltliggende broanlæg eller bade/-bådebroer uden sådanne faciliteter vil således ikke være indeholdt i begrebet lystbådehavne.

Etablering eller udbygning af eksisterende lystbådehavne kræver altid tilladelse fra Kystdirektoratet.

Lystbådehavne bør fortrinsvis placeres i turismeområder, ligesom der skal tages hensyn til forebyggelse af miljøkonflikter herunder støjende fritidsaktiviteter.

Redegørelse

I Sønderborg Kommune findes 15 lystbådehavne, med i alt ca. 2.985 pladser.

Der kan være behov for nye landanlæg i form af caféer, bedre faciliteter for badende, ro- og kajakklubber og surfere mv.

Siden foråret 2009 samarbejder kommunerne i et grænseoverskridende projekt om Flensborg Fjord – fra Langballig til Flensborg over Sønderborg til Aabenraa. Formålet er i samarbejde med aktørerne at ny- og videreudvikle en mangfoldig og vedvarende tilbudsstruktur af oplevelser året rundt.

Retningslinje

Lystbådehavne

Større fritidsanlæg

Ved større fritidsanlæg forstås et anlæg med et arealbehov på over 1 ha. Større arealkrævende fritidsanlæg er golfbaner, forlystelses- og dyreparker, større sports- og rideanlæg og lignende. Nye fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal lokaliseres på baggrund af samlede turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. De må ikke stride mod principperne for kystnærhedszonen.

Planlægningen af større arealkrævende fritidsanlæg skal ske ud fra en helhedsvurdering og økonomisere med arealressourcerne.
Fritidsanlæg betragtes som en miljøfølsom arealanvendelse, hvor der skal undgås forurening fra omgivelserne.

I kommuneplan 2023 rammelægges areal til teknisk anlæg i form af en motorbane. Området ligger i forlængelse af den eksisterende Nybølbane, der vil få styrket sine udviklingsmuligheder med ændringen. Læs mere under Ændringer i kommuneplanrammerne.

Retningslinje

Større fritidsanlæg

Levende fritid



Vision

Sønderborg Kommune ønsker at borgerne livet igennem deltager i sociale fællesskaber via foreningslivet og i selvorganiserede idrætsaktiviteter på elite og breddeniveau. Sønderborg Kommune ønsker at børn og unge har rammer til at udvikle deres talent indenfor blandt andet kreativitet, kunst og idræt.

Kommunen støtter offensivt foreningslivets fortsatte stærke betydning for fritidslivet for borgere i alle aldre. Sønderborg Kommune fremstår som en af de mest proaktive og dynamiske fritids- og idrætskommuner.

En af forudsætningerne for det gode liv i Sønderborg Kommune er et alsidigt og indholdsrigt idræts- og fritidsliv med indsatser og tilbud, der udspringer af og tilfredsstiller borgernes behov.

Sønderborg Kommune ønsker at favne bredt - således også, når det gælder kommunes idræts- og fritidsliv. Samtidig ønsker kommunen at være handlekraftig og få ting til at ske. Derfor har kommunen fra 2019 til 2022 særligt fokus på 5 indsatsområder, som alle rummer konkrete handlinger, der kan være med til at bidrage til et godt fritidsliv.

Siden er senest opdateret i 2019

Fritid

Mål

- Flere aktivt engageret i idræts- og fritidslivet
- Værne om samarbejdet mellem foreninger, skoler, organisationer, virksomheder og kommunen
- Arbejde målrettet med behov og udnyttelse af idræts- og fritidsfaciliteterne i kommunen
- Særligt fokus på foreningernes rolle og udvikling
- Særligt fokus på talentudviklingsmiljøet i kommunen

Redegørelse

Sønderborg Kommune støtter DIFs og DGIs fælles vision: I 2025 skal 50 % af danskerne dyrke idræt i en idrætsforening, og 75% af danskerne skal være fysisk aktive i al almindelighed.

Visionen fordrer, at Sønderborg Kommune støtter op om borgernes ønsker til fritidsaktiviteter og gennemfører konkrete handlinger til indfrielse af de målsætninger, der findes i kommunens idrætspolitik.

ZEROfritid og ZEROsport

Fritidsafdelingen samarbejder med ProjectZero, foreninger og haller om energirenoveringer. En forudsætning for en dialog er, at der er et samlet overblik over de cirka 275 folkeoplysende foreninger i Sønderborg Kommune og hvilke bygninger, de bruger.

Til det formål er der lavet en oversigt (ZEROfritid), hvoraf det tydeligt fremgår, hvilke foreninger, der har egne lokaler, hvilke der benytter lejede lokaler og hvilke der benytter kommunale lokaler.

På den måde kan vi på sigt udpege de foreninger, der er mest relevant at inddrage i et samarbejde om at reducere energiudgifterne.

Der er endvidere lavet en anden oversigt (ZEROsport), der skal tydeliggøre, hvilket energiforbrug der er på kommunens idrætsanlæg – både de selvejende og de kommunalt ejede. Ud fra den oversigt kan de idrætsanlæg, der burde have de største rationaler ved en energirenovering, udpeges.

Både ZEROfritid og ZEROsport indgår som et led i et politisk godkendt mål om, at Sønderborg Kommune skal være CO2-neutral i 2029

Breddeidræt - som foreningsidræt

Foreningsidrætten i Sønderborg Kommune udgør den praktiske ramme for idrætsudfoldelse og sociale aktiviteter, men det er samtidig også et sted, hvor man lærer om fællesskab, demokrati og forpligtende samvær. Foreningsarbejdet har desuden en vigtig uddannelses- og dannelsesfunktion i forhold til de unge, ligesom det kan medvirke til at berige tilværelsen for ældre, der ikke længere er tilknyttet arbejdsmarkedet.

Sønderborg Kommune støtter op om foreningslivet i kommunen og hædrer foreningerne ved en årlig anerkendelse af mestre i det forgangne år.

Breddeidræt - som selvorganiseret idræt

De selvorganiserede idrætsudøvere udgør næsten halvdelen af borgerne i Sønderborg Kommune. En stor del af de selvorganiserede idrætsudøvere dyrker gang, løb og cykling. Idrætten kan på denne måde dyrkes, når man har tid, lyst og råd, ligesom man måske ønsker et andet socialt samvær end det, der kendetegner livet i foreningerne.

Sønderborg Kommune etablerer kondistier, cykelstier, mountainbikeruter mv. og sørger for vedligeholdelse af parker og grønne områder i kommunen, som blandt andet bruges til selvorganiseret idræt i form af gåture, leg og boldspil.

Elitesport

Sønderborg Kommune har ikke en stor tradition for sport på eliteplan. Først med SønderjyskE's oprykning til Håndboldligaen, er der kommet et elitehold i den bedste række i en af de store sportsgrene. Blandt de mindre nichesportsgrene har der dog hele tiden været hold, der har konkurreret på højeste niveau.

Nogen egentlig definition af, hvad man mener med elitesport, endsige en prioritering af hvilke sportsgrene man lokalt ønsker at satse på i elitesammenhæng, findes ikke. Her adskiller håndbolden sig, idet byrådet har truffet en række beslutninger, der alle understøtter kommunens engagement i elitesatsningen (eksempelvis er Sønderborg Kommune hovedsponsor for SønderjyskE).

Tidligere har Sønderborg Kommune snarere satset på talentudvikling. Der er for eksempel en såkaldt Elitepulje under kultur-, borger- og fritidsudvalget, og en stor del af disse midler er tilfaldet talentudviklingsarbejdet.

Med hensyn til at tilvejebringe attraktive idrætsanlæg til elitesporten kan det særligt fremhæves, at:

- Sønderborg Kommune har opsat lysmaster og udvidet banen ved Sønderborg Stadion, så stadion lever op til gældende DBU-krav
- Sønderborg Svømmeklub er i dialog med Sønderborg Kommune om at bygge et 50 m svømmebassin.

Siden er senest opdateret i 2019

Idrætsområder

Mål

- Sønderborg Kommune vil i dialog med foreningslivet styrke en mere gennemsigtig og fleksibel udnyttelse af de kommunale og selvejende idræts- og fritidsanlæg.
- Sønderborg Kommune vil fortsat udvikle og sikre gode rammer for idræts- og fritidsfaciliteterne i kommunen.
- Sønderborg Kommune vil fortsat have fokus på det potentiale, der ligger i byens og i naturens rammer og udendørs faciliteter, med henblik på at få flere aktive borgere i kommunen.

Redegørelse



Sønderborg Kommune er med oprettelse af enheden Service & Ejendomme i 2016 gået fra en decentral til en central facilitetsstruktur. Service & Ejendommes primære opgave er ejendomsdrift - herunder også driften af idrætsanlæg - samt koordinering med de forskellige forvaltninger.

I 2017 har Sønderborg Kommune udarbejdet en analyse af eksisterende idrætsanlæg i kommunen med fokus på behov, forbrugsmønstre, kapacitet og belægningsgrad. Det overordnede formål med analysen er at skabe et

grundlag for politisk prioritering af renovering og nybygning af fritids- og idrætsfaciliteter for de kommende år.

Idrætsfaciliteterne i Sønderborg Kommune understøtter det klassiske foreningsliv og ligger spredt ud over hele kommunen, der i alt rummer ca. 145 hektar idrætsanlæg. Det er ikke kun de større byer i kommunen, der har idrætsfaciliteter. Selv i de yderste områder af kommunen er der ikke langt til en boldbane og en hal.

Boldbaner

Sønderborg Kommune råder over 70 hektar fodboldbaner. Banerne ligger fordelt jævnt over hele kommunen, således at alle lokalområder i kommunen har adgang til banefaciliteter inden for få kilometer.

Den geografiske fordeling af fodboldbaner er således god. Hvis man ser på den demografiske fordeling af banerne – altså, om de er placeret rigtigt i forhold til, hvor de fleste borgere bor – ser man en lidt mere skæv fordeling. De fleste områder har mellem 10 og 24 m² boldbane pr. indbygger. Dog er der forholdsvis færre fodboldbaner omkring Gråsten og den sydøstlige del af Als. I praksis vil borgerne bevæge sig mere fleksibelt rundt. Derfor behøver det ikke være et problem, at der i enkelte lokalområder er forholdsvis mange borgere om at dele få baner, fordi borgerne også benytter banerne lidt længere borte.

I Sønderborg Kommune har man ikke planer om at udvide med flere græsbaner, men i stedet sikrer man, at der kan spilles året rundt ved at etablere kunstgræsbaner.

Der er i dag etableret tre 11-mands kunstgræsbaner i kommunen, og yderligere etablering af en 7-mands bane er aftalt. Set i forhold til Sønderborg Kommunes størrelse og i sammenligning med andre kommuner er der tale om ret gunstige forhold.

Idrætshaller

Alt i alt er der 24 idrætshaller i kommunen (haller, der kan rumme en hel håndboldbane). Kommunen har fuld råderet over de fleste haller i kraft af, at det er kommunen selv, der ejer hallen, eller i kraft af indgåede driftsaftaler. Der findes dog enkelte haller (privatejede eller selvejende uden driftsaftale), som kommunen ikke har fuld adgang til, men fx køber timer hos.

Næsten alle kommunens borgere har adgang til haller i deres nærområde. Det er en kæmpe fordel i forhold til folkesundhed og breddeidræt, idet forskning har påvist en direkte sammenhæng mellem, hvor mange der dyrker idræt, og hvor tæt de bor på faciliteterne.

Der er en tendens til, at man i mange kommuner specialiserer hallerne, således at de får forskellige nicher. Derved bredes viften af kommunale tilbud ud, ligesom kvaliteten af nichernes faciliteter styrkes på det sted, hvor den idrætsgren nu hører til. I Sønderborg Kommune er der også eksempler på specialiserede haller - eksempelvis hal 2 i Humlehøjhallerne, som er omdannet til et springcenter samt klatrefaciliteter.

Siden er senest opdateret i 2019

Kolonihaver

Mål

- at bevare de eksisterende kolonihaveområder som et grønt element i byen
- at kolonihaverne fortsat giver mulighed for, at folk kan erhverve sig en have til en overkommelig pris

Redegørelse

Der er 5 kolonihaveforeninger i Sønderborg Kommune. Kolonihaveforeningerne Skovly, Sundeved, Sundsmark og Sønderskov er beliggende Sønderborg byområde. Kolonihaveforeningen Karholm er beliggende i Nordborg.

Følgende lokalplaner er gældende for kolonihaver:

- **Skovly**: Lokalplan 4.4-1, Kolonihaveforeningen Skovly, Sønderborg
- **Sundeved**: Lokalplan 4.10-10, Kolonihaveforeningen Sundeved, Sønderborg
- **Sundsmark**: Lokalplan 4.4-3, Sundsmarkkolonien, Sønderborg
- **Sønderskov**: Lokalplan 4.4-2, Sønderskov Kolonihaveforening, Sønderborg

Kolonihaveloven blev ændret i juni 2013. Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreativ beskæftigelse i fritiden, samt at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen.

Loven betyder, at kolonihaver ikke må nedlægges uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan kun meddele tilladelse, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt, og at der tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, inden det gamle ryddes.

Retningslinje

Kolonihaver

Friluftsliv og naturoplevelser



Vision

Det er kommunens vision at udbrede de rige muligheder for oplevelser i naturen og inspirere borgere og turister til at udforske og opleve den specielle natur og det særlige landskab, der omgiver os. Sønderborg Kommune vil tilbyde borgere og gæster mangfoldige naturoplevelser på naturens præmisser. Kommunen har en vision om at sikre og forbedre tilgængeligheden til naturen, landskabet, kysterne og vandet i respekt for naturen og fremtidige generationers behov.

I Sønderborg Kommune har vi de smukkeste rammer for friluftsliv og naturoplevelser. Der er rig mulighed for, at alle kan nyde og bruge naturen som en del af deres hverdag eller ferie.

Sønderborg Kommune ønsker at synliggøre og udbygge disse muligheder i respekt for naturen og til gavn for de kommende generationer.

Stier og offentlig adgang er et væsentligt grundlag for at kunne bruge landskabet til friluftsliv og naturoplevelser. Badevand, sejlads og fiskeri er også en del af det aktive friluftsliv og de gode naturoplevelser, Sønderborg Kommune gerne vil byde på.

Redegørelse

Sønderborg Kommune har en af en af Danmarks længste kyststrækninger, der sammen med det bakkede fjordlandskab byder på et væld af naturtyper som klinter, strande, enge, kær, moser, overdrev, fjorde, sunde, nor og kystskove.

Landskabet og naturen udgør enestående muligheder for fritidsaktiviteter, oplevelser og turisme. Landskabet har også en vigtig rolle i formidling af egnens kulturhistorie. Det er i naturen mange dyrker motion, stresser af og lader op. Det betyder noget for sundheden og livskvaliteten at have nem adgang til naturen. Med et stigende behov for sundere livsstil samt ønske om øget turisme året rundt er behovet vokset for tilbud og faciliteter, der gør oplevelser i naturen mulig. Det er naturen og oplevelsesmulighederne, der skal lokke turister til og fortsat gøre kommunen til et attraktivt sted at bo.

Benyttelse og beskyttelse

Når vi benytter naturen, er det vigtigt, at vi også passer på naturen. Sønderborg Kommune skal sikre en bæredygtig balance mellem de forskellige brugere på den ene side og naturen på den anden side, så også fremtidens generationer har gavn af naturen. Der er behov for uforstyrrede områder, og sårbar natur skal skånes for slid. Derfor skal benyttelsen af naturen gå hånd i hånd med beskyttelse og vores naturpolitik er med til at sikre dette på en bæredygtig måde. For naturen er et aktiv, der spiller ind, når mennesker vælger at bosætte sig eller gæste kommunen. Bynær natur kan være med til at skabe attraktive nye boligområder.

Formidling

Naturoplevelser og friluftsliv stimulerer interessen for at bruge naturen, skærper naturforståelsen og øger livskvaliteten. En tydelig formidling af muligheder og tilbud er vigtig for trække turister til området samt inspirere borgerne til at gå på opdagelse og bruge naturen og landskabet omkring os.

Siden er senest opdateret i 2019

Rekreative områder

Rekreative områder omfatter alle fritids- og turismeanlæg og rekreative grønne områder.

Rekreative områder

I rekreative områder må der ikke opføres bygninger, bortset fra enkelte, mindre bygninger i tilknytning til områdets funktion. Der kan åbnes mulighed for at bygge til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed, offentlige og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål og administration af særlig karakter, kioskfunktioner, boligformål af særlig karakter og klublokaler til fritidsaktiviteter.

Eget parkeringsbehov skal kunne dækkes inden for matriklen.

Fritids- og turismeanlæg

Fritids- og turismeanlæg omfatter idrætsanlæg som fodboldbaner, tennisbaner, skydebaner, svømmehal, ridebaneanlæg, golfbaner og andre idrætsanlæg mv.

Eget parkeringsbehov skal kunne dækkes inden for matriklen.

Rekreative grønne områder

Rekreative grønne områder omfatter parker, skove, naturområder, kolonihaver, campingpladser og andre grønne områder. Eget parkeringsbehov skal kunne dækkes indenfor matriklen.

Siden er senest opdateret i 2019

Stilleområder

Mål

- At kommunen tilbyder områder i kommunen som opleves og opfattes som stille, dette i det åbne land og i byerne

Redegørelse

Landskaber, hvor mennesker kan færdes i fredelige omgivelser fri for dominerende og støjende tekniske anlæg, har en stor værdi, fordi der bliver stadig færre og mindre landskabsområder, som ikke er berørt af byudvikling og tekniske anlæg.

Det er kun få steder, der stadig kan opleves stilhed. Det skyldes både, at antallet af støjkilder i det åbne land er øget, og at støjen fra de enkelte støjkilder i nogle tilfælde er vokset. Det gælder fx. for større veje, hvor stigende trafikmængder har betydet øget støj. Det er vigtigt at beskytte de stille områder, der er tilbage.

Det åbne land

I det åbne land er et stilleområde et offentligt tilgængeligt område, hvor det i den helt overvejende del af tiden er naturens egne lyde, som dominerer. Det vil således være muligt for den besøgende uforstyrret at høre vandets rislen, vindens susen i løvet, fuglesang m.v. , således at den besøgende får oplevelsen af at befinde sig i naturen uden at blive forstyrret af lyde fra menneskelige aktiviteter.

Byerne

Stilleområder i byer kan være offentligt tilgængelige haver, parkanlæg udlagt til rolige beskæftigelser, kirkegårde, historiske områder, haver til hospitaler og andre institutioner.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Stilleområder

Oplevelser i naturen

Mål

- Synliggøre og udvikle de mange muligheder for oplevelser i naturen og inspirere borgere og turister til at udforske og opleve den specielle natur og det særlige landskab, der omgiver os.
- Tilbyde borgere og gæster et hav af naturoplevelser på naturens præmisser.
- Naturformidling skal være et middel til at øge borgere og turisters forståelse for den specielle natur og det særlige landskab, der omgiver os. Sønderborg Kommune vil styrke naturformidlingen, så borgere og turister får inspiration til at benytte naturen, vandet og landskabet rekreativt.
- Sønderborg Kommune vil være attraktiv for nye borgere og turister ved at udvide mulighederne for oplevelser og aktiviteter på, ved og i vandet, bl.a. ved at udvikle dykker-, fiskeri- og formidlingsaktiviteter.
- Sønderborg Kommune vil formidle naturen gennem guidede ture og digitale medier som hjemmeside, QR koder, mobilsider og Facebook og ved at udgive foldere, opsætte informationstavler og involvere pressen.

Adgang til landområder, naturen og kysten

Mål

- Sikre og forbedre mulighederne for gode vandre- og turmuligheder i Sønderborg Kommune. Herunder bevare veje og stier, som kan bruges til ture ud i landskabet, til skov, fjord og hav.
- Afslutte etableringen af vigtige sammenhængende stisystemer og offentlig adgang til natur- og kystområderne.
- Sikre flere sløjfe-ture i samarbejde med lokale aktører.
- Kommunens særlige naturkvaliteter, landskab og kulturmiljøer skal formidles til gæster og lokalbefolkning igennem målrettet information. Kort over stier og oplysninger om lokale seværdigheder skal kunne findes i digital form og formidles på kommunens hjemmeside.
- Ved ændringer eller placering af nye anlæg eller aktiviteter i det åbne land skal det sikres, at befolkningens adgang til områderne og de dertilhørende naturbaserede rekreative interesser og naturkvaliteter ikke forringes.

Redegørelse

Forskning viser, at adgangen til natur og grønne områder har stor indflydelse på menneskers sundhed og trivsel. Let adgang til natur og grønne områder har stor betydning for kommunens borgere og gæster og kan medvirke til at styrke bosætningen i kommunen.

Sønderborg Kommune vil understøtte borgernes muligheder for friluftsliv med gode vandre- og turmuligheder samt bidrage med gode natur- og friluftsoplevelser for vore gæster.

Offentlighedens adgang

I Sønderborg Kommune er der mange muligheder for adgang til kysten, og der er offentlig adgang til at færdes langs alle strande uanset ejerforhold. Ophold er dog kun tilladt mere end 50 meter fra beboelse. Naturbeskyttelsesloven sikrer desuden, at veje og stier, der fører til skove, udyrkede arealer, udsigtspunkter, kulturminder og lignende ikke umiddelbart kan nedlægges.

Offentlighedens adgang er en gammel rettighed til - hensynsfuldt - at færdes på veje og stier i det danske landskab. Det er en altafgørende faktor i borgernes muligheder for at opleve og forstå sammenhængen mellem benyttelsen af det åbne land og den fælles interesse i at beskytte vores natur.

Vandre- og cykelruter samt veje og stier til rekreative formål

Sønderborg Kommune rummer i dag en lang række stistrækninger for både cyklende og gående. Der er nationale, regionale og kommunale cykelruter og stier. Desuden er der mange mindre veje, markveje og stier i det åbne land, der som udgangspunkt er åbne for offentlighedens adgang efter bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.

En plan for stierne

Sønderborg Kommune har i mange år arbejdet målrettet med at udvikle Danmarks bedste vandrerutenetværk og derigennem realiseret etableringen af en række stiforløb, som binder de større gennemgående stier, Gendarmstien og Alsstien, sammen. Derved er der skabt sammenhængende ruter langs kysten fordelt over hele kommunen og en sammenhæng med nationale og internationale fjernvandrerruter.

Sønderborg Kommune vil fortsat gennem administration og planlægning, arbejde for at bevare de eksisterende mindre veje, mark- og skovveje og stiforløb, blandt andet ved at supplere og udbygge disse vej- og stiforbindelser, for at udvide og forbedre vores stinetværk yderligere.

Formålet med nye stier

Nye stiforbindelser i det åbne land bør understøtte og forbedre de rekreative og turistmæssige muligheder samt de naturmæssige kvaliteter. Ved etablering af nye stier er det oplagt, at stierne kommer til at virke som funktionelle spredningskorridorer, der forbinder de mange naturtyper og levesteder. Stierne kan samtidig skabe en bufferzone mellem de intensivt dyrkede områder og de mere sårbare og næringsfattige naturtyper samt ikke mindst havmiljøet.

Ruterne bør skiltes under hensyntagen til omgivelser og landskab. Der kan, så vidt det er muligt, etableres informationsknudepunkter, rastepladser og arealer til primitiv overnatning. Overnatningspladserne skal etableres med

en afstand på en dagsvandring, så der er mulighed for at foretage vandre- og cykelture af flere dages varighed. Nye stier vil blive anlagt som cykelstier, vandrestier eller ridestier.

I lokalområderne er der flere mindre stier, der har stor betydning for borgerne i områderne. Undersøgelser har vist, at let tilgang til natur og grønne områder medvirker til at mindske risikoen for en lang række sygdomme som fx stress, hjertekarsygdomme og depression.

Retningslinje

Adgang til landområder, naturen og kysten

Badevand og badeområder

Mål

- Badevandet i Sønderborg Kommune har en udmærket kvalitet.
- De badende bliver beskyttet mod forureninger af badevandet.
- De badende bliver hurtigt oplyst om eventuelle forureninger af badevandet.
- At forureninger bliver afhjulpet hurtigst muligt.

Redegørelse

Er badevandets kvalitet i top?

I Sønderborg Kommune er der udpeget 24 badestrande, hvor de otte har det Blå Flag. Strandene er udpeget efter, hvor der er flest badende. Det er kommunens opgave at sikre, at badevandskvaliteten er i orden. Det sker efter reglerne i "Bekendtgørelse om badevand og badeområder". Et godkendt laboratorium udtager prøver i badevandssæsonen, som løber fra den 1. juni-15. september. Badevandet bliver undersøgt for tarmbakterierne Escherichia coli og Interstinale enterokokker. I tillæg bliver badesteder besøgt for også at tjekke, hvordan badevandet ser ud.

Sønderborg Kommune offentliggør resultaterne af prøvetagningerne på hjemmesiden Danmarks Arealinformation, så borgerne kan følge med i badevandets kvalitet og temperatur.

Hvis badevandet er forurenet

Hvis prøvetagningerne viser, at badevandet er uegnet som badevand, vil kommunen enten fraråde badning eller nedlægge badeforbud i samråd med Styrelsen for Patientsikkerhed. Hvis kommunen fraråder eller forbuder badning, bliver det opslået på varslingstavlen, som står på stranden. Borgerne bliver også informeret på kommunens hjemmeside, samt via kommunens Facebook.

Blå Flag

Vi har otte Blå Flag strande i Sønderborg Kommune. Idéen med Blå Flag er at give børn og unge viden om havets liv og økologi på en levende og anderledes måde. Blå Flag er en europæisk miljøkampagne. Sønderborg

Kommune søger Friluftsrådet om Blå Flag en gang om året. For at få det Blå Flag skal stranden opfylde en række krav til badevandskvalitet, faciliteter og information.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Badning

Om badevand

Badevand kan enten være ferskvand og havvand. Der er ingen badesøer i Sønderborg Kommune. Badevandsområder er de strande, hvor kommunen forventer flest badende. De er udlagt som badevandsområde i kommuneplanen.



Sejlads

Mål

- Skabe flere fritids- og kulturaktiviteter ved, på og i vandet til gavn for turister og borgere i hele kommunen og i respekt for naturen.
- Fremme tursejlads, småbådssejlads og brætsejlads.
- Sikre god formidling af de mange muligheder.

Emne og redegørelse

Sønderborg Kommune er med sin lange kyststrækning et oplagt område for al sejlads. Her er bugter og vige, idylliske fjorde og bælter, og lystsejleren kan fra de mange lystbådehavne nå ud til mål i Tyskland, Det fynske øhav og det nordlige Lillebælt på korte dagsture. Området modtager da også hvert år besøg af tusindvis af sejlende turister, som præger sommerlivet i kystbyerne og sætter Sønderborg Kommune på søkortet som et vigtigt turistmål.

Men også de mere uanseelige bådtyper har et eldorado her. Fladbundede både kan trygt færdes langs den lange kystlinje, og der er på friluftskort henvist til egnede dagsruter. Flere steder langs kysten er der således indrettet primitive overnatningssteder (sheltere), hvor kano- og kajaksejlere kan trække deres fartøj på land og slå lejr, så de udhvilede kan gå i lag med næste dags sejlads.

Natura 2000 område

Ét forhold skal sejleren dog være opmærksom på - Flensborg Fjord og sydlige Lillebælt er levested for den lille tandhval, marsvinet, og er derfor udpeget som Natura 2000 område. Det betyder, at for eksempel sejlads med vandscootere ikke kan ske overalt.

Sejlads med vandscootere

I Sønderborg Kommune har vandene omkring os en særlig status. Det betyder, at med 300 m zonen langs kysterne og naturbeskyttelsesområderne er der ikke er mange steder, hvor sejlads med vandscooter er muligt her i området. Det er således ikke tilladt med vandscooter at besejle Nybøl Nor, Flensborg Fjord, Alssund og hele det sydlige Lillebælt omkring Als og op til

nord for Nørreskoven. Faktisk er det kun omkring det nordlige Als, at det kan lade sig gøre at sætte en vandscooter i vandet. På grund af 300 m reglen er det forbudt at sejle i mange vige og nor.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Sejlads

Lystbådehavne

Fiskeri

Mål

- Sønderborg Kommune skal inden 2021 være kendt nationalt og internationalt som et attraktivt besøgsmål for lystfiskere.
- Forbedre de fysiske forhold i kystvandene, bl.a. ved genopretning af stenrev for herved at sikre et større fiskegrundlag for det rekreative fiskeri.

Redegørelse

Sønderborg Kommune er omgivet af vand på næsten alle sider, og er dermed fra naturens hånd forsynet med rige muligheder for fiskeri, som man kender det i de indre farvande. Den lille erhvervsfisker, fritidsfiskeren, der pilker torsk eller sportsfiskeren med fluestangen - alle har de lejlighed til at komme ”ud i det blå” og pleje netop deres interesse.

Der er endnu en lille kerne af traditionelle erhvervsfiskere i Sønderborg Kommune. Men det er især lystfiskerne, der er aktive og i stigende antal på grund af de rige muligheder for at udøve deres hobby netop i Sønderborg Kommune. For Sønderborg Kommune er omgivet af kyst, sund, fjorde og vige med varierende bundforhold, der giver ideelle betingelser for lystfiskeri.

Nogle foretrækker den mere kommercielle form ved en put-and-take sø. Der er også fiskemuligheder i nogle af de nordalsiske søer. Men det er den lange kyststrækning, der har det største potentiale. Her kan lystfiskeren næsten ubegrænset smide snøren ud.

Indsats for bedre vandmiljø

De lokale sportsfiskerforeninger gør i dag et stort arbejde for at forbedre forholdene ved udsætning af fiskeyngel og pleje af gydepladser. En yderlig indsats kan skabe bedre vandmiljø i kommunens vandløb og kystnære områder og dermed øge fiskebestanden til glæde for naturen og lystfiskerne.

En del af indsatsen sker i forbindelse med de nye statslige vandplaner, hvor der sikres opgang til gydepladser og hvor større strækninger åbnes i stedet for at være rørlagte vandløb. Samtidig forbedres vandmiljøet ved udlægning af grus og sten på visse steder.

Sønderborg Kommune samarbejder med en række interesseorganisationer på at forbedre de fysiske forhold i kystvandene. Blandt andet arbejdes der med at genoprette de forsvundne stenrev. Stenrev fungerer som yngle- og opvækstområder for en lang række fisk, som har lystfiskernes interesse. Stenrevene er således et middel til at forbedre lystfiskeriet på torsk, sild, skrubber, pighvarrer og rødspætte.

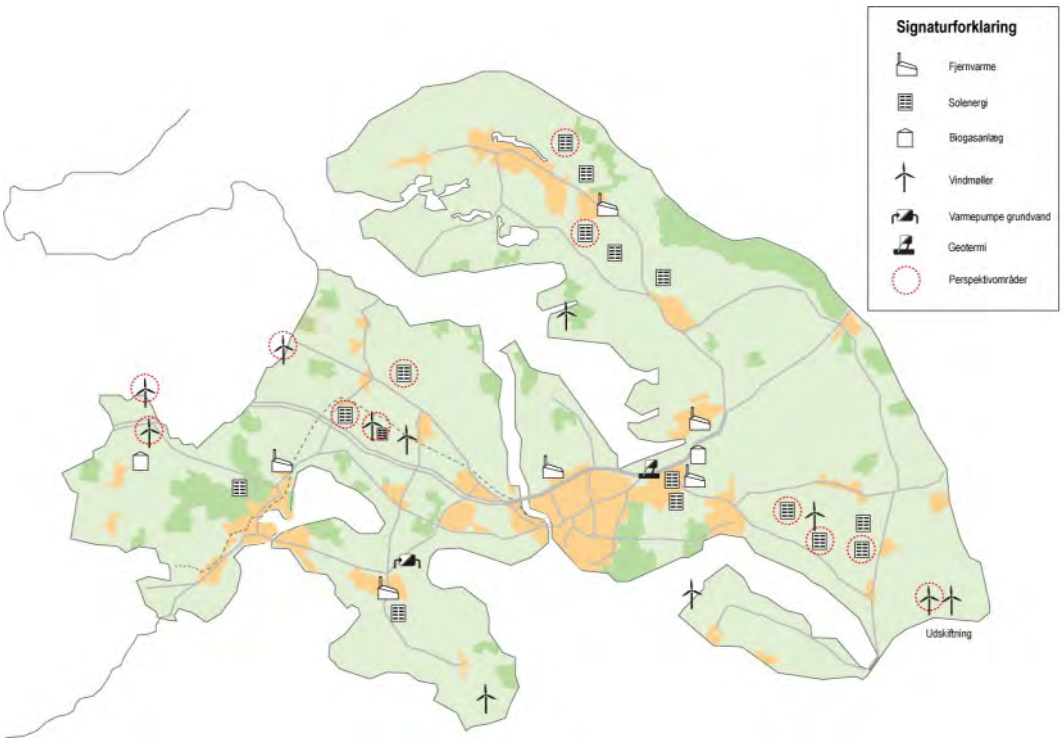
Potentialet for at udvikle lystfiskeriet for fastboende og gæstende lystfiskere er endnu ikke fuldt udnyttet. Her bør man fokusere på initiativer, der kan forbedre vandmiljøet for der igennem at øge fiskebestanden.

Siden er senest opdateret i 2019

Retningslinje

Fiskeri

Klima, energi og miljø



CO_2-neutral kommune og firedobling af vedvarende energi på land

Sønderborg Kommune har siden 2007 haft som mål at blive CO_2-neutral i 2029, hvor bæredygtighed præger udviklingen. I 2022 indgik Regeringen en klimaaftale der betyder, at vi i Danmark skal firedoble vores vedvarende energi på land inden 2030 for at blive uafhængige af russisk gas. Vi vil derfor fortsætte vores rejse imod at producere mere grøn energi og undgå miljøkonflikter. Vi vil samtidig være klar til at takle de udfordringer, som fremtiden vil bringe - og arbejde fokuseret på at vende dem til muligheder. Målet er at sikre det gode liv og vækst for både by og erhverv samtidig med at vi tager hensyn til miljøet og bevarer vores værdier.

Klimaforandringer og planlægning for byggeri og tekniske anlæg

Nogle af de tydeligste konsekvenser af de klimaforandringer, som har fundet sted i de senere år, er havvandsstigning og at voldsomt vejr med enten tørke eller nedbør forekommer oftere og kraftigere end tidligere.

Det giver os udfordringer i forhold til håndteringen af vandmasser - både fra nedbør og havvandsstigninger. Derfor skal vi i de kommende år have stadig større fokus på vandhåndtering i planlægningen af nyt byggeri og tekniske anlæg.

Kortet viser de store energiproducerende anlæg i kommunen. Der er medtaget eksisterende anlæg samt udlæg til store solcelleanlæg og vindmøller.

Kortet viser, at energiproduktionen i kommunen foregår på mange forskellige teknologier. Det betyder, at området er mindre sårbart overfor ændringer i fx afgifter. En stor del af energiproduktionen foregår allerede på “grønne” energikilder som fx solvarme, solceller, grundvandspumpe, biomasseværker og vindmøller.

Klima- og miljøhensyn



Vision

Der skal sikres gode udviklingsmuligheder for både erhverv og boligmarkedet. Sønderborg Kommunen vil med planlægning sikre, at der ikke skabes konflikter med fx forurening eller de øgede vandmængder, som klimaforandringer medfører.

Klimatilpasning skal tænkes ind i planlægning og byudvikling både lokalt og på kommuneniveau. Klimaløsningerne skal tilpasses og udnytte eksisterende topografi, og samtidig bevare og udvikle de unikke grønne kvaliteter. Sønderborg Kommune og Sønderborg Forsyning samarbejder om at skabe de fremtidssikrede løsninger.

Sønderborg Kommune vil arbejde for at skabe gode udviklingsmuligheder for erhvervslivet på et bæredygtigt grundlag, samt forebygge og begrænse forurening fra virksomheder i form af støj, støv, lugt mv.

Vi oplever et stigende pres på vores arealer. By- og erhvervsudvikling, landbrug, naturbeskyttelse og rekreative interesser kæmper ofte om de samme områder. Klimaforandringer er nu tydelige og et nyt hensyn, der er med til at øge presset.

Samtidig er der øget efterspørgsel på at udnytte attraktive arealer til boliger, hvilket til tider har givet konflikt med erhverv og produktion, der måske først lå i området. Det er komplekst med de mange hensyn og interesser, men det er i den kontekst, vi vil skabe plads til udvikling og vækst.

Der skal være plads til at leve det gode liv i Sønderborg. Der skal være gode og sunde rammer om vores hverdag. Det kræver, at vi tager hensyn og undgår at skabe nye konflikter. Områder, der er i fremtiden vil være i risiko for at blive oversvømmet, skal vi kun udnytte, hvis vi sikrer områderne korrekt. På samme vis sikrer vi mod forurening med fx røg, støj og skadelige stoffer. Desuden vægtes hensynet til erhvervene højt, så boliger må ikke vokse så tæt på produktionserhvervene, at de skaber ringere vilkår for produktionen.

Det kan betyde, at fx boligudbygning kan blive dyrere i nogle områder – mens det helt skal undlades i andre områder. Løsningerne skal vælges ud fra de lokale forhold.

Klimatilpasning

Mål

- Klimatilpasningen skal være med til at skabe et trygt liv for kommunens borgere nu og i fremtiden og medvirke til at skabe gode levesteder for mennesker, dyr og planter
- Konsekvenserne af klimaforandringerne skal afbødes på en måde, så klimatilpasningsprojekter er bæredygtige i et bredt perspektiv, med fokus på både en miljømæssig, en økonomisk, en social og en kulturel dimension.
- Klimatilpasning skal tænkes ind i al fremtidig planlægning og byudvikling. Klimaløsningerne skal tilpasses og udnytte områdets topografi og bytæthed, og samtidig bevare og udvikle områdernes unikke grønne kvaliteter.
- De øgede vandmængder fra skybrud eller stormflod skal helst indtænkes som en ressource, der kan bruges rekreativt i bybilledet.

Redegørelse



Klimatilpasning

Sønderborg Kommune har i 2022 vedtaget en klimatilpasningsplan, som lever op til Parisaftalen. Klimatilpasningsplanen 2022 er en kortlægning frem til år 2100 af de oversvømmelser, vi kan forvente, når storm og regn pludseligt rammer os med voldsom kraft. Kortlægning af terrænnært grundvand indgår også i planen. Endelig indgår der også en vurdering af, hvordan tørke, vind og varme vil påvirke Sønderborg Kommune i fremtiden.

Klimaændringerne sker over lang tid. Det giver os tid til at indrette nye byrum og infrastruktur på en måde, så det kan rumme mere vand. I planlægningen kan vi sikre, at byvækst kan ske uden at vi samtidig øger omfanget af skader fra fremtidens oversvømmelser.

Hvis vi indretter løsningerne klogt og betragter vandet som en ressource, har vi mulighed for at skabe nye værdier i form af rekreative områder, smukke byrum og øget biodiversitet, samtidig med, at vi øger trygheden for borgerne.

Kortgrundlag

Oversvømmelser

Kortene, som viser områder med oversvømmelsesfare er udarbejdet på baggrund af den nyeste viden på klimaområdet fra FN's Klimapanel IPCC's 5. hovedrapport. Her indgår en række klimascenarier kaldet RCP-scenarier. RCP-scenarierne beskriver fire forskellige niveauer af den forventede menneskeskabte strålepåvirkning. RCP 8.5 er et scenarie, hvor det forudsættes, at udviklingen i den menneskeskabte strålepåvirkninger fortsætter som hidtil. I planlægning, som rækker langt ud i fremtiden, er oversvømmelseskortene i denne kommuneplan baseret på en 100-års hændelse for regn eller stormflod i år 2100 på baggrund af RCP 8.5.

For regnhændelser svarer det til, at der falder 83 mm regn på 4 timer.

For stormflodshændelser svarer det til en vandstand på 282 cm over daglig vande (DVR 90).

Kortet over terrænnært grundvand, viser vintermiddel-afstanden fra terræn til det terrænnære grundvand i 2100.

Som en vigtig del af klimatilpasningsplanen er der udarbejdet en kortlægning og udpegning af risikoområder. Risikokortlægningen viser, hvor der er risiko for oversvømmelse samtidig med, at der er registreret tilstedeværelse af store værdier. I planen er det således kortlagt, hvor klimaforandringerne udgør en trussel i kommunen. Der er foretaget en konkret vurdering af de områder, hvor der er registreret høj risiko. På baggrund af en konkret vurdering af risikokortet, er der foretaget en række udpegninger af risikoområder, hvor der bør foretages afhjælpende handlinger. Områderne er alle vurderet individuelt med henblik på at prioritere områderne. Prioriteringen er vist i retningslinjen.

Sønderborg Kommunes klimatilpasningsplan er delvist integreret i denne kommuneplan. Sønderborg Kommunes klimatilpasningsplan indeholder også oversvømmelseskort for 2020 og 2050. Her er fremskrivningen af klimaet baseret på RCP 4.5. Alle kort i klimatilpasningsplanen er vist i klimatilpasningsplanens kortværktøj. Her kan du læse mere detaljeret om kortenes tekniske specifikationer: klimatilpasningsplanens kortgrundlag.

Erosion

Erosion er alene bestemt for kysterosion og bygger på Kystdirektoratets værktøj,Kystplanlægger.

Kystplanlægger tager udgangspunkt i fareanalyser, hvor faren for erosion defineres som sandsynligheden for og omfanget af en kysttilbagerykning. Erosionsfare er inddelt i to kategorier:

- Kronisk erosion: Årlig tilbagerykning forårsaget af daglige bølgepåvirkninger.
- Akut erosion: Akut tilbagerykning af kysten, som opstår på grund bølgepåvirkning under en ekstremhændelse eller storm.

I kommuneplanen er akut og kronisk erosion smeltet sammen til ét polygon og er vist ved en 100-årshændelse for storm i 2120.

Erosion kan også forekomme på vandløbsstrækninger, der er hydraulisk hårdt belastet eller på vindeksponerede søer, hvor der kan genereres bølger, der kan skabe kanterosion på søen. Disse typer af erosion er ikke kortlagt.

Klimatilpasning i planlægningen

Klimaforandringer indebærer bl.a., at vi i Danmark får stigende havvand, stigende grundvand, en øget årlig nedbørsmængde og hyppigere intense regnskyl (skybrud). Sønderborg Kommune vil imødegå disse udfordringer ved at tænke klimatilpasning ind i lokalplaner, sektorplaner og andre planer i kommunen.

Beskyttelse mod oversvømmelse og erosion opnås primært med god planlægning, så der ikke planlægges nyt byggeri eller nye infrastrukturanlæg i områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse og erosion uden etablering af afværgeforanstaltninger.

Hvis der allerede eksisterer byggeri eller infrastruktur i områder med risiko for oversvømmelse eller erosion, kan området sikres ved at anvendes afværgeforanstaltninger, der står i et passende forhold til byggeriets værdi, levetid og de påregnede skader.

Vand skal ses som et potentiale og en ressource og skal, hvor det er muligt, indgå som et rekreativt element i byernes rum, så der samtidig skabes mulighed for at øge naturindholdet både i og udenfor byområderne.

Oversvømmelser fra stormflod

DMI vurderer, at havspejlsniveauet vil stige med op til knap 1 meter frem til år 2100. Det betyder, at de mest kystnære og lavtliggende områder bliver påvirket permanent.

Når den generelle vandstand stiger, vil stormflodshændelser forekomme oftere og ved højere kote end i dag. Kystdirektoratets værktøj, Kystplanlægger, giver følgende prognose for fremtidens havvandstande i vores del af landet:

Vandstand og stormflod	**2020**	**2050**	**2100**
Ændring i middelvandstand (***cm***)	0	20	86
Stormflod, 50-årshændelse (***cm***)	175	204	257
Stormflod, 100-årshændelse (***cm***)	200	229	282

Bølgepåvirkningen vil dog være forskellige på kommunens kyststrækninger, alt efter, hvordan de er eksponeret over for vindretning og frie bølgestræk. Derfor bør koten suppleres med en konkret vurdering af bølgehøjden, hvis der planlægges for nyt anlægsarbejde.

I områderne med oversvømmelsesrisiko, kan konsekvensen være, at et område må friholdes for byggeri. Alternativt kan der stilles krav om sikringskoter, terrænbearbejdning, minimumskrav til sokkelkoter, robust indretning m.v., som sikrer, at bygge- og anlægsarbejdet kan holde til en stormflod.

I naturområder kan den forhøjede havvandstand betyde en varig ændring af områdernes karakter og særligt vores strandenge risikerer at forsvinde. Vores kystnære søer som Mjels Sø, Lillehav, Oldenor eller Ketting Nor, hvor vandstanden vil også blive påvirket af den forhøjede vandstand.

Oversvømmelser fra skybrud

Klimaforandringerne gør, at regn i fremtiden vil falde voldsommere og hyppigere. Det betyder, at vand vil strømme på overfladen og samle sig i lave områder i endnu højere grad end det gør i dag. Derfor vil lavtliggende

områder også være de mest udsatte.

Mere voldsom nedbør stiller store krav til indretning og dimensionering af vores måde at håndtere og aflede regnvandet på. I byerne kan større kloakledninger ikke gøre det alene. Vi er nødt til at gøre plads til vand på terræn, for at de store vandmængder fra ekstremregn ikke overbelaster kloakledninger, renseanlæg, vandløb og andre modtagere af regnvandet. Forsinkelse og opbevaring af regnvandet kan ske i regnvandsbassiner over eller under jorden, som dimensioneres til fremtidens vandmasser, men det vil ind imellem ikke være tilstrækkeligt. Vi skal derfor være opmærksomme på, at vand fra store regnskyl løber til områder, hvor det gør mindst mulig skade eller forsinkes, hvor det falder. Sportspladser, ”utætte” P-pladser, legepladser, omgivelser til søer og vandløb kan komme i spil som steder, hvor vand kan forsinkes og eventuelt nedsive. Hvis stederne indrettes klogt, kan vandet endda tilføre områderne større rekreativ værdi. Mange steder i kommunen er præget af lerjorder og her vil nedsivning være vanskelig. Det skal der tages højde for ved valg af løsning.

Retningslinjekortet over områder, som er i risiko for oversvømmelse med regnvand viser, hvor der ligger mere end 10 cm vand ved en 100-årshændelse for regn i 2100. I separatkloakerede områder er regn, svarende til en 5-årshændelse fratrukket og i fælleskloakerede områder er regn, svarende til en 10-årshændelsen fratrukket. Den fratrukne regnmængde svarer til serviceniveauet i spildevandsplanen, og det forudsættes, at det er den regnmængde, som kan håndteres i kloak- og regnvandssystemet. Både i og uden for de kloakerede områder tager kortene højde for den estimerede infiltrationskapacitet, men ikke eksisterende dræn. Derfor er kortene vejledende, og særligt i landområder kan det primært anvendes til at vurdere, om der bør foretages yderligere undersøgelser i forbindelse med anlægsprojekter eller planlægning.

Hvis det vurderes, at der bør foretages yderligere undersøgelse af oversvømmelsesfaren inden for nye byvækstområder, kan det ske i en vandhåndteringsplan. Vandhåndteringsplanen redegør for, om området er egnet til nedsivning af regnvand. Vandhåndteringsplanen skal være med til at sikre, at bygninger og veje placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til afledning af vand og sikring mod oversvømmelse. Den kan også belyse, om projektet kan medføre øget risiko for oversvømmelsesskader på omgivelserne. Udarbejdelse af planen skal foregå forud for lokalplanlægningen.

Der må ikke ledes mere overfladevand til kloaksystemet, end det kan klare pga. risikoen for oversvømmelser. Det samme gør sig gældende for recipienter, hvor det fx skal sikres, at der ikke sker erosion af vandløbene. Derfor sættes der nogle krav til, hvor meget overfladevand bygherre må udlede.

Terrænnært grundvand

De øgede regnmængder vil også betyde øget nedsvining, som gør, at det terrænnære grundvand vil stå højere end i dag og at lavninger vil blive stadig mere vandfyldte eller våde.

Højtstående grundvand kan medføre konstruktionsskader på bygninger og indtrængen af vand i kældre.

For at sikre en bæredygtig udvikling af vores byområder, skal der tages højde for stigende overfladenært grundvand. Det kan fx gøres ved at friholde lavtliggende områder med stigende terrænnært grundvandsspejl for byggeri, bygge uden kælder eller bygge med forhøjede sokkelkoter.

Kortet over terrænnært grundvand tager ikke højde for dræning og andre fohold, som kan påvirke bortledning af grundvand. Derfor er kortet vejledende og kan primært bruges til at vurdere, om der bør foretages yderligere undersøgelser.

Erosion

Kortet over erosionstruede områder giver et vejledende overblik over, hvor der kan være fare for erosion. Kortlægningen tager ikke højde for jordbundstypen og derfor bør en nærmere udredning foretages ved det enkelte projekt.

Sammenhæng med kommuneplanlægningen om afværgeforanstaltninger i andre kommuner

Sønderborg Kommune grænser alene op mod Aabenraa Kommune. Det drejer sig om en ca. 30 km lang strækning i den vestlige del af kommunen. Strækningen går fra Flensborg Fjord ved Munkemølle i syd og til Als Fjord ved Blåkrog i nord.

Langs kommunegrænsen er registreret nogle lavtliggende områder omkring Bjerndrup Mølleå nær Felsted, hvor der kan være risiko for oversvømmelse. Aabenraa og Sønderborg Kommuner har allerede i dag et formaliseret

driftssamarbejde for at imødegå problemer i området.

Munkemølle ligger ud til Flensborg Fjord og det er efter Kystatlasset registreret, at der sker en fremrykning af kysten her. Der er risiko for oversvømmelse med havvand på de mest kystnære arealer ved stormflod.

Blåkrog ligger ud til Aabenraa Fjord og der er registreret en lille erosion på 0 – 0,1 m/år i området. Der er risiko for oversvømmelse med havvand et stykke ind i landet gennem Blå Å ved stormflod.

Problemer med erosion og/eller oversvømmelse i disse områder vil blive løst i samarbejde med Aabenraa Kommune. Det bemærkes, at Aabenraa Kommune anvender en kritisk stormflodskote på 2,52 m som en 100 års-hændelse i 2100.

Retningslinje

Oversvømmelse og erosion

Forebyggelse af miljøkonflikter herunder støjende fritidsaktiviteter

Mål

- forebygge miljøkonflikter mellem f.eks. støjende og lugtende virksomheder/anlæg, veje og jernbaner og forureningsfølsom arealanvendelse, som eksempelvis boliger og institutioner.

Redegørelse

Miljøkonflikter kan opstå når nabobeboelser til virksomheder og anlæg bliver generet af støj, vibrationer, støv, lugt eller anden luftforurening. Ved at holde passende afstand til virksomhederne eller anlægget, vil miljøkonflikter som regel kunne undgås.

Forebyggelse af miljøkonflikter skal sikre, at arealer inden for planlægningszonerne (konsekvensområder og –zoner) ikke udlægges til følsom anvendelse (miljøfølsom arealanvendelse og spredt bebyggelse).

Ved miljøfølsom arealanvendelse forstås bolig- og sommerhusområder med tilhørende udearealer, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler samt rekreative områder som parker, kolonihaver og campingpladser.

Støj

Redegørelsen beskriver eksisterende forhold vedrørende lufthavne/flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner, vindmøller, veje og jernbaner.

Lufthavne/flyvepladser

I Sønderborg Kommune er der Sønderborg Lufthavn beliggende på Kær Halvø og Nordborg Flyveplads ved Pøl på Nordals. For Sønderborg Lufthavn er der udlagt planlægningszoner, der omfatter henholdsvis rekreative områder med overnatning (50 dB) og boligområder, støjfølsomme bygninger til offentlige formål, samt spredt bebyggelse (55 dB). For Nordborg Flyveplads er der udlagt planlægningszoner, der omfatter henholdsvis boligområder og rekreative områder (45 dB) samt spredt bebyggelse (50 dB).

Skydebaner

Der er syv skydebaner i kommunen, heraf en flugtskydningsbane og 6 skiveskydningsbaner. Banerne anvendes af civile foreninger, jægere og hjemmeværnet. Planlægningszonen er beregnet ud fra skydebanens udformning, våbentyper, skydestilling og aktivitetsniveau, som miljøgodkendelsen foreskriver. Sønderborg Skyttekreds skydebane er beliggende tæt ved forsvarets gamle skydebaneanlæg på Kær Halvø og indgår i konsekvenszonen for skydebanerne Kær Vestermark. Der er derfor kun indtegnet seks planlægningszoner for skydebaner i kommunen.

I 2023 er der ændret i konsekvenszonerne for skydebanerne på Kær Vestermark og Broagerlands Skytteforening. De er nu blevet mindre og svarer til de faktisk beregnede zoner i forbindelse med, at Sønderborg Kommune har meddelt reviderede miljøgodkendelser for banerne i henholdsvis 2020 og 2021.

Planlægningszonerne omfatter ny støjfølsom bebyggelse.

Vindmøller

De viste planlægningszoner for vindmøller er beregnet på baggrund af retningslinjerne i bekendtgørelse om støj fra vindmøller fra 1991. Støjgrænserne og de tilhørende beregningsmetoder blev ændret i bekendtgørelse om støj fra vindmøller fra december 2006.

Der er ikke beregnet nye planlægningszoner for vindmøller i henhold til den nye bekendtgørelse om støj fra vindmøller. Miljøstyrelsen har dog vurderet, at den nye beregningsmetode og tilhørende støjgrænser kun vil give mindre afvigelser i forhold til de tidligere planlægningszoner. Det er derfor valgt at vise de gamle planlægningszoner som vejledende, indtil der er beregnet nye zoner. Planlægningszonerne omfatter støjfølsom arealanvendelse og spredt bebyggelse.

Motorsportsbaner

I Sønderborg Kommune er der 5 motorsportsbaner, som fordeler sig på to motocrossbaner, Nybøl- og Vesterlundbanen, gokartbanen i Asserballe samt to mindre baner i tilknytning til den kommunale ungdomsskole. Omkring Vesterlundbanen, gokartbanen og bocartbanen på Kær er der udlagt en vejledende planlægningszone på 1 km. Ved fremtidig revision af miljøgodkendelsen for disse baner vil der eventuelt blive udlagt en beregnet

planlægningszone for banerne. Omkring Nybølbanen og knallertbanen i Broager er der på baggrund af beregninger udlagt planlægningszoner, der omfatter henholdsvis boligområder og spredt bebyggelse.

Jernbaner

Den viste planlægningszone omkring jernbanestrækningen fra Sønderborg mod Tinglev er en 50 meter zone, som er en mindsteafstand, som i alle tilfælde skal overholdes mellem nærmeste spormidte og nye boliger for at undgå vibrationer i husene og for at opnå et passende lavt maksimalt støjniveau fra forbikørende tog. Hvis det kan dokumenteres, at vibrationsniveauet kan overholdes kan der dog bygges tættere ved sporet.

Overordnede veje

Sønderborg Kommune fik i 2018 udarbejdet en trafikstøjkortlægning (basiskortlægning) for Sønderborg Kommune. Kriteriet for kortlægningen var, at der blev kortlagt for de største veje, indfaldsveje til byerne og lignede. Støjkortlægningen skal blandt andet bruges til at sikre, at der ikke udlægges nye områder til støjfølsom anvendelse, f.eks. boliger, inden for arealer, der er støjbelastede over Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

Køreteknisk anlæg

I Sønderborg Kommune er der Sønderborg Køreteknisk Anlæg på Vestermark, Kær. Der indlægges en vejledende planlægningszone på 500 meter fra det køretekniske anlæg.

Andre miljøkonflikter

Dette afsnit beskriver eksisterende forhold vedrørende husdyrbrug, biogasanlæg, affaldsdeponi og –forbrændingsanlæg samt genbrugspladser og spildevandsanlæg, hvor der kan forekomme gener fra erhvervet.

Ud over de nævnte typer erhverv kan der være andre erhvervstyper, som kan give anledning til lugt, støv og anden luftforurening og generelt skal det sikres i planlægningen, at forureningsbelastede arealer, hvor der fremkommer lugt, støv og anden luftforurening ikke udlægges til forureningsfølsomt anvendelse.

Biogasanlæg

Sønderborg Kommune har udarbejdet to kommuneplantillæg til kommuneplanen 2017-2029, hvor der er udlagt en planlægningszone på 500 meter.

I 2023 tilføjes der planlægningszone på 300 m omkring 2 mindre eksisterende biogasanlæg på henholdsvis Buskmosevej mellem Kværs og Gråsten og Loutskovvej nord for Pøl ved Nordborg, svarende til vejledende afstandskrav for miljøklasse 6 virksomheder.

Husdyrproduktion

Ved etablering, ændring eller udvidelse på husdyrbrug med mere end 100 m^2 produktionsareal eller mede mere ende 75 dyreenheder (DE), er der krav om miljøgodkendelse eller miljøtilladelse. I forbindelse med dette er der godkendt 2 beregningsmodeller for lugtgeneafstande (FMK-vejledningen og den nye lugtvejledning). Planlægningszonen i forhold til husdyrbrug fastlægges med udgangspunkt i de 2 gældende beregningsmodeller, hvor man skal være opmærksom på zonestatus.

Affaldsdeponi

Nord for Skodsbøl, driver Sønderborg Forsyning A/S et affaldsdeponeringsanlæg.-Der er udlagt en vejledende planlægningszone på 500 m fra deponeringsanlægget, som er videreført fra den tidligere kommuneplan.

Der planlægges for en mulig udvidelse af jorddeponi ved Ertebjergvej 14A samt ved det tidligere jorddeponi i Spang, hvorfor der udlægges en vejledende planlægningszone på 300 meter svarende til miljøklasse 6.

Affaldsforbrændingsanlæg

I Sønderborg Kommune er der Sønderborg Kraftvarmeværk. Der er udlagt en vejledende planlægningszone på 500 m fra affaldsforbrændingsanlæg, som er videreført fra den tidligere kommuneplan.

Genbrugspladser

I 2023 tilføjes der vejledende planlægningszone på 100 meter omkring alle Sønderborg Forsynings genbrugspladser svarende til vejledende afstandskrav til miljøklasse 4 virksomheder. Genbrugspladserne ved

Glansager og Vesterlund er indrettet med komposteringspladser, og her tilføjes en vejledende planlægningszone på 150 meter svarende til miljøklasse 5.

Spildevandsanlæg

I 2023 tilføjes der vejledende planlægningszone på 150 meter omkring eksisterende spildevandsanlæg og tilhørende slammineralisering, svarende til vejledende afstandskrav for miljøklasse 5 virksomheder.

Der tilføjes vejledende planlægningszone omkring kommende spildevandsanlæg på Kær på 300 m svarende til miljøklasse 6.

Retningslinje

Planlægningszone for miljøkonflikter

Produktionsvirksomheder

Sønderborg Kommune vil sikre erhvervsområder til produktionsvirksomheder, samt udlægge konsekvensområder for at undgå potentielle miljøkonflikter og derved skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder.

Mål

- at sikre, at der i Sønderborg Kommunes planlægning tages hensyn til produktionsvirksomhederne herunder deres drifts- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

I Sønderborg Kommune er der udlagt erhvervsområder, hvor produktionsvirksomheder kan have deres aktiviteter og udsende støj, lugt, støv og anden luftforurening, så længe de overholder gældende regler og vejledninger.

Der kan opstå miljøkonflikter for velfungerende produktionsvirksomheder, når andre produktionsvirksomheder fraflytter fra gamle industriområder, samtidigt med at kontorer og boliger etableres på de tiloversblevne arealer eller hvor kontorvirksomheder/boliger placeres for tæt på produktionsvirksomhederne.

Produktionsvirksomhederne er afgørende for vækst, udvikling og beskæftigelse i Danmark. Der er derfor i planlovgivningen indført regler, som sikrer, at kommunerne i deres planlægning skal tage hensyn til produktionsvirksomhederne herunder deres drifts- og miljøvilkår samt deres udviklingsbehov.

Det er derfor vigtigt, at der fastholdes erhvervsområder, som kun er forbeholdt produktionsvirksomheder, hvor der fremadrettet ikke må placeres boliger og andre følsomme anvendelser, som kan give udfordringer for produktionsvirksomhederne.

Omkring de udpegede erhvervsområder, som kun er forbeholdt produktionsvirksomheder, er der udlagt en konsekvens-/opmærksomhedsområde, hvor der ikke umiddelbart må planlægges

for forureningsfølsom arealanvendelse. En lokalplan i et konsekvensområde kan dog udlægges til arealer til kontorformål, boliger, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen ved bestemmelser kan sikre, at grænseværdier for støv-, støj-, lugt- og anden luftforurening overholdes.

Sønderborg Kommune er i løbende dialog med virksomhederne om den lokale planlægning for vise tilstrækkelig hensyn til erhvervslivet og deres udviklingspotentiale.

Redegørelse

En kommuneplan skal udpege de erhvervsområder, som skal være forbeholdt produktionsvirksomheder og dermed friholdes for anden anvendelse, som ikke har tilknytning til disse. Definitionen af produktionsvirksomheder er virksomheder:

- som er omfattet af godkendelsesbekendtgørelsen,
- som er omfattet af maskinværkstedsbekendtgørelsen,
- som er anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug,
- transport- og logistikvirksomheder,
- der hidtil har ligget under godkendelsesbekendtgørelsen, men som udskilles i særskilte branchebekendtgørelser.

Der er også produktionsvirksomheder, der klassificeres som produktionsvirksomheder af national interesse. Erhvervsstyrelsen er ved at udpege virksomheder af national interesse. Det sker efter flere kriterier, der blandt andet omfatter om virksomheden har en væsentlig investering knyttet til beliggenheden eller virksomheden indgår i en væsentlig regional værdikæde. Udpegningen er ikke afsluttet, men Sønderborg Kommune har i udpegningen af områder til produktionsvirksomheder medtaget hensyn til de virksomheder, som må antages at have national interesse.

Der er foretaget en lokalisering og kortlægning af eksisterende produktionsvirksomheder i Sønderborg Kommune. På baggrund af denne kortlægning er der foretaget en udpegning ud fra en vurdering af produktionsvirksomhedernes forurening i området og en afvejning af om Sønderborg Kommunes ønske om at forbeholde området til

produktionsvirksomhederne. Udpegningen skal også sikre, at virksomhederne har sikkerhed for fortsat aktivitet, herunder også sikkerhed for at kunne foretage de nødvendige investeringer og udvidelser.

Hent redegørelsen for Udpegning af produktionsområder og vurdering af konsekvensområder.

Ifølge planloven skal der også lægges et konsekvensområde omkring disse områder til produktionsvirksomheder, som skal beskytte virksomhederne mod, at der planlægges følsom anvendelse tæt på virksomhederne. Inden for konsekvensområderne må der ikke planlægges for nye miljøfølsomme anvendelser for eksempel boliger, kontorer eller institutioner, med mindre det konkret kan godtgøres, at miljøkonflikter kan undgås eller afværges ved tiltag i planen.

De udlagte konsekvensområder er som udgangspunkt på 500 meter, jf. Erhvervsstyrelsens Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning, omkring de udlagte områder til produktionsvirksomheder. Men efter konkrete vurderinger er der foretaget afgrænsninger for nogle af konsekvensområderne.

Konsekvensområder kan også sammenlignes med ”opmærksomhedszoner”, der anviser, hvor Sønderborg Kommune i sin planlægning skal være særlig opmærksom på sin planlægning. Konsekvensområderne har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse samt den eksisterende planlægning.

Eksisterende produktionsvirksomheder skal med deres nuværende aktiviteter overholde lovgivningens/vejledningens rammer inden for støj, lugt, støv og anden luftforurening til eksisterende områder med følsom anvendelse. Derfor er der i nogle områder udlagt en opmærksomhedszone, som skal sikre, at produktionsvirksomhederne ikke bliver presset yderligere uden en konkret vurdering af miljøkonsekvenserne.

Udpegningen af erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder og deres konsekvensområder skal gerne resultere i, at der ikke opstår miljøkonflikter til områder med følsom anvendelse.

Nogle erhvervsområder er ikke udlagt som område for produktionsvirksomheder med følgende begrundelse:

Erhvervsområde Sønderborg Nord, da det er Sønderborg Kommunes intention at have et område, hvor der er en synergieffekt mellem produktionsvirksomheder, kontorbyggeri og virksomheder med pladskrævende udsalgsvare.

Porten erhvervsområde er forbeholdt liberalt erhverv, kontorer, lager, kiosk, dagligvarehandel, samt mindre fremstillingsvirksomheder.

Tandslet Erhvervsområde, er beliggende i Tandslet (landsby) og der vil ikke blive byudviklet i Tandslet, som kan have en konsekvens for erhvervsområderne. Tørsbøl og Skodsbøl erhvervsområde vurderes ikke skal udlægges til et område for produktionsvirksomheder. Det er vurderet, at afstanden til potentielle nye boligområder er så stor, at der ikke vil opstå en miljøkonflikt. Tørsbøl er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt til afgrænset landsby.

Havnevej erhvervsområde, Egernsund udpeges ikke, da den overordnede vejstruktur går gennem Egernsund By.

Erhvervsområderne i Lavensby, Fynshav, Mintebjerg og Bomhusvej er ikke udlagt til område for produktionsvirksomheder, da mange af de eksisterende virksomheder er af meget lav miljøklasse, og der fortsat er brug for et område, hvortil denne type virksomheder kan anvises plads.

Der udlægges ikke et konsekvensområde for Planetvej Erhvervsområde, da området vil være beskyttet af konsekvensområdet fra Gråsten Teglværks erhvervsområde, samt der ikke er potentiale for byudvikling nord for Planetvej.

Nordals, Ertebjerg Bygade og Sarupvej erhvervsområder er relativt isolerede i landzone. De tre områder er udlagt til en bestemt/enkelt produktionsvirksomhed og de er ikke beliggende i nærheden af byer og der er ikke risiko for byudvikling mod disse erhvervsområder. Der udpeges derfor ikke konsekvensområder.

Der er ikke udlagt transformationsområder i denne kommunalplan, da der ikke er fundet et behov for en sådan beskyttelse af eksisterende virksomheder i forhold til planlagte boligbyggerier.

Revideret i 2023

I kommuneplanrevisionen for 2023 er der foretaget følgende mindre ændringer i forhold til tidligere kommuneplan 2019-2031:

- **Ulsnæs, Gråsten** - Matr.nr. 790, 866, 867, 874, 900 og 903 Gråsten, Gråsten-Adsbøl.
  Udpegningen til produktionserhverv er reduceret mod vest, så udpegningen ikke omfatter et mindre område udlagt til pladskrævende varegrupper (detailhandel). Konsekvenszonen er tilsvarende reduceret. Dette sker for at bevare området til pladskrævende varegrupper som bufferzone mellem den eksisterende detailhandel (vest for) og produktionserhvervet (øst for).
- **Danfoss, Svenstrup** - Matr.nr. 80, 81, 89, 243, 249, 515 samt del af 44 og 350 Svenstrup Ejerlav, Svenstrup.
  Området indgår i sammenhæng med erhvervsområdet for virksomheden Danfoss, der i forvejen er udpeget til produktionserhverv. Inden for det pågældende område har tidligere været blandet bolig og erhverv, men området ejes i dag af Danfoss og boligerne er nedlagt. Udpegningen til produktionserhverv er derfor udvidet, så det det pågældende område omfattes af udpegningen.

Retningslinje

Produktionserhverv

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder

Sønderborg Kommune skal sikre virksomheder med særlige beliggenhedskrav gode erhvervsområder for at fremme erhvervsudviklingen.

Mål

- at Sønderborg Kommune kan anvise virksomheder med særlige beliggenhedskrav en placering uden risiko for miljømæssige konflikter med følsom anvendelse og andre miljøinteresser.

Redegørelse

I Sønderborg Kommune er der udlagt områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, som følge af et højt forureningsniveau, risiko for udslip eller forurening, stor spildevandsproduktion eller megen godstransport mv.

Udpegede arealer

Der er i kommuneplan 2023-2035 udlagt nye områder for risikovirksomhed med bufferzone omkring biogasanlæggene i Kværs og Glansager. Disse anlæg skal i løbet af 2023 risikogodkendes.

Sønderborg Kommune har yderligere 3 udpegede arealer, som er videreført fra Kommuneplan 2017-2029.

Det drejer sig om et erhvervsområde i Glansager, hvor der er støjende og støvende aktiviteter.

En del af Ragebøl erhvervsområde er udlagt til risikovirksomheder, logistik og transporttungevirksomheder. Sønderborg Kommune har haft en risikovirksomhed beliggende i Ragebøl, men virksomheden er i 2018 nedklassificeret til ikke at være en risikovirksomhed. Området bibeholdes til risikovirksomheder for at kunne anvise virksomheder til dette erhvervsområde, men også for at sikre den eksisterende virksomhed en udvidelsesmulighed.

Sønderborg Kommune har udlagt et areal i Ragebøl, som primært er forbeholdt virksomhedstyper med et stort transportbehov. Der er udlagt et areal til virksomheder med transportbehov med en størrelse på 42 ha i Ragebøl, hvor der er en restrummelighed på 27 ha.

Tekniske anlæg i form motorbaner, skydebaner, affaldsbehandlingsanlæg mv., som også defineres som virksomheder med særlige beliggenhedskrav, er behandlet i afsnit vedrørende forebyggelse af miljøkonflikter herunder støjende fritidsaktiviteter.

Forudsætning

I Sønderborg Kommune er der udlagt adskillige erhvervsområder, herunder erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav er virksomheder, som har et højt forureningsniveau, risiko for udslip, godstransport mv., som skal placeres i stor afstand fra boliger og anden miljøfølsom arealanvendelse.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav er fx virksomheder med særlige transportbehov eller risikovirksomheder. Der skal derfor i planlægningen tages højde for virksomhedernes afstandskrav til miljøfølsom arealanvendelse.

Risikovirksomheder er et eksempel på virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Forholdene omkring risikovirksomheder skal indgå aktivt i kommuneplanlægningen, så det sikres, at der ikke sker uhensigtsmæssig planlægning af arealanvendelsen omkring risikovirksomheder til fare for mennesker og miljø.

Der skal altid foretages en vurdering af risikoforholdene i forbindelse med planlægningen af arealanvendelsen indenfor en afstand på 500 meter fra en risikovirksomhed.

Retningslinje

Virksomheder med særlige beliggendhedskrav og risikovirksomheder

Energiproduktion



Vision

Sønderborg Kommunes vision er at blive den første kommune, der er fuldstændigt CO_2-neutral i 2029 (ProjectZero). Visionen om CO_2-neutralitet skal gå hånd i hånd med en satsning på at understøtte en grøn erhvervsudvikling, som skal fremtidssikre virksomheder og arbejdspladser i Sønderborg Kommune.

Danmarks energisystem har i flere år været under omstilling med et skifte væk fra fossile brændsler til fordel for grønne energikilder som sol, vind, varmepumper og biogas. Som konsekvens af krigen i Ukraine indgik Regeringen i 2022 en klimaaftale, der betyder, at vi i Danmark skal firedoble vores vedvarende energi på land inden 2030 for at blive selvforsynende i forhold til energi. I Sønderborg Kommune har den grønne omstilling i forvejen fuldt fokus, idet udviklingen af vedvarende energiprojekter under alle omstændigheder skal bidrage til den fortsatte udvikling af kommunen. ProjectZero blev senest genbekræftet i Byrådets Vision for 2022-2025. Dette danner basis for kommunens strategiske energiplanlægning.

Målene med ProjectZero er:

- I 2020 skal CO_2-udledningen være reduceret med mindst 50% i forhold til 2007 - dette mål er nået
- I 2025 skal CO_2-udledningen være reduceret med mindst 75% i forhold til 2007
- I 2029 skal Sønderborg være CO_2-neutral.

ProjectZero har i 2021 udarbejdet Masterplan2029, som er godkendt af Sønderborg Byråd 21. december 2021. Den indeholder blandt andet følgende indsatser:

- Energieffektivisering og elektrificering i boliger og erhverv – renoveringer, konvertering til fjernvarme og varmepumper samt elektrificering af lav og mellem varme.
- Anlægsinvesteringer i biogas, vindmøllepark, Power-to-X (PtX) og fjernvarme – energiprojekter som er indbyrdes afhængige og derfor kræver stærk integration og koordineret indsats.
- Sektorkobling – Unikt og helhedsintegreret energisystem via optimal brug af:
  - Overskudsvarme fra produktionsprocesser, der kobles på fjernvarme og kan bruges til rum- og vandopvarmning.
  - PtX, hvor brint sammen med CO_2 kan omdannes til grønt brændstof gennem brugen af elektricitet og biomasse.

Frem til 2030 forventes energiforbruget til varmeproduktion at falde og samtidig ventes elforbruget at stige væsentligt. Det skyldes, at opvarmning af boliger i stigende grad vil ske med brug af varmepumpe i stedet for fx oliefyr, og at forbruget af fossile brændstoffer i transportsektoren vil afløses af el. CO_2-neutralitet i Sønderborg Kommune opnås ved, at denne udvikling fremmes. Dette kræver blandt andet en stigning af lokal CO_2-neutral el-produktion og mere grøn fjernvarme.

Planlægning for vedvarende energianlæg

Der er etableret og idriftsat 2 biogasanlæg i henholdsvis Glansager og Kværs. Der er indgår ikke flere biogasanlæg i Kommuneplan 2023-2035 eller i Masterplan2029.

De kystnære møller i Lillebælt Syd er fortsat under planlægning af Sønderborg Forsyning og Energistyrelsen. Projektet er ikke en del af kommuneplanen.

I oktober 2023 er der 17 store vindmøller samt et antal husstandsvindmøller i kommunen. Det er forventningen, at vindmøllekapaciteten vil falde i de kommende år, hvis der ikke opsættes nye vindmøller. Det skyldes, at mange af møllerne er af ældre dato og ventes taget ud af drift over de kommende år i takt med, at de nedslides.

I foråret 2023 er der 4 store solenergianlæg i drift på i alt 92 hektar med en kapacitet på i alt 71 MW.

Kommuneplan 2023-2035 udlægger i alt 10 nye perspektivområder til store solenergianlæg og store vindmøller med henblik på at efterleve Regeringens krav om firedobling af vedvarende energi på land samt opfylde ProjectZero-målsætningen om at opnå CO_2-neutralitet i 2029. Dertil kommer 4 ledige områder, som allerede er udlagt til solenergianlæg med Kommuneplan 2019. I alt indeholder Kommuneplan 2023 dermed 14 perspektivområder til vedvarende energianlæg.

Læs mere om perspektivområder under afsnittet By, bolig og erhverv.

Rækkefølge for udbygning af vedvarende energianlæg

Principperne for rækkefølgen i udnyttelse af kommuneplanens rammelagte områder til store solcelleanlæg og vindmøller er fastlagt med henblik på at understøtte størst mulig fremdrift i produktionen af vedvarende energi med færrest mulig projekter.

1. Projekter i områder med ledig kapacitet på elnettet skal have højest prioritet – dette har afgørende betydning for, hvornår et anlæg kan sættes i drift
2. Produktionskapacitet – store produktionsanlæg bør prioriteres før mindre anlæg.
3. Planlægningsmæssig kompleksitet – projekter med lav kompleksitet for øvrige plantemaer bør prioriteres før projekter med komplekse forhold.

Der er ikke foretaget en geografisk prioritering mellem kommuneplanrammerne.

Sektorkobling

Via sektorkobling skal der skabes et energisystem, som bruger energien så effektivt, at der ikke skal produceres mere strøm og varme end nødvendigt. Fx genererer elektrolyseprocessen i PtX-anlæg store mængder overskudsvarme, som med fordel kan tilføres fjernvarmenettet, hvorved fjernvarmeværkerne skal

producere mindre varme. Masterplan2029 skitserer en sekvens for eksekvering af sektorkobling, men der foreligger endnu ikke konkrete handleplaner for området.

Sønderborg Kommune arbejder med at nedbringe kommunens CO2-udledning via fyrtårnet ProjectZero. Kommunen som virksomhed er en af de største arbejdspladser i kommunen og står for 5 % af den samlede CO2-udledning. Derfor skal kommunen være frontløber og sikre indsatser, der som minimum opfylder delmålene i Masterplan2029.

Sønderborg Kommune som virksomhed har reduceret sit CO_2-udslip med ca. 2/3 i forhold til 2007.

Varmeforsyning

Mål

- i varmeforsyningen skal anvendelsen af fossile brændsler nedbringes og erstattes af vedvarende energikilder primært som brændselsfri teknologi.
- der skal ske en udbredelse af individuelle og kollektive varmepumpeløsninger.
- understøtte omlægninger til CO_2-neutral forsyning og en bæredygtig udnyttelse af områdets egne energiressourcer.
- oliefyr udfases som opvarmningskilde, og der arbejdes for at udfase naturgas til fordel for fjernvarme eller individuel opvarmning.

Redegørelse

Sønderborg Kommune arbejder for at sikre forbrugerne en sikker og omkostningseffektiv varmeforsyning. Byrådet ønsker samtidig, at anvendelsen af fossile brændsler i kommunen udfases og områdets CO_2-belastning er fjernet fuldstændigt i 2029.

En visionær varmeplanlægning, der fokuserer på forbrugerens, forsyningsselskabernes og kommunens muligheder, sikrer at målene indenfor varmeforsyningen kan blive opfyldt.

Ifølge den nationale klimaaftale skal kommunerne være med til at sikre, at der fra 2035 ikke længere er boliger opvarmet med gas. Sønderborg Kommune har fortaget en temarevision af Varmeplanen i samarbejde med ProjectZero og de 3 lokale fjernvarmeselskaber med fokus på at se nærmere på mulighederne for at konvertere gasområderne til fjernvarmeområder. Revisionen har identificeret potentielle nye fjernvarmeområder, som vil kunne godkendes efter konkrete projektansøgninger. Desuden er der udpeget områder, hvor der ikke umiddelbart er udsigt til fjernvarme. I nogle af disse områder vil det være muligt at etablere fælles, lokale varmeløsninger. Endelig vil det nogle steder være nødvendigt at etablere individuelle varmepumper.

På baggrund af det store europæiske og nationale fokus på at udfase gas som følge af krigen i Ukraine, er analyse og udrulning af nye fjernvarmeområder i Sønderborg Kommune yderligere intensiveret.

Der vil være fokus på at udnytte overskudsvarme fra fx produktion i fjernvarmen i det omfang, det er muligt.

Biogasanlæg

Mål

- husdyrgødning skal i vid udstrækning indgå i biogasproduktion.

Redegørelse

Med den forholdsvis store husdyrproduktion i Sønderborg Kommune, er der god basis for også at fremstille biogas helt eller delvist baseret på gylle. De mindre gårdanlæg, som kan komme på tale, hvis lovgiverne vil, kan etableres ved de enkelte husdyrproduktioner uden at være nævnt i kommuneplanen.

Arealer til fælles biogasanlæg

Det er obligatorisk for kommunen at udpege arealer til fælles biogasanlæg. Det understøtter Sønderborgs vision om at være CO_2-neutral i 2029. Regeringens målsætning er, at hele Danmarks energiforsyning skal være uafhængig af kul, olie og gas i 2050.

I en undersøgelse fra 2013, foretaget af Biogassekretariatet, er det vurderet, at der i Sønderborg Kommune er basis for etablering af 2 biogasanlæg.

Ved placering af et biogasanlæg spiller mange faktorer en stor rolle. Nærhed til gylleleverandører, en god infrastruktur så færrest mulige naboer generes af den øgede lastbiltrafik og nærhed til eksisterende biogasnet er blandt de faktorer, som har stor betydning for placeringen af et biogasanlæg.

Der er etableret fælles biogasanlæg i et område ved Glansager samt et område ved Kværs.

- Der er redegjort for biogasanlægget i Glansager i lokalplan nr. 3.1-5 samt i den tilhørende miljørapport.
- Der er redegjort for biogasanlægget i Kværs i lokalplan 7.4-3 samt i den tilhørende miljørapport.

Der forventes ikke planlagt for flere fælles biogasanlæg i kommunen.

Retningslinje

Biogasanlæg

Solenergi

Mål

- planlægning af store solenergianlæg sker i sammenhæng med Regeringens krav om firedobling af vedvarende energiproduktion til lands, EU's nødretsforordning om fremskyndelse af udbredelsen af vedvarende energi, ProjectZero og strategisk energiplanlægning.
- udpegning af arealer til store solenergianlæg sker blandt andet på baggrund af landskabsanalysen.
- der tages størst mulig hensyn til nabobebyggelse og der lægges vægt på, at placeringen sker med respekt for landskabelige og kulturhistoriske værdier samt den fremtidige planlægning.

Der er i kommuneplan 2023 udpeget i alt syv perspektivområder til solenergianlæg, hertil kommer et område, som er udpeget til vedvarende energianlæg - dvs. området kan potentielt set både rumme solenergi og vindmøller.

Solenergianlæg dækker både over de elproducerende solcelleanlæg og de varmeproducerende solvarmeanlæg. I afsnittet her er der fokus på de store solenergianlæg, som kræver kommune- eller lokalplan. Mindre anlæg, der kan etableres med en landzonetilladelse, er ikke indeholdt i kommuneplanen.

Udpegning i forhold til Grønt Danmarkskort

I områder, som er udpeget til Grønt Danmarkskort, skal der tages hensyn til udpegningsgrundlaget i en lokalplan for et konkret anlæg. I forhold til biodiversitet vil interessen ofte være bedre varetaget i et område med solceller, hvor der ikke anvendes pesticider, end i et område med dyrket mark.

Solceller på landbrugsjord

Ved at etablere solenergianlæg på landbrugsjord ændres produktionen fra landbrugsafgrøder til energiproduktion. Dermed er der færre arealer til fødevareproduktion. Det giver derfor mening at anvende ringe landbrugsjord først. Det meste af Sønderborg Kommune er imidlertid udlagt til værdifuldt landbrugsområde, så det er ikke enkelt at finde sammenhængende egnede arealer til solceller, hvis man kun skal anvende ringe landbrugsjorde. De ca. 345 ha. ledige rammer udlagt til solenergianlæg svarer til mindre end 1,5% af kommunens samlede landbrugsareal.

Ved at ændre et område fra landbrugsdrift til solenergianlæg, hvor der vælges en sprøjtefri vedligeholdelse, vil risikoen for nedsivning af pesticider blive fjernet.

Landbrugsarealerne anvendes i dag både til fødevareproduktion og produktion af biomasse til energiproduktion. Produktion af biomasse giver et væsentlig lavere udbytte målt i energiproduktion i forhold til produktionen fra solceller på samme areal.

Det skal løbende vurderes, hvor stor en andel af kommunens areal der er hensigtsmæssig at udlægge til solenergianlæg henset til Regeringens krav om firedobling af vedvarende energiproduktion til lands.

Redegørelse

Store solenergianlæg anses som et teknisk anlæg, når man ser på parkernes udseende og funktion. Men i modsætning til den traditionelle forståelse af tekniske anlæg hverken støjer eller lugter solenergianlæg, hvilket skaber nogle andre forudsætninger og muligheder i forhold til placering af anlæggene. Den primære udfordring vil være placeringen i forhold til den landskabelige indvirkning.

Ved planlægning af store solenergianlæg skal der ske en vurdering og afvejning af benyttelses- og beskyttelseshensyn samt nabohensyn, så væsentlige konflikter undgås eller minimeres.

Nogle områder er særligt sårbare overfor store tekniske anlæg, derfor skal de friholdes. Det gælder for de bevaringsværdige landskaber, de større sammenhængende landskaber og det kystorienterede landskab.

I andre områder kan der udpeges områder til solenergi, hvis det sikres, at værdierne ikke forringes. Det gælder for de geologiske interesseområder, de udpegede kulturmiljøer og kirkeomgivelser. Her skal der tages stilling i hvert enkelt tilfælde. Vurderingen vil afhænge af udpegningsgrundlaget samt placering og udformning af området til solenergi.

Et fladt terræn egner sig bedst til solenergianlæg, og de kan skjules i landskabet ved at indpasse dem i små, lukkede landskaber. Det vil betyde, at solenergianlæggene ikke bliver synlige fra et stort område. I kuperede områder vil solenergianlæg virke langt mere dominerende og forstyrrende i et større område.

Det kan være en fordel at placere nye solenergianlæg i områder, der allerede er påvirket af andre infrastrukturanlæg eller tekniske anlæg. I så fald samler man anlæggene, og undgår at sprede dem ud over flere områder end højest nødvendigt. Der skal dog foretages en konkret vurdering i forhold til øvrige interesser.

En solenergipark kan ændre udsigten for nærliggende naboer væsentligt, derfor skal der tages hensyn til disse i udpegningen. Den detaljerede planlægning i forhold til naboerne sker desuden ved lokalplanlægning.

Det er væsentligt, at lufttrafikken ikke generes af solenergianlæg, der kan give genskin. Områderne udpeges under dette hensyn. Dog vil den endelige vurdering være op til luftfartsmyndighederne, der kan kræve et anlæg fjernet, hvis de vurderer, at der er en sikkerhedsrisiko. Det er op til ejer af solenergianlægget at sikre sig mod dette.

I forbindelse med lokalplanlægning foretages den detaljerede planlægning. Det gælder fx for bevaring af eksisterende beplantning og etablering af ny hegn samt varetagelse af beskyttelseshensyn i Grønt Danmarkskort. Naboejendomme bør ikke omkranses af solenergianlæg. Det væsentlige er hvordan energianlægget opleves fra naboens beboelse og nære udendørs opholdsarealser som fx terrasse. Den præcise udformning fastlægges i det enkelte tilfælde.

Fundamenterne til solpanelerne skal have et let udtryk. Fundamenter af beton vil ofte være mere dominerende og tillades som udgangspunkt ikke. Disse er oftest set ved drejbare solenergianlæg.

Retningslinje

Solenergianlæg

Vindmøller

Mål

- vindmølleplanlægning sker i sammenhæng med Regeringens krav om firedobling af vedvarende energiproduktion til lands, EU's nødretsforordning om fremskyndelse af udbredelsen af vedvarende energi, ProjectZero og strategisk energiplanlægning
- udpegning af arealer til vindmøller sker blandt andet på baggrund af landskabsanalysen samt Sønderborg Lufthavns indflyvningsplaner
- der tages størst mulig hensyn til nabobebyggelse og der lægges vægt på, at placeringen sker med respekt for landskabelige og kulturhistoriske værdier samt den fremtidige planlægning.

Der er i kommuneplan 2023 udpeget fem perspektivområder til vindmøller. Et af disse områder er til udskiftning af eksisterende vindmøller ved Pøl; et andet af områderne er udpeget til vedvarende energianlæg- dvs. området kan potentielt set både rumme solenergi og vindmøller.

Redegørelse

Den teknologiske udvikling inden for vindmøller betyder, at der i dag produceres mølletyper, som har en væsentlig højere effekt end mange af de eksisterende vindmøller. De er ofte også væsentlig større.

Vindmøller må kun placeres i områder, der i kommuneplanen er udpeget til vindmøller.

Retningslinje

Vindmøller

Husstandsmøller

En husstandsmølle er typisk en mindre, enkeltstående mølle med en totalhøjde på under 25 meter, der er placeret i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse i det åbne land. Møllens primære funktion er at levere energi til ejendommens eget forbrug.

Opstilling af husstandsmøller kræver tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser.

Tilknytningskravet til ejendommens eksisterende bebyggelse svarer som udgangspunkt til en afstand på maksimalt 20 meter, så bebyggelsen sammen med vindmøllen opleves som en samlet enhed i landskabet.

Retningslinje

Husstandsmøller

Power-to-X-anlæg

Power-to-X (PtX) er betegnelsen for en elektrolyseproces, som omdanner CO_2 og brint til grønt brændstof, der erstatter fossile brændsler. PtX-anlæg kræver store mængder strøm og vand.

Mål

- planlægning af PtX-anlæg sker i sammenhæng med Regeringens krav om firedobling af vedvarende energiproduktion til lands, EU's nødretsforordning om fremskyndelse af udbredelsen af vedvarende energi, ProjectZero og strategisk energiplanlægning.
- placering af PtX-anlæg sker med udgangspunkt i status for grundvandsressourcen i det givne område samt anlæggets mulighed for at anvende ikke-drikke-egnet vand til dets produktion.
- der tages størst mulig hensyn til nabobebyggelser og der lægges vægt på, at placeringen sker med respekt for landskabelige og kulturhistoriske værdier samt den fremtidige planlægning.

Retningslinje

Power-to-X-anlæg

Øvrige tekniske anlæg



Vision

Sikre at de tekniske anlæg kan udfylde deres vigtige funktion uden at skabe konflikter.

Samfundet har behov for miljørigtig og stabil energiforsyning, drikkevandsforsyning, telekommunikation og mulighed for at bortskaffe og genanvende affald samt håndtere spildevand. Det fordrer større tekniske anlæg, der kan påvirke omgivelserne.

Sønderborg Kommune arbejder sammen med områdets forsyningsselskaber og ProjectZero for at fremme en bæredygtig udvikling.

Kommuneplanen skal sikre, at tekniske anlæg, der er nødvendige for samfundets udvikling, kan udbygges under størst mulig hensyn til landskabet, de kulturhistoriske værdier og med færrest mulige miljøgener i form af visuelt udtryk, forureningsmæssigt og støjmæssigt.

Redegørelse

Sønderborg Kommune planlægger for de tekniske anlæg, som har en vigtig funktion i vores samfund.

Der er et affaldsforbrændingsanlæg/kraftvarmeværk i Sønderborg og én kontrolleret deponeringsplads ved Skodsbøl.

Der er i kommunen fem rensningsanlæg: Sønderborg, Broager, Himmark, HUK (Gråsten) og Hummelvig.

Der er 45 almene vandværker i kommunen, mens Sønderborg Forsyning har overtaget de tidligere kommunale vandværker.

Der er to offentlige jorddeponier i kommunen, og der holdes løbende øje med om der er behov for nye lokaliteter til jorddeponering.

Højspændingsledninger

Reservationer til fremtidig udbygning og ændringer af højspændingsnettet skal fastlægges i kommuneplanen.

De mere detaljerede retningslinjer skal som udgangspunkt beskrives i en VVM-rapport for det konkrete projekt efter forudgående offentlig høring.

Der er ikke kendte planer for udbygning af højspændingsnettet, men det forventes, at flere strækninger bliver ændret og lagt i jordkabler. Luftledninger som ændres til kabelledninger og/eller kabelprojekter under 100kv er ikke omfattet af VVM.

Sundhedsstyrelsen anbefaler, at det i planlægningen sikres, at nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, ikke bør opføres tæt på eksisterende højspændingsanlæg. Nye højspændingsanlæg bør ikke opføres tæt på eksisterende boliger og børneinstitutioner. Begrebet ”tæt på” kan ikke defineres generelt, men må afgøres i den konkrete situation ud fra en vurdering af den konkrete eksponering” For yderligere oplysninger om magnetfelter, se www.energinet.dk/magnetfelter.

Siden er senest opdateret i 2019

Redegørelse

De overordnede elanlæg er sikret med servitutter, der er pålagt luftledninger og jordkabler i en given afstand. Inden for området kan der ikke etableres anlæg af nogen art uden dispensation fra ledningsejer. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt. Fx accepterer Energinet Eltransmission ikke solcelleanlæg inden for servitutarealet for deres elanlæg. Ligeledes tillades ikke skovrejsning samt beplantning med træer og buske, der bliver mere end 3 m høje. I servitutarealet for jordkabelanlæg tillader Energinet Eltransmission ikke beplantning med dybdegående rødder over jordkabelanlæg.

Retningslinje

Højspændingsledninger

Maste- og antennesystemer

Mål

- at sikre, at udbygning af maste- og antennesystemer lever op til nutidens standard, og samtidig tager hensyn til naboer, landskab og kulturhistoriske værdier.

Redegørelse

Et veludbygget maste- og antennesystem er helt afgørende for at borgerne kan tale i mobiltelefon og bruge elektronisk kommunikation.

Vi har de senere år oplevet et stigende krav om bedre dækning i lokalområder. Panelantenner kan opsættes på eksisterende master uden landzonetilladelse.

Retningslinje

Master

Drikkevand

Mål

- Sikre at borgerne har en drikkevandsforsyning, der fortsat er baseret på rent grundvand.
- Prioritere grundvand til drikkevand over anden brug af grundvandet.
- Opretholde en decentral vandforsyning i det omfang, det er miljømæssigt og økonomisk forsvarligt.
- Vandkvaliteten hos forbrugerne skal opfylde vandkvalitetskravene, og drikkevandet skal produceres alene gennem en simpel vandbehandling.

Redegørelse

Langt størstedelen af borgerne i Sønderborg Kommune får deres drikkevand leveret fra almene vandværker. Borgerene får deres vand fra 37 almene vandværker beliggende indenfor kommunegrænsen. Derudover er der et område omkring kommunegrænsen til Aabenraa, hvor borgerne får deres drikkevand fra 5 almene vandværker beliggende i Aabenraa Kommune. Dette betyder, at kommunen har en meget decentral vandforsyningsstruktur. Vandværkerne varierer meget i størrelse, både i forhold til antal aftagere og i forhold til vandforbrug.

Ud over de almene vandværker findes der jævnt i Sønderborg Kommune 41 ikke-almene vandværker, som forsyner mellem 2-9 husstande. Endelig er der 137 enkeltindvindere, som kun forsyner deres egen husstand.

Der blev i 2021 samlet oppumpet 7,6 mio. m^3 grundvand i Sønderborg Kommune, hvoraf 64% blev oppumpet af de almene vandværker.

Kravet til vandkvaliteten er fastlagt gennem Drikkevandsbekendtgørelsen. Kommunen fører tilsyn med, at alle vandværker leverer drikkevand med en tilfredsstillende vandkvalitet. Indvinding af grundvand reguleres gennem indvindingstilladelser.

Forsyningsstrukturen er i dag fastlagt i Sønderborg kommunes vandforsyningsplan. Der bliver i løbet af 2023 vedtaget en ny vandforsyningsplan. Vandforsyningsplanen beskriver kommunens vandforsyninger og oplyser om placering, ydeevne og kvalitet af vandforsyningsanlæggene. Vandforsyningsplanen oplyser også om den

nuværende og den fremtidige forsyningsstruktur med en opgørelse af vandbehovet. Forvaltningen arbejder løbende med at opfylde vandforsyningsplanens målsætninger om at forbedre vandforsyningen i kommunen.

Sønderborg Kommune har gennemført en opgørelse af grundvandsressourcerne, som sammen med Statens kortlægning af grundvandets sårbarhed og kvalitet danner grundlag for kommunens administration og retningslinjer indenfor grundvand og drikkevand, samt udarbejdelse af indsatsplanerne for grundvandsbeskyttelse. Dette kan du læse mere om under "Grundvand".

Retningslinje

Drikkevand

Læs mere her

Drikkevandsinteresser og byudvikling

Grundvand

Spildevandsafledning og renseanlæg

Mål

- Spildevandet bortledes hurtigt, sundhedsmæssigt, miljømæssigt og økonomisk forsvarligt.
- Udledningen af forurenende stoffer til recipienter reduceres, så målsætninger til vandkvaliteten opfyldes.
- Energiforbruget ved spildevandshåndtering nedbringes.
- Reducere overløb fra fælleskloaker.
- Sikre at badevand ikke belastes med spildevand, der medfører uhygiejniske og sundhedsmæssige risici.
- Mindske risikoen for oversvømmelser.
- Mindske risikoen for at grundvandet og dermed drikkevandet påvirkes af nedsivning af forurenende stoffer.
- Forbedre tilstanden i vandløb og søer

Redegørelse

Spildevandsrensningen i Sønderborg Kommune håndteres for de fleste ejendomme i kommunen af Sønderborg Spildevandsforsyning A/S. Spildevandet ledes fra de enkelte ejendomme via kloakker til fem renseanlæg, som renser spildevandet, før det bliver ledt ud i havet.

De fem rensningsanlæg er: Sønderborg, Broager, Himmark (Nordborg), HUK (Gråsten) og Hummelvig (Sydals).

Spildevandsplan 2016-2021 beskriver nærmere, hvordan forsyningsstrukturen for Sønderborg Kommune er planlagt og en tidsplan for dette.

For at virkeliggøre spildevandsplanen og indfri de krav, der kommer fra staten, arbejdes der for at opfylde følgende overordnede mål og handlinger.

Siden er senest opdateret i 2019.

Spildevandsplan

Med spildevandsplanen 2016-2021 sætter byrådet fokus på, at kommunen kommer på forkant med løsninger i forhold til klimaforandringerne, at nedbringe CO2-udledningen, at sikre borgertilfredshed og at forbedre grundvandets tilstand og miljøtilstanden i vandløb, søer, viger, nor og hav.

Affaldsbehandling- og deponeringsanlæg

Mål

- Alle i kommunen, som producerer affald eller har brug for at komme af med affald, skal sikres adgang til tilstrækkelig kapacitet til behandling af affald herunder at få det afleveret til genbrug, genanvendelse, forbrænding eller deponering.
- Kommunens affaldsressourcer udnyttes optimalt ved at dele dem i fraktioner, der benyttes, hvor de giver mest værdi til genanvendelse, upcycling og produktion af energi og andre produkter.

Redegørelse

Byrådet vil sikre, at Sønderborg Kommune står i spidsen for at opfylde de nationale mål om 50 % udsortering af husholdningernes affald til genanvendelse. I denne indsats vil byrådet vise, at vi kan få en høj udsorteringsgrad med lave takster, høj brugertilfredshed og effektive løsninger. Samtidig med at vi sikrer en affaldshåndtering, der tager hensyn til miljø, klima og hygiejne.

Affaldshåndtering kræver et godt samspil mellem Sønderborg Forsyning og borgerne, som kildesorterer i hjemmet. Sønderborg Kommune vil sikre, at borgerne får nemt ved at bruge de kommunale ordninger ved at hente mest muligt affald ved døren, og sikre, at ordningerne er nemme at forstå.

Området administreres efter miljøbeskyttelsesloven og den tilhørende affaldsbekendtgørelse, samt gældende kommunale affaldsregulativer.

Sønderborg Kommunes Affaldsplan

Affaldsplanen er en sektorplan under kommuneplanen. Sektorplanen beskriver kommunens planlægning inden for affaldssektoren og er kommunens overordnede plan for, hvordan affald i kommunen skal håndteres i fremtiden.

Affaldsplanen er bygget op omkring følgende overordnede målsætninger:

- Reducere affaldsmængden – med fokus på direkte genbrug
- Øge genanvendelsen – være innovativ med hvilke affaldstyper, der kan genanvendes
- Øge affaldssorteringen – gøre det nemmere for borgerne at kunne sortere deres affald
- Øge bevidstheden om affaldssortering – ved at gå foran på kommunens skoler, administration og i kommunale virksomheder

Affaldsanlæg i Sønderborg Kommune

I Sønderborg Kommune findes følgende typer affaldsanlæg: affaldsfyret kraftvarmeanlæg, deponianlæg, genbrugspladser og en modtagestation for risikoaffald og farligt affald.

Affaldsforbrænding

Sønderborg Kraftvarmeværk, som er beliggende i Sønderborg, blev etableret i 1993. Det er et interessentsselskab ejet af Sønderborg Fjernvarme og Sønderborg Kommune. Anlægget har en affaldsfyret ovn, som brænder ca. 80.000 tons affald. Varmen fra forbrændingen bruges til opvarmning af boliger i Sønderborg via Sønderborg Fjernvarme.

Værket modtager brændbart erhvervsaffald fra Sønderborg, Aabenraa og Haderslev kommuner samt dagrenovationsaffald fra husholdningerne i Sønderborg, Aabenraa og Tønder kommuner. Herudover importerer værket engelsk og tysk affald, for at dække behovet. Det importerede affald leveres efter sortering og uden genanvendelige fraktioner.

Der er ingen planer om at udbygge anlægget med flere ovnlinjer. Derimod vil vi sikre den eksisterende forbrændingskapacitet, ved at arbejde målrettet på at reducere mængderne til forbrænding.

I Sønderborg Kommune er der yderligere tre varmeværker, som brænder med biomasseaffald. De er beliggende i Gråsten, Sønderborg og Glansager. Herudover er der planer om udbygning af et varmeværk baseret på halm i Nordborg.

Affaldsdeponering

I Sønderborg Kommune er der ét kontrolleret affaldsdeponeringsanlæg, Skodsbøl Deponi, der er til blandet affald. Skodsbøl Deponi har en forventet restlevetid på mere end 50 år. Der er blevet etableret specialdepoter til særlige affaldstyper på anlægget, for eksempel asbest og PCB. Andre specialfraktioner bliver anvist til anlæg uden for Sønderborg Kommune.

Genbrugspladser, komposteringspladser og miljøstationer

Til indsamling af affald uden for de kommunale henteordninger er der otte genbrugspladser i Sønderborg Kommune. Disse er beliggende i Sønderborg, Skovby, Guderup, Nordborg, Vester Sottrup, Glansager, Gråsten og Skodsbøl.

Genbrugspladserne har fokus på at få så meget affald som muligt til genanvendelse. På nogle af pladserne er der indrettet genbrugshjørner, hvor borgerne kan stille for eksempel møbler, indbo og bøger, som andre kan tage med hjem og genbruge.

På Glansager og Skodsbøl er der genbrugsbutikker på pladserne, og på Nørrekobbel er der både genbrugsbutik og genbrugsbyggemarked.

På Glansager, Vesterlund og Skodsbøl foregår der kompostering af have- og parkaffald.

De fire største pladser Glansager, Skodsbøl, Vesterlund og Nørrekobbel er åbne for erhverv og i september 2017 blev Glansager Genbrugsplads døgnåben for alle.

Information om åbningstider og indsamlingsordninger findes på Sønderborg Forsynings hjemmeside www.sonfor.dk,

I kommunens sommerhusområder er der opstillet miljøstationer til indsamling af genanvendeligt emballageaffald for sommerhusgæsterne.

Henteordning for farligt affald

Sønderborg Forsyning indsamler ikke-genanvendeligt farligt affald fra virksomhederne i Sønderborg Kommune og tilbyder samtidig en mindre serviceordning for virksomheder, der kun producere små mængder farligt affald.

Erhvervsaffald

I Sønderborg Kommune er der registreret flere private indsamlingsvirksomheder og affaldsbehandlingsanlæg, som indsamler genanvendeligt affald i form af pap, papir, plast jern og metal samt behandler jord, glas, asfalt, tegl og beton, herudover tilbyder Sønderborg Forsyning adgang til erhverv på fire genbrugspladser (Nørrekobbel, Skodsbøl, Vesterlund og Glansager) samt håndtering af imprægneret træ på Skodsbøl Sorteringsanlæg og have-/parkaffald på Glansager Komposteringsanlæg.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Affaldsbehandling og deponeringsanlæg

Jorddeponi

Mål

- Nye lokalplaner skal indeholde et afsnit, der beskriver, hvad der skal ske med jorden i lokalplanområdet.
- Kendskabet til jordbalance og bæredygtig genanvendelse af jord skal udbredes.
- Al jordflytning bliver håndteret via Jordweb.dk
- Undgå, at jord fra områdeklassificerede arealer udlægges i landzone medmindre det er analyseret rent.

Redegørelse

I forbindelse med bygge- og anlægsprojekter håndteres større eller mindre mængder jord. Der er ikke mange steder i kommunen, som kan modtage mange tons jord. Det betyder, at meget jord bliver kørt ud af kommunen til fx råstofgrave i nabokommunerne, hvilket medfører lange transporter. Derudover er kapaciteten på disse anlæg begrænset. Derfor er virksomheder og borgere nødt til at tænke kreativt og på nye måder i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter.

Jord skal genbruges og genanvendes

Vi skal sikre, at der opstår så lidt overskudsjord som muligt, og det overskudsjord, der opstår skal blive på matriklen. Det betyder, at:

- Lokalplaner skal indeholde et afsnit, der beskriver, hvad der skal ske med jorden i lokalplanområdet.
- Der skal laves jordbalanceberegninger i forbindelse med kommunale bygge- og anlægsprojekter.
- Jorden skal behandles, så den kan genindbygges i videst muligt omfang.
- Jorden skal opbevares og behandles, så genbrug er muligt.

Bortskaffelse af jord skal anmeldes

Det overskudsjord, der måtte opstå fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Sønderborg Kommune på Jordweb.dk. Systemet stilles også til rådighed for anmeldelse af ren jord uden for

områdeklassificerede arealer.

Modtageanlæg til overskudsjord

Et landbrugsareal kan terrænreguleres uden landzonetilladelse, hvis terrænreguleringen er nødvendig for den fortsatte drift af arealet som landbrugsareal. Kommunen skal træffe en afgørelse om, at projektet ikke kræver en landzonetilladelse. I særlige tilfælde kan der være krav om miljøgodkendelse.

Øvrige arealer til jorddeponi skal have landzonetilladelser og miljøgodkendelser.

Der er udlagt tre områder i kommuneplanen til jorddeponier. De tre områder skal etableres i samarbejde med lokalbefolkningen og andre interessenter, så de efter afslutning kan overgå til rekreative formål.

Karteringsanlæg i kommunen fremgår af Miljøstyrelsens Affaldsregister.

Retningslinje

Jorddeponi

Læs mere her

Se hvilke områder, der er med i Områdeklassificeringen.

Jordweb kan findes her: www.jordweb.dk

Terrænregulering af landbrugsjord.

Kulturarv



Kulturarven rummer vores fælles historie. I kulturarven kan vi se sporene af hvordan vores forfædre brugte landskabet, deres byggeskik og skiftende samfundstendenser.

Vi ønsker at bevare kulturarven fordi den giver identitet og karakter til området. Den en er en væsentlig faktor for, at vi kan bevare det gode liv samt bæredygtige byer, lokalsamfund og fællesskaber. Desuden gør en velbevaret kulturarv området mere attraktivt som turistdestination.

Kulturarv



Vision

Sønderborg Kommunes kulturarv er med til at give området en helt særlig identitet. Kulturarven skal bruges aktivt som generator for tiltrækning af nye borgere, erhvervsvirksomheder og turister. Igennem dialog og løbende samarbejde med beboere og brugere ønsker Sønderborg Kommune at skabe et levende lokalsamfund, hvor der er en forståelse for kulturarvens vigtighed.

Hvad er kulturarv?

Kulturarv i landskabet og byerne er mange ting:

- En gammel stråtækt gård med alsisk rødt bindingsværk, som viser den tid, hvor stort set alle arbejdede i landbruget,
- en landsbys struktur eller en typisk husmandskoloni,
- nyere, markante og unikke bygninger i byerne,
- samt gamle gademiljøer er kulturarv.

Kommunens specielle kulturarv

Sønderborg har en helt speciel kulturarv, der bærer præg af regionens omskiftelige identitet. Tiden som hertugdømme, som tysk og som dansk påvirker bygningskulturen, og er med til at fortælle områdets historie. Denne kulturarv er helt unik for Danmark og fortæller hele grænselandet og i sær Sønderborg områdets historie, fra datid til nutid.

Fra hertugtiden, kommer flere af egnens slotte med tilhørende bymiljøer. Herunder Augustenborg slot med den tilhørende gamle bymidte. Den nedlagte kaserne i Sønderborg (Marienstationen) og Kleinbanen i Tørsbøl vidner om områdets tyske tid. I 1912 opføres Sønderborghus af arkitekt Martin Nyrop som et dansk monument. Med genforeningen i 1920 og i de følgende år bygges flere danske bygninger som fx Sønderborg Rådhus og Kong Christian den 10. bro.

Bygningskulturen i Sønderborg Kommune har mange steder også været præget af kysten hvor blandt andet teglværkerne ved Broager og Egernsund har defineret områdets identitet. Ydermere kan Sønderborg Kommune bryste sig med et stort antal fyrtårne der rejser sig langs kysterne.

Redegørelse

Sønderborgs kulturarv spænder bredt, mellem slagmarkerne på Dybbøl til landsbyen med de snoede gadeforløb samt vores fire helt unikke fyrsteslotte.

Denne kulturarv er vigtig at være bevidst om, når vi taler turisme, bosætning og placering af virksomheder. Derfor skal kulturarven registreres og fremhæves på alle niveauer. Nyt byggeri skal tilpasses områdets karakter, som den er på landet, i landsbyerne eller i de gamle bykerner.

Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger udgør en stor del af Sønderborg Kommunes identitet. Bygningerne har stor betydning for gadeforløb, områder og landsbyer. Sønderborg Kommunes historie er forankret i de bevaringsværdige bygninger. Dette ses tydeligt, når man kommer igennem byerne, landsbyerne og landskabet, hvor de bevaringsværdige bygninger med deres placering, storhed og unikke kendetegn fortæller område historie.

Registreringen af de bevaringsværdige bygninger kan ses på Kulturstyrelsens hjemeside: https://www.kulturarv.dk/fbb/index.htm

Hvad er en bevaringsværdi

Bevaringsværdige bygninger i Sønderborg Kommune registreres ved hjælp af SAVE-metoden, som vurderer bygningen efter følgende fem parametre, der samlet giver bygningens bevaringsværdi.

- Arkitektonisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Orginalitet
- Teknisk tilstand

Bygningernes bevaringsværdier fordeler sig på en karakterskala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi.

- Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker
- Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværks- mæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.
- Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.
- Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Disse er derfor ikke omfattet af retningslinjen.

Lokalplaner med bevaringsbestemmelser

For at bevare og opsætte retningslinier for de bevaringsværdige bygninger og områder har kommmunen mulighed for at udarbejde lokalplaner med bevaringsbestemmelser.

Lokalplanerne kan både give mulighed for udvikling i et bevaringsværdigt område uden at gå på kompromis med områdets bevaringsværdier samt være bevarende for de kvaliteter, som er karaktergivende for området. Det kan både være bevaringsværdige bygninger eller den særlige karakter, området har. Det er meget små ting, som kan ødelægge en helhed. Det kan være en nybygning, som ikke indpasser sig i det eksisterende miljø eller materialer som er fremmede for et områdes stil. Dette er netop disse ting en lokalplan med bevaringsbestemmelser har mulighed for at forhindre.

Lokalplaner med bevaringsbestemmelser udarbejdes, for at beboerne i området kan være sikre på, at det særlige område og miljø, de har købt sig en plads i, bevares.

Ombygning af en bevaringsværdig bygning

Når man ønsker at ombygge sit bevaringsværdige hus, skal man være opmærksom på, at der ofte er små ting, man kan gøre for, at huset bevarer sin særlige karakter. Det kan være typen af vinduer, en detalje i facaden eller udformningen af taget, samt tagets materiale.

Ved at henvende sig til kommunen på et tidligt tidspunkt i processen kan man få gode råd om, hvordan man bevarer bygningens karakter, og man kan forhøre sig om, hvorvidt der gælder en lokalplan med bevarende bestemmelser for den bygning, det drejer sig om.

Sønderborg Kommune ønsker at hjælpe ejere af bevaringsværdige huse. Derfor er det muligt at søge tilskud til tilbageførsel og istandsættelse af facader, hvis bygningen har opnået en værdi på mellem 1-4 hos kommunens Bygnings- forbedringsudvalg.

Nedrivning af en bevaringsværdig bygning

Hvis man ønsker at nedrive en bevaringsværdig bygning, skal man altid søge om nedrivningstilladelse. Følgende er gældende.

- For bygninger i kategorien 1-2 vil det være meget svært at opnå tilladelse til nedrivning
- For bygninger i kategori 1-4 gælder, at nedrivning kun kan ske på baggrund af en politisk beslutning i hvert enkelt tilfælde. Samtidig skal der ske en forudgående offentliggørelse, inden kommunen kan give tilladelse hertil jævnfør Bygningsfredningsloven § 18
- For bygninger i kategorien 5-9 gælder, at disse alene skal ses som administrationsgrundlag i forbindelse med kommunens sagsbehandling og øvrige planopgaver

Siden er senest opdateret i 2019.

Kulturhistorie

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.



Redegørelse

Kulturhistorien er en ressource, der kan synliggøre lokal identitet og formidle den fælles historie. Sønderborg Kommune har en unik historie, som skal værnes om.

Retningslinjerne skal sikre historien om samfundets udvikling. Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.

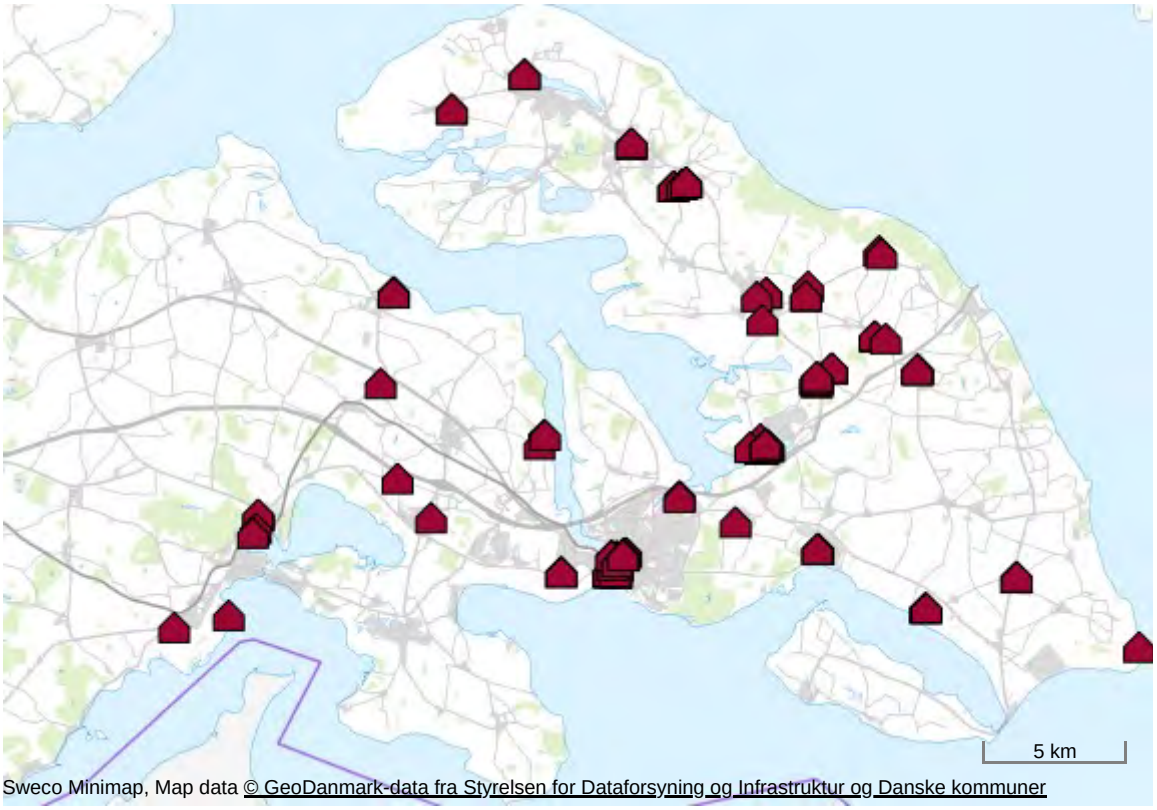
Retningslinien vedrører ikke den eksisterende almindelige landbrugsdrift, der som hovedregel kan fortsætte som hidtil. Der kan således stadig opføres erhvervsmæssig byggeri, som er i tilknytning til eksisterende bebyggelsen, under hensyntagen til kulturhistorien.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Kulturhistorie

Fredede bygninger



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Bevaring af bygninger i Danmark er delt op i to kategorier, de fredede bygninger og de bevaringsværdige bygninger. Under emnet "Bevaringsværdige bygninger" kan der læses mere herom.

I Danmark har vi ca. 9.000 fredede bygninger og i Sønderborg Kommune har vi ca. 80 fredede bygninger. Dette er alle bygninger der administreres af Kulturstyrelsen.

En bygning fredes i Danmark, når den har en særlig national betydning. Det vil sige, at de fredede bygninger i Danmark har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, der fortæller om betydningsfulde perioder i landets historie.

Siden er senest opdateret i 2019.

Læs mere her

www.kulturstyrelsen.dk

Bevaringsværdige bygninger

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie skal bevares, så befolkningen nu og i fremtiden kan opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i kulturlandskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, dog skal fremtidig udvikling ske med respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.
- Byrådet vil sikre, at Sønderborg Kommune er en bæredygtig kommune i udvikling og vækst. Arkitektur, kulturarv og funktionalitet skal gå hånd i hånd med CO_2- neutralitet.

Redegørelse

De bevaringsværdige bygninger er dem der skaber de gamle bykerner og landsbyer. Bygningerne giver karakter til et område og en by, derfor er det vigtigt at vi bevarer og sikrer de bevaringsværdige bygninger. I Sønderborg Kommune betragtes bygninger som bevaringsværdige, når de har fået en bevaringsværdi mellem 1-4. Disse bygninger kan ikke umiddelbart nedrives.

Listen over bevaringsværdige bygninger er opdateret i 2023. Se den under retningslinjen.

Retningslinje

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdi:

- 1-3 høj bevaringsværdi
- 4-6 middel bevaringsværdi
- 7-9 lav bevaringsværdi



Registreringen af de bevaringsværdige bygninger kan ses på kortet under retningslinjer neden for.

Bevaringsværdige kvarterer

Mål

- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne, men fremtidig udvikling skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv, de lokale kvarterer og indordne sig arkitektur og skala.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

De bevaringsværdige kvarterer er områder i byerne, der er vigtig at bevare på grund af deres helt særlige karakter. Dette er ofte områder med en høj koncentration af bevaringsværdige bygninger. Men det kan også være områder med en speciel struktur eller mange historiske spor.

De bevaringsværdige kvarterer er:

- Kaserne kvarteret, Jomfrusti, Helgolandsgade, Engelshøjgade, Du Plats Gade, Sønderborg
- Kongevej, Hertug Hans Vej, Sundquistgade, Sønderborg
- Sønderborg Slot, Sønderborg
- Havebyen, Midtkobbel, Sønderborg
- Ringgaden og med kvarteret omkring Christianskirken, Sønderborg
- Parkgade, Ørstedsgade, Søndre Landevej, Sønderborg
- Langesø, Nordborg
- Nordborg indre by
- Sønderborg indre by
- Gråsten indre by
- Augustenborg hertugby
- Sønderborg havn, Havbogade, Sønder Havnegade, Sundgade, Kong Christian D. X's bro, Sønderborg
- Broager indre by
- Høruphav indre by

Under retningslinje kan du se et kort med bevaringsværdige kvartere i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer



Bevaringsværdige lokalbyer og landsbyer

Mål

- At bevare de fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie, så befolkningen nu og i fremtiden kan opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i kulturlandskabet og i byerne.
- At der er plads til fornyelse i byerne og i landskabet i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- At Ved at passe på kommunens kulturarv for at skabe et smukt og unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

De bevaringsværdige landsbyer og lokalbyer er en stor del af Sønderborg kommunes kulturarv. Bevaringen af disse er med til at gøre det attraktiv at bo på landet og i de mindre byer. Når disse områder skal udvikles, må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes. Dog kan udviklingen ske, så den er med til at understøtte den særlige karakter i området.

De bevaringsinteresser, der er omtalt i retningslinjen, er beskrevet i Sønderjyllands Amts kulturhistoriske baggrundsregistrering.

Bevaringsværdige landsbyer og lokalbyer i Sønderborg Kommune

- Stationsbyer: Tørsbøl og Vester Sottrup
- Fortelandsby: Dyndved, Sebbelev og Stenderup
- Fiskerleje/fisker-skipperhuse: Sandager
- Slyngede vejbyer: Broballe og Kær-Ormstoft
- Kirkelandsby: Oksbøl og Ketting
- Landsbyer: Holm, Mjang, Svenstrup-Himmark-Torup, Stolbro, Guderup, Sjellerup og Havnbjerg.

Under retningslinje kan du se et kort med bevaringsværdige landsbyer og lokalbyer i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer



Værdifulde kulturmiljøer

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

Når der planlægges nye, store bygninger eller anlæg uden for kulturmiljøerne, må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes, hvis de forringes inde i kulturmiljøerne.

Udpegningen af kulturmiljøerne på landet skal beskytte kultursporenes indbyrdes samspil og sammenhænge med landskab og naturgrundlag.

Et kulturmiljø er den landskabelige sammenhæng mellem kulturhistoriske spor, der tilsammen fortæller en historie om den samfundsmæssige udvikling.

De værdifulde kulturmiljøer er:

- Kulturmiljøet omkring Ballesbro-Hardeshøj ***(landskabelige sammenhængen mellem færgelejerne).***
- Kulturmiljøet omkring Nydam Mose (Offermose).
- Kulturmiljøet omkring Sandbjerg Slot (Sandbjerg Slot og Møllesø).
- Kulturmiljøet omkring Dybbølskanser (***'1864' kulturlandskab).***
- Kulturmiljøet omkring Nybøl Nor ***(teglværkslandskab med teglværksindustri).***
- Kulturmiljøet omkring Iller Strand ***(teglværkslandskab med teglværksmuseum).***
- Kulturmiljøet omkring Brandsbøl ***(kulturlandskab med udskiftningslandskab omkring middelalderlig landsby og bopladser/gravhøje fra oldtiden).***
- Kulturmiljøet omkring Holm-Nordborg Å ***(kulturlandskab med udskiftningsstruktur omkring landsby fra middelalderen og boplads fra oldtiden***).
- Gråsten Slot og Gråstenskovene ***(kulturlandskab med slotsområde, haveanlæg, skove og mange gravhøje).***
- Kulturmiljøet omkring Nørreskoven ***(et kulturlandskab med skov og man mange gravhøje/ bopladser fra oldtiden samt borgruiner og kystbebyggelse).***
- Kulturmiljøet Sandager ***(et gammelt fiskerleje).***
- Kegnæsfyr ***(fyrtårn med to fyrmæsterboliger).***
- Renbjerg ***(teglværkslandsby med arbejder boliger).***
- Danfoss industrilandskab og arbejderby ***(et industrilandskab med tilhørende arbejderboliger og oplevelsespark).***
- Ballegård (herregårdsmiljø).
- Vibæk Mølle (vand- og vindmølle med øvrige driftsbygninger).

Under retningslinje kan du se et kort med Værdifulde kulturmiljøer i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Værdifulde kulturmiljøer



Bevaringsværdige husmandskolonier

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

Husmandskolonier er mindre husmandssteder på landet, som nu er synlige minder om en tid, hvor det lille familielandbrug både var en realitet for tusinder af familier og et ideal for mange i samfundet. Udpegningen skal sikre bevaringen af de mest karakteristiske husmandskolonier i kommunen.

I Sønderborg Kommune har vi to meget karakteristiske typer af husmandskolonier:

De ældre fra 1500 og 1600 tallet, som var resultatet af at godsejerne samlede og flyttede de små husmandssteder i klynger. I dag er de fleste bygget om, men man kan stadig genkende strukturen. Husmandsstederne var dengang så små, at en familie ikke kunne ernære sig ved dem alene. Man blev nødt til at arbejde for herremanden. En del af dem ligger omkring Gråsten og et par stykker på Als.

Den anden gruppe husmandskolonier opstår efter genforeningen i 1920. Den danske stat overtog jorden fra de tidligere store preussiske domænegårde. En del af jorden blev udstykket til mindre husmandsbrug. Husmandsbrugene ligger ofte som perler på en snor i landskabet og denne struktur genfindes mange steder i kommunen. De er bygget i den karakteristiske og meget danske ***bedre byggeskik*** stil.

De bevaringsværdige husmandskolonier er:

- ***Fiskbæk*** som er udstykket fra den tidligere preussiske domænegård Fiskbæk.
- ***Arnkil*** som udstykket fra den tidligere preussiske domænegård Rønhave

Under retningslinje kan du se et kort med de bevaringsværdige husmandskolonier i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Bevaringsværdige husmandskolonier



Bevaringsværdige kirkelandskaber

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.



Redegørelse

Kirkerne udgør en vigtig kulturhistorisk arv, der rækker mere end 800 år tilbage, og nogle kirker udgør derfor landets ældste bygninger. Variationer i udformningen af kirkerne afspejler den tid, kirkerne er blevet opført eller ombygget i. Forskellene kan også afspejle det lokale landskabs muligheder og begrænsninger og dermed fortælle om de vilkår, vores forfædre var underlagt.

Efter lov om naturbeskyttelse er der om næsten alle kirker på landet en kirkebyggelinje på 300 meter, indenfor hvilken der ikke må opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Ved mange kirker er der desuden tinglyst fredninger, for at friholde kirkernes allernærmeste omgivelser for byggeri m.m.

Kirkens fjernere omgivelser er ofte det åbne landskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Det er hensigten med udpegning af kirkeomgivelserne, at den del af omgivelserne, der kan betragtes som fjernere omgivelser, bevares som et åbent agerdomineret landskab. Der er

tale om en tilkendegivelse af, hvor en egentlig byvækst, skovrejsning, opførelse af fritliggende bygninger eller særligt høje eller store driftsbygninger skønnes at være uheldig ud fra hensynet til at bevare en sammenhæng mellem kirkeanlægget og det omgivende landskab. Såfremt en afvejning af de planlægningsmæssige interesser gør det nødvendigt at bygge inden for kirkernes fjernomgivelser, skal der tages hensyn til kirkernes beliggenhed i landskabet og udsigten til og fra kirken. Store tekniske anlæg, som for eksempel højspændingsmaster, vindmøller og vejanlæg, bør så vidt muligt undgås inden for kirkeomgivelserne.

Hvis byrådet vurderer, at en lokalplan, der omfatter arealer i landzone, eller en landzonesag, vil påvirke kirkeomgivelserne, vil kommunen høre stiftøvrigheden over Haderslev Stift inden sagen afgøres.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Næsten alle kirker har en kirkebyggelinie på 300 meter, inden for hvilken der ikke må opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Læs mere om kirkebyggelinjen omkring fortidsminder på www.sonderborgkommune.dk.

Omkring mange kirker er der også Ex***ner fredninger.*** De skal friholde kirkernes allernærmeste omgivelser for byggeri med mere.

Under retningslinje kan du se et kort med Kirkelandskaberne i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Bevaringsværdige kirkelandskaber



Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg Kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes der et smukt unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

Omkring 1900 tallet blev en væsentlig del af infrastrukturen varetaget af togdrift og skibsfart.

Udpegningen skal sikre, at havneanlæggene ved eventuel ophør af færgedrift forsøges genanvendt til funktioner, der er forenelige med havneanlæggenes kulturhistoriske værdier.

Jernbanedriften spillede en centralt rolle i infrastrukturen fra 1898-1933. Der blev bygget stationsbygninger og anlagt spor. Dette kan endnu aflæses i landskabet og i byerne.

Også søtransporten har spillet en stor rolle i kommunen. Dette både til person og varetransport.

Dette vidner om de mange fyr, som er bygget omkring 1900 tallet. Før var der anløbssteder rundt om Flensborg fjord, og kroer til de rejsende. Fx ved kroerne Spar es og Klør fire. Der var ca. 30 anløbsbroer i 1877 for dampskibene omkring Flensborg fjord.

De bevaringsværdige infrastrukturanlæg er:

- Ballebro færgeleje
- Hardeshøj færgeleje
- Mommark havneanlæg
- Kegnæs` nu nedlagte færgeleje
- Kommunens fyrtårne
- Kleinbahn

Under retningslinje kan du se et kort med Bevaringsværdige infrastrukturanlæg i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

De bevaringsværdige infrastrukturanlæg er:

- Ballebro færgeleje
- Hardeshøj færgeleje
- Mommark havneanlæg
- Kegnæs nu nedlagte færgeleje.
- Kommunens fyrtårne
- Kleinbahn



Værdifulde fortidsmindeområder

Mål

- De fysiske spor af Sønderborg kommunes historie skal bevares. Befolkningen skal nu og i fremtiden kunne opleve, hvordan 10.000 års samfundsudvikling afspejles i landskabet og byerne.
- Der skal fortsat være plads til fornyelse i byerne og i landskabet, men udviklingen skal ske i respekt og forståelse for den fælles kulturarv.
- Ved at passe på kommunens kulturarv skabes et smukt og unikt miljø, som kan tiltrække både nye borgere og turister til området.

Redegørelse

Fortidsmindeområderne er udpegede arealer, hvor der findes spor efter menneskelig aktivitet under jordoverfladen, der er efterladt fra tidligere tider. Det kan f.eks. være gravpladser, bopladser, offerpladser, våbenfund, voldanlæg eller øvrige forhistoriske strukturer og konstruktioner.

Udpegningen skal beskytte de forhistoriske fundområder, hvor der er mange fortidsminder under jordoverfladen. De kan ødelægges f.eks. ved dybdepløjning eller anlægsarbejde.

Fortidsmindeområder er omfattet af kommunensplanens udpegning for områder, hvor skovrejsning er uønsket. Undtaget er fortidsmindeområder i eksisterende skove.

Fredede fortidsminder

Størstedelen af de synlige fortidsminder, som ligger over jorden, er beskyttede af museumsloven. Mange af disse kaster desuden en 100 meters beskyttelseslinje af sig, målt fra fortidsmindets ydergrænse, som skal sikre fortidsmindet yderligere.

Under retningslinje kan du se et kort med ***Værdifulde fortidsmindeområder*** i Sønderborg Kommune.

Siden er senest opdateret i 2019.

Retningslinje

Værdifulde fortidsmindeområder



Retningslinjer

Beskriver de konkrete retningslinjer for arealanvendelsen

Retningslinjer - By- Bolig- og erhverv

Byudvikling

1.1.1 Byernes roller

- Bymønster
- Hovedby
- Områdebyer
- Lokalbyer
- Landsbyer i bymønsteret

1.1.2 Byvækst

- Byudviklingsprincipper
- Arealer til byvækst (omfordeling)
- Højhuse
- Nye boligområder

1.1.3 Byfortætning og byomdannelse

- Byomdannelse
- Omdannelse af bolig- og erhvervsarealer

1.1.4 Bynære landskabskiler og byrande

- Bynære landskabskiler og byrande

1.1.5 Grønne byrum

- Grønne byrum

Strategi for landdistrikterne

1.2.1 Udvikling i landdistrikterne

- Landdistriktsudvikling
- Landsbyer i bymønsteret
- Landsbyer primært i byzone under 300 indbyggere
- Landsbyer primært i landzone mellem ca. 200 og 500 indbyggere
- Landsbyer i landzone op til 200 indbyggere
- Små bebyggelser i landzonen

1.2.2 Byggeri i landzone

- Byggeri i landzone generelt
- Landsbyer med afgrænsning i landzone
- Erhvervsbyggeri, der ikke er knyttet til landbrug, skovbrug, fiskeri og dambrug
- Omdannelseslandsby

Erhverv

1.4.1 Erhverv

- Erhvervsområder
- Nye erhvervsområder
- Særligt energiproducerende og energiforbrugende virksomheder
- Klassificering af erhvervsområder

Detailhandel

1.5.1 Detailhandel

- Detailhandel i Sønderborg Kommune
- Enkeltstående butikker
- Salg af egenproduktion

Landbrug og fiskeri

1.6.1 Landbrugserhvervet

- Landbrug og Miljø
- Landbrugsjord

1.6.2 Store husdyrbrug

- Områder til store husdyrbrug (Etablering af IE husdyrbrug med en ammoniakudledning på over 7.000 kg NH3-N/år)

1.6.3 Fiskeproduktion

- Ferskvandsdambrug
- Havbrug og saltvandsdambrug

Trafik

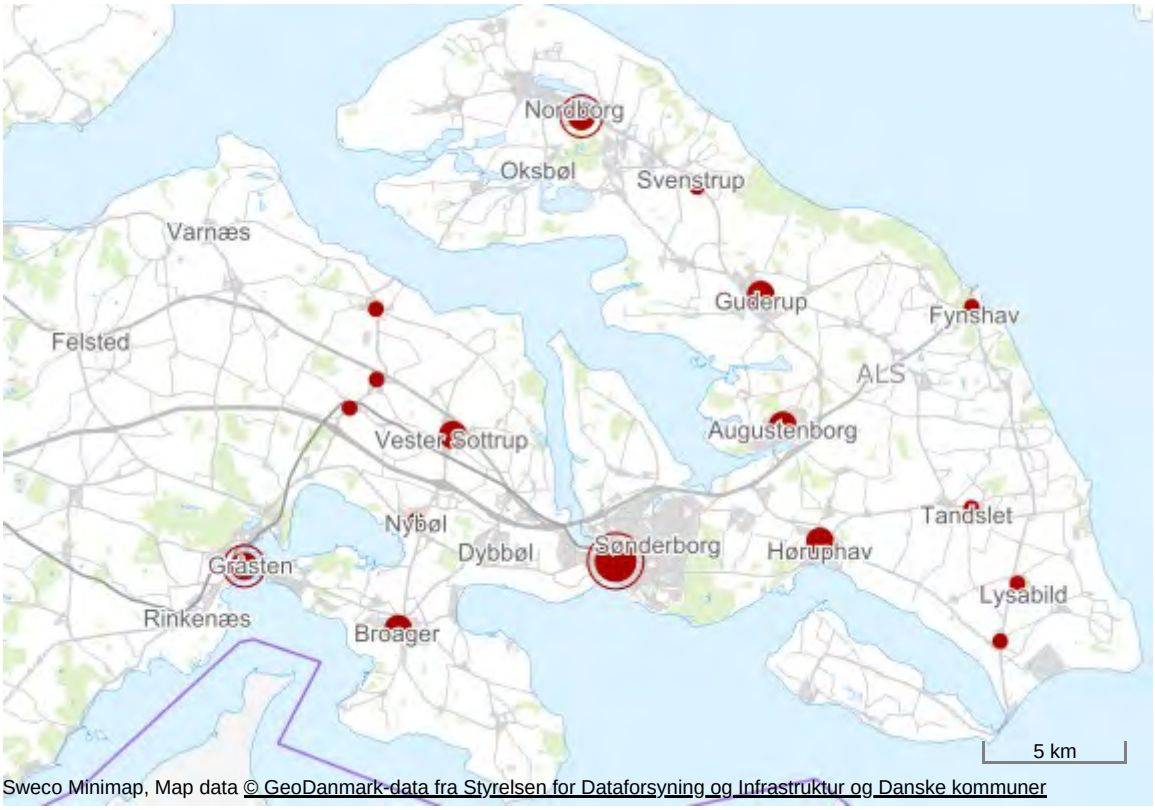
1.7.1 Trafik

- Overordnede veje
- Trafikale forhold
- Parkering

1.7.2 Jernbaner, havne, lufthavn og flyvepladser

- Jernbaner
- Færgehavne
- Lufthavne og flyvepladser

1.1.1 Byernes roller



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Bymønster

- Bymønstret er vist på kortet
- By- og serviceudvikling skal ske i tilknytning til de byer i bymønstret, der er domineret af byzone og ligger centralt i forhold til at skulle servicere et opland af større og mindre landsbyer, der er domineret af landzone.
- Udlæg af arealer skal ske i forhold til de enkelte byers funktion og rolle i bymønsteret. De enkelte byer skal styrkes ved at opretholde og etablere det bredest mulige udbud af centerfunktioner.
- Landsbyer hvor der ikke er planlagt byudvikling er ikke en del af bymønsteret er beskrevet i retningslinje for Landdistriktsudvikling og Byggeri i landzone.

Hovedby

- Sønderborg by inkl. Vollerup og Dybbøl er kommunens hovedby.
- Her placeres de overordnede servicefunktioner, uddannelsesinstitutioner og specialiseret udvalgsvarehandel, som skal betjene hele kommunen.
- Sønderborg er kommunens dynamo og skal styrkes, som en attraktiv ramme for et spændende og dynamisk byliv.
- Der udarbejdes bystrategi for hovedbyen.

Områdebyer

- Nordborg/Havnbjerg, Gråsten/Egernsund/Rinkenæs.
- Her kan placeres funktioner inden for offentlig og privat service, der har de omkringliggende lokalområder som opland. Områdebyerne skal rumme et bredt udbud af boliger og erhvervsmuligheder.
- Der skal udarbejdes bystrategier for alle områdebyer.

Lokalbyer

- Broager, Vester Sottrup, Augustenborg, Guderup og Høruphav er lokalbyer.
- Lokalbyerne udpeges, så der er rimelig adgang til daglig service og arbejdspladser, skole, dagligvareforsyning og lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder udenfor de større byers oplande. Der skal desuden være mulighed for en vis byvækst.
- Der skal udarbejdes bystrategier for alle lokalbyerne.

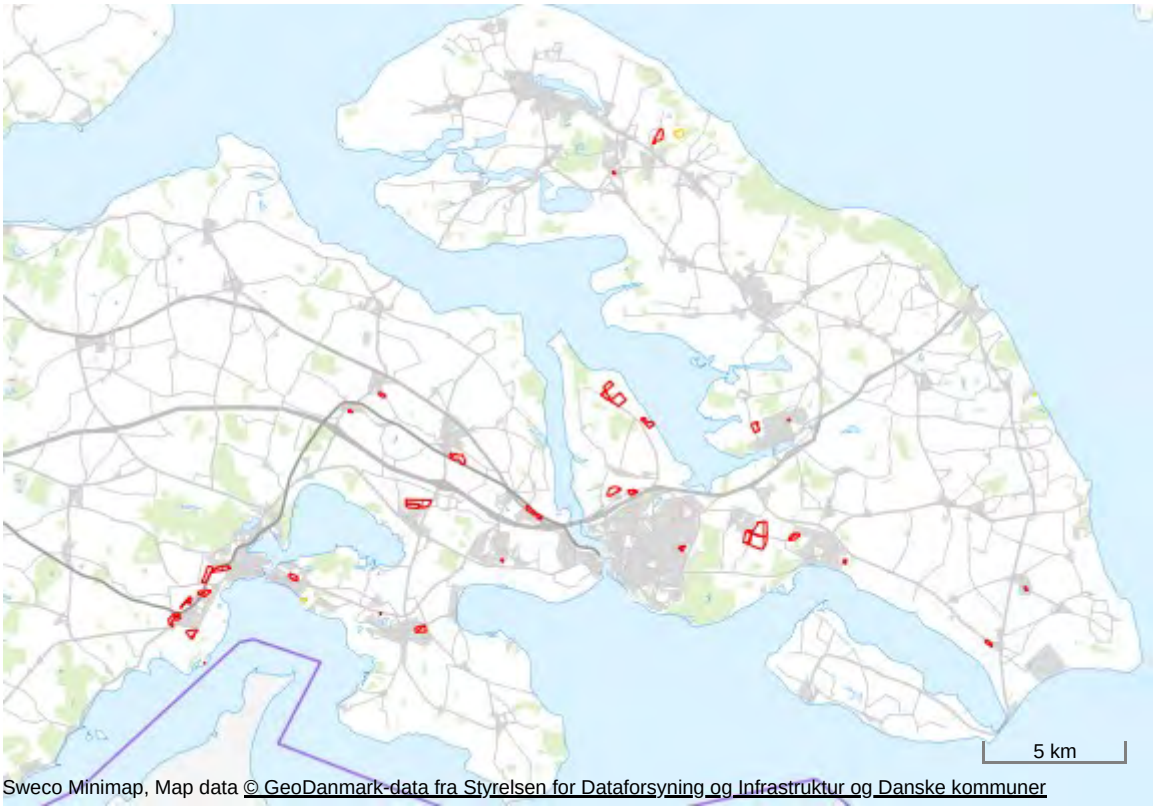
Landsbyer i bymønsteret

- Landsbyerne er Blans, Nybøl, Fynshav, Avnbøl, Ullerup, Svenstrup, Tandslet, Lysabild og Skovby. Landsbyerne er på over 300 og op til cirka 1000 indbygger og landsbyen ligger primært i byzone.
- I landsbyer primært i byzone er der mulighed for der kan ske en mindre byvækst ved at eksisterende landzone kan overgå til byzone ved lokalplan under hensyntagen til lokalområdets behov, landsbyens stedbundne værdier og hensyn til øvrige retningslinjer i kommuneplanen.
- Eksisterende lokalplanlagte boligområder uden for området der strækker sig fra Gråsten over Broager, Vester Sottrup og Sønderborg til Høruphav og Augustenborg, defineres som boligområder uden krav om helårsbebyggelse.

Emner og redegørelse

Byernes roller

1.1.2 Byvækst



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Arealer til byvækst

- Arealer til byvækst er vist på kortet. Kortet viser ubebyggede områder, som ved lokalplanlægning kan overføres til byzone eller sommerhusområde samt områder, som ventes tilbageført fra byzone eller sommerhusområde til landzone.
- Områder, der fx på grund af rækkefølgebestemmelser, ikke ventes lokalplanlagt inden for planperioden er markeret som "potentiel fremtidig byzone".
- Arealudlæg til byformål skal normalt ske ved overførsel til byzone ved lokalplanlægning.

Kommuneplan 2023 peger på en række perspektivområder til fremtidig byvækst. Se mere under redegørelsen By, bolig og erhverv.

Byudviklingsprincipper

- Byvækst skal ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse efter udviklingsprincippet ”indefra og ud”.
- Hvor byer afgrænses af omfartsveje eller andre overordnede veje, bør arealudlæg til byformål som hovedregel ske på den bynære side af det overordnede vejnet.
- Byvækstområder skal så vidt muligt placeres således, at der er god infrastrukturel sammenhæng. Det gælder trafikale hensyn herunder offentlig trafikbetjening, adgang til institutioner og service samt god adgang til rekreative områder.
- Bynære landskaber og landskabskiler skal indgå i planlægningen af byvækstområder.
- Ved udlæg af arealer, etablering og renovering af byggeri og tekniske anlæg med lang levetid skal lokalisering, udformning og dimensionering ske således, at de er robuste i forhold til fremtidens klimatiske ændringer.
- Klimatilpasningen skal indpasses i planlægning af byudviklingen efter principperne i Klimatilpasningsplanen, dvs. bruges rekreativt.
- Byudvikling skal ske under hensyntagen til kommunens bæredygtighedspolitik og strategi.
- Bæredygtighedspolitiken og strategien indeholder blandt andet hensyn til arkitektur, højhus, natur, landskabsinteresser, rekreative og kulturhistoriske interesser og drikkevandsinteresser.
- Byudvikling planlægges med henblik på at forebygge miljøkonflikter dvs. en klar adskillelse af miljøbelastende - og miljøfølsom arealanvendelse.
- Ved lokalplanlægning skal der redegøres for samspillet mellem byudviklingsinteresser og landbrugsinteresser, herunder landbrugsejendommenes udviklingsmuligheder og begrænsninger i forbindelse med byudvikling.

Højhus

- For byggeri der er mindst to etager højere end kommuneplanrammen for hvad det pågældende område foreskriver eller et byggeri som overstiger seks etager eller 20 meter, skal der gennemføres en landskabelig og bystrukturel analyse. Analysen skal ligge til grund for vurderingen af placeringsmulighederne.
- I de områder, hvor høje huse ikke på forhånd udelukkes, vil byggeri over seks etager kun kunne tillades, hvis det kvalitativt understøtter byens profil.

Nye boligområder

- Nye boligområder skal etableres med fokus på bæredygtighed.

Emner og redegørelse

Byvækst - Emner og redegørelse

1.1.3 Byfortætning og byomdannelse

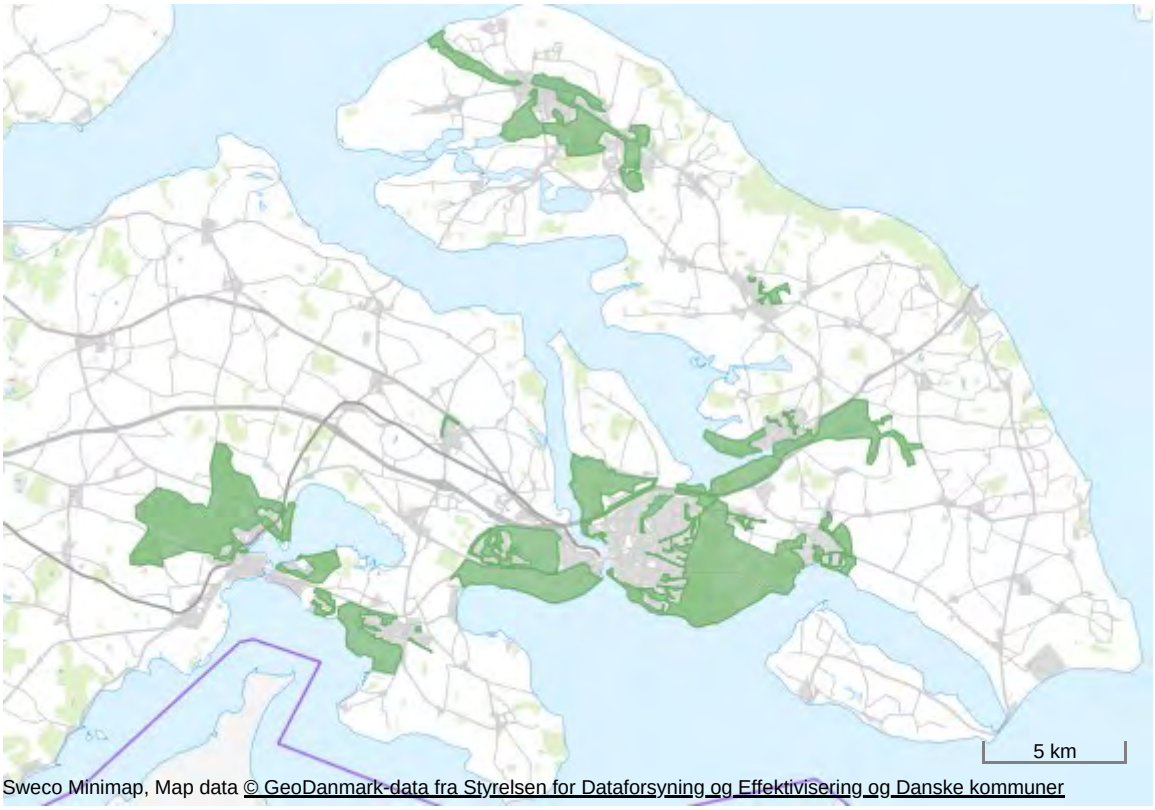
Omdannelse af bolig og erhvervsarealer

- Eksisterende bolig og erhvervsarealer, hvor den hidtidige bolig eller erhvervsaktivitet er under afvikling, skal i videst muligt omfang søges genanvendt til byformål.
- Omdannelse af erhvervsarealer skal gennemføres på en måde, der sikrer, at eventuel forekommende forurening fra tidligere anvendelse af arealerne håndteres i overensstemmelse med gældende regler på jordforureningsområdet

Emner og redegørelse

Byfortætning og byomdannelse

1.1.4 Bynære landskabskiler og byrande



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Bynære landskabskiler og byrande

- Landskabskiler og byrande skal friholdes for bebyggelse og bevares og udvikles som rekreative grønne områder, der forbinder byen med landskabet.
- Ved udvikling af bolig- og erhvervsområder skal der skabes en byrand i form af en grøn struktur, der gør at oplevelsen af det omgivende landskab ikke forringes ved et brat møde med byvækst.

Emner og redegørelse

Bynære landskabskiler og byrande

1.1.5 Grønne byrum

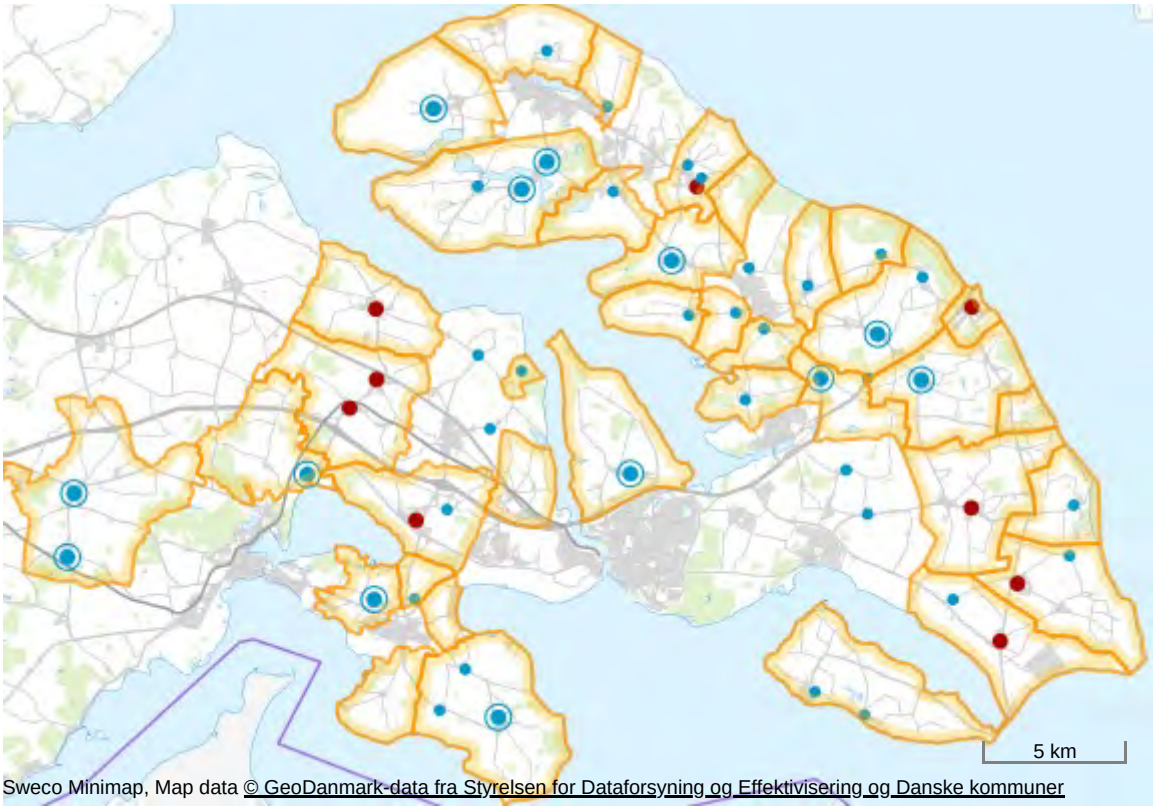
Grønne byrum

- Eksisterende parker, grønne anlæg, vejplantninger og enkeltstående træer skal så vidt muligt bevares og udvikles, som et aktiv i byudviklingen.

Emner og redegørelse

Grønne byrum

1.2.1 Udvikling i landdistrikterne



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

På kortet er vist landsbylaugene, landsbyer i bymønsteret (byzone med mere end 300 indbyggere) og mindre landsbyer i byzone og landsbyer primært i landzone og helt i landzone. Landsbyer inden for bymønsteret har mulighed for en vis byækst i tilknytning til den eksisterende byzone.

Landdistriktsudvikling

- Udviklingen i landdistrikterne foregår inden for rammen af Sønderborg Modellen, der sikre lokalt ejerskab og en demokratisk proces. Den åbne dialog mellem borgere, politikere og forvaltning fremmer en differentieret udvikling af det lokale potentiale, som kan bestå både i menneskelige ressorurcer (vi er nogle der kan og vil) og af stedets fysiske identitet (landskab, kulturhistorie, tradition). En digital platform som InfoLand skal sikre kommunikation af initiativer og processer til inspiration.

Landsbyer i bymønsteret

- Landsbyerne er Blans, Nybøl, Fynshav, Avnbøl, Ullerup, Svenstrup, Tandslet, Lysabild Skovby. De er alle en del af bymønsteret i og med de primært ligger i byzone. Dertil kommer, at de også har en vis størrelse (ikke under 300 indbyggere). I disse landsbyer er der mulighed for, at der kan ske en mindre byvækst ved at eksisterende landzone kan overgå til byzone ved lokalplan under hensyntagen til lokalområdets behov, landsbyens stedbundne værdier og hensyn til øvrige retningslinjer i kommuneplanen. Landsbyerne fremgår også af afsnittet byernes roller.

Landsbyer primært i byzone under 300 indbyggere

- Landsbyerne er Asserballe og Ketting på Als samt Østerby og Sønderby på Kegnæs. Asserballe og Ketting har med deres størrelse og stedbundne ressourcer potentiale til at tiltrække og fastholde indbyggere. De to på Kegnæs er meget små byzonelandsbyer og skal ses i sammenhæng med sommerhusområderne der er vokset sammen med dem.

- Der skal udvises tilbageholdenhed med at udlægge mere byzone i tilknytning til disse landsbyer med mindre det kan ske på et bærerdygtigt grundlag i forhold til infrastruktur og service og som en naturlig afrunding af landsbyen ud mod landskabet.
- På kortet er denne gruppe ikke vist med egen kategori. Asserballe og Ketting har mere end 200 indbyggere, og vises derfor sammen med landsbyer på 200 - 500 indbyggere. Østerby og Sønderby har under 200 indbyggere og er vist i den kategori.

Landsbyer primært i landzone mellem ca. 200 og 500 indbyggere

- Landsbyerne er Tørsbøl, Kværs, Adsbøl, Skodsbøl, Skelde, Kær/Ormstoft, Hundslev/Notmark, Stevning, Oksbøl/Broballe og Holm.

- Landsbyerne har med deres størrelse og stedbundne ressourcer potentiale til at tiltrække og fastholde indbyggere. De har alle lokale udviklingsplaner ofte i samarbejde med mindre landsbyer evt. som en del af en større udvilklingsplanen. Landsbyerne har i sig selv og i samarbejde med tætliggende landsbyer og større byer et aktivt fritids- og kulturliv. Landsbyerne har alle udlæg til boliger eller blandet bolig og erhverv, der kan udfyldes og udbygges inden for rammerne. Uden for rammerne er der mulighed for udvikling ved at anvende eksisterende overflødiggjorte bygning til andre formål. Rammerne ligger primært inden for landsbyafgrænsning og lokalplan. Retningslinjer for landsbyafgrænsning og omdannelseslandsby er beskrevet under Byggeri i landzone.

- I de landsbyer, der også har små områder med byzone Kværs, Stevning, Oksbøl og Holm, skal der udvises tilbageholdenhed med at udlægge mere byzone i tilknytning til den eksisterende byzone med mindre det kan ske som en mindre, naturlig afrunding af landsbyen ud mod landskabet.

Landsbyer i landzone op til 200 indbyggere

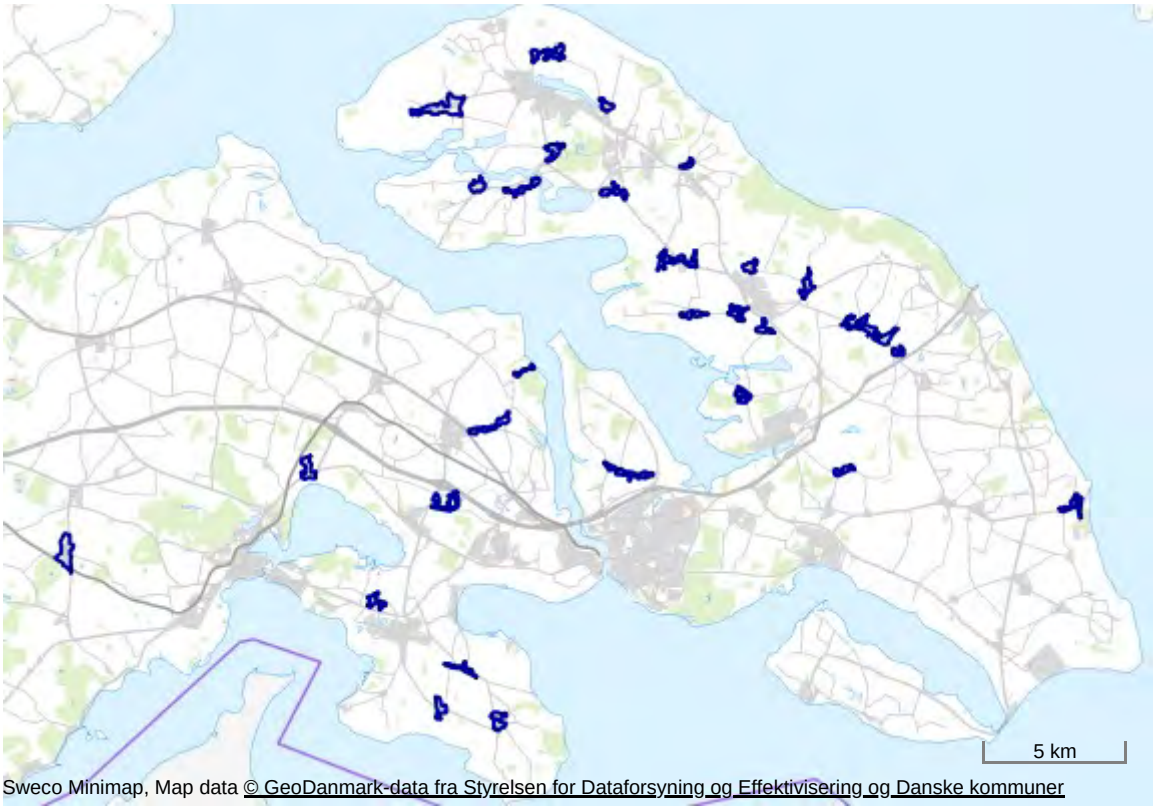
- I landsbyerne Pøl, Mjels, Himmark, Brandsbøl, Lavensby (den nordlige del der ikke er en del af områdebyen Nordborg/Havnbjerg), Sjellerup, Elstrup, Stolbro, Dyndved, Egen, Sebbelev, Almsted, Mjang, Øster Sottrup, Sottrupskov, Stenderup, Dynt og Gammelgab er der et begrænset udlæg til blandet bolig og erhverv inden for en landsbyafgrænsning. Uden for rammerne er der som overalt i landzonen mulighed for udvikling ved at anvende eksisterende overflødiggjorte bygning til andre formål. De er alle en del af et landsbyfællesskab omkring en lokal udviklingsplan evt. som en del af en større udviklingsplan, og har med deres placering i landskabet - tæt på skov og strand eller/og større byer vist sig levedygtige og attraktive. Udviklingen kan understøttes ved at fokusere på de stedbundne værdier, der gør hver landsby unik for tiltrækning. Det kan fx ske ved at udarbejde landzone lokalplan eller udlægge landsbyen til omdannelseslandsby. Retningslinjer for landsbyafgrænsning, omdannelseslandsby og generelle regler i landzonen er beskrevet under Byggeri i landzone.

- Torup, Østerholm, Helved/Frederiksgård, Asserballe Station, Majbøl, Mommark, Sarup, Vibøge, Lebøl, Øster Snogbæk, Smøl og Iller er alle små levedygtige landsbyer, der på nær Mommark ikke er selvstændigt rammelagte med udlæg til boliger og erhverv. De har alle med deres stedbundne ressourcer vist sig levedygtige. Langt de fleste er en del af et landsbylaug med der til hørende lokal udviklingsplan. Nogle af landsbyerne vil evt. kunne understøttes med en landsbyafgrænsning, hvor andre er på grænsen til at have karakter af af små bebyggelser i landzonen. Mommark havn er omfattet af en lokalplan, der åbner for mulighed for at satse på ferieboliger og turisme. Desuden huser Mommark en afdeling af Businniss College Syd, som sammen med havnen er med til at skabe et aktivt fritids- og kulturliv. Retningslinjer for byggeri uden for landsbyafgrænsning er beskrevet under Byggeri i landzone.

Små bebyggelser i landzonen

- Kommunen rummer en lang række små, attraktive bebyggelser i det åbne land i form af mindre samlinger af gårde og huse typisk under 40 indbyggere. Langt de fleste er en del af et landsbylaug med der til hørende lokal udviklingsplan. Her er der ikke rammelagt for udlæg til bolig og erhverv. Retningslinjer for byggeri i landzonen generelt er beskrevet under Byggeri i landzone.

1.2.2 Byggeri i landzone



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

På kortet er vist landsbyer med afgrænsning samt omdannelseslandsbyen Tørsbøl.

Se også kort hvor landsbyer med byzone og alle landsbyer ned til ca. 50 indbyggere også fremgår.

Byggeri i landzone generelt

- Det åbne land - landdistrikterne skal med mindre det ligger i tilknytning til eksisterende byzone som hovedregel friholdes for ny spredt bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug, fiskeri og dambrug eller tekniske anlæg til offentlige formål.
- Landzonetilladelser til nyt byggeri og anlæg skal ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og der skal lægges vægt på byggeriets karakter og afgrænsning mod det åbne land. Der gives tilladelse til huludfyldning eller afrunding af en bebyggelse, hvis det er i væsentlig overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, natur- og miljøinteresser og de stedbundne landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og sociale værdier, samt tungtvejende nabohensyn.
- Der kan skabes mere udvikling ved at tage eksisterende overflødiggjorte driftsbygninger og andre bygninger i brug til andre formål for at skabe udvikling.

- Umiddelbart ***uden for*** en landsbyafgrænsning eller et byzoneområde bør der ikke give landzonetilladelse til nyt byggeri, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug, fiskeri eller dambrug.

Landsbyer med afgrænsning i landzone

- De afgrænsede landsbyer er Pøl, Holm, Lavensby, Mjels, Brandsbøl, Oksbøl, Broballe, Himmark, Stevning, Sjellerup, Elstrup, Stolbro, Sebbelev, Dyndved, Egen, Notmark, Hundslev, Almsted, Mjang, Mommark, Kær, Sottrupskov, Øster Sottrup, Stenderup, Skodsbøl, Adsbøl, Tørsbøl, Skelde, Gammelgab og Dynt.
- Ny bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug, fiskeri eller dambrug skal som hovedregel placeres ***inden for*** landsbyernes afgrænsning i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Inden for afgrænsningen gives tilladelse til nye boliger, mindre erhverv og butikker mv. Byggeriet skal afvejes i forhold til kommuneplanens øvrige retningslinjer, natur- og miljøinteresser og tilpasses de stedbundne værdier så som landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og sociale værdier, samt tungtvejende nabohensyn.

Erhvervsbyggeri i landzone, der ikke er knyttet til landbrug, skovbrug, fiskeri og dambrug

- Ved landzonetilladelse til etablering og udvidelse af en virksomhed i landzone bør kommunen gøre opmærksom på, hvor meget virksomheden kan udvide, før kommunen vil kræve, at virksomheden flytter til et planlagt erhvervsområde i byzone.

Omdannelseslandsby

- Tørsbøl er omdannelseslandsby
- Der gives tilladelse til et begrænset antal byggemuligheder. Byggeriet skal afvejes med kommuneplanens øvrige retningslinjer, natur- og miljøinteresser. Der skal i dialog med landsbyen ske en afvejning af væsentlige, stedbundne landskabelige, kulturhistoriske, arkitektoniske og sociale værdier samt tungtvejende nabohensyn.

- Der gives tilladelse til at placere mere end én bolig på samme grund, så der kan arbejdes helhedsorienteret med fx store parceller til bofællesskaber med tæt/lav byggeri fx i tilknytning til en nedlagt landbrugsejendom.
- Der gives tilladelse til udstykning til enkelte nye boliger, så længe der ikke er tale om egentlig byvækst.
- Der kan hvert 4. år uafgrænses 2 nye omdannelseslandsbyer hvor der er befolkningsnedgang i et sogn. Formålet er at skabe muligheder for omdannelse og udvikling i landdistriktet ved at skabe attraktive landsbyer for bosætning. Der skal være en visuel og oplevet sammenhæng og proportionalitet mellem afgrænsningen og landsbyen. Afgrænsningen skal foregå ved at inddrage lokalsamfundet.

Emner og redegørelse

Byggeri i landdistrikterne

1.4.1 Erhverv



Erhvervsområder

- Erhvervsområder er vist på kortet.

Nye erhvervsområder

- Ved planlægning af nye erhvervsområder skal de generelle retningslinjer for byvækst iagttages: byudviklingsprincipper, samt ABCDE-modellen.
- Øvrige erhvervsområder i bymønstrets byer er primært forbeholdt virksomhedstyper med et transportbehov og et arbejdskraftopland i kommunen og/eller lokalområdet.
- I landsbyer kan der udlægges mindre erhvervsarealer til lokale, håndværksprægede virksomheder.

Særligt energiproducerende og energiforbrugende virksomheder

- Nye, særligt energiproducerende virksomheder bør lokaliseres således, at eventuel overskudsvarme kan udnyttes i eksisterende eller planlagte fjernvarmenet. Mens særligt energiforbrugende bør etableres, hvor der kan udnyttes varme fra en større central varmeproduktion eller hvis virksomheden bruger overskudsvarme fra egen eller nabovirksomhedens produktion eller ikke-fossile brændsler, f.eks. biomasse.

Klassificering af erhvervsområder

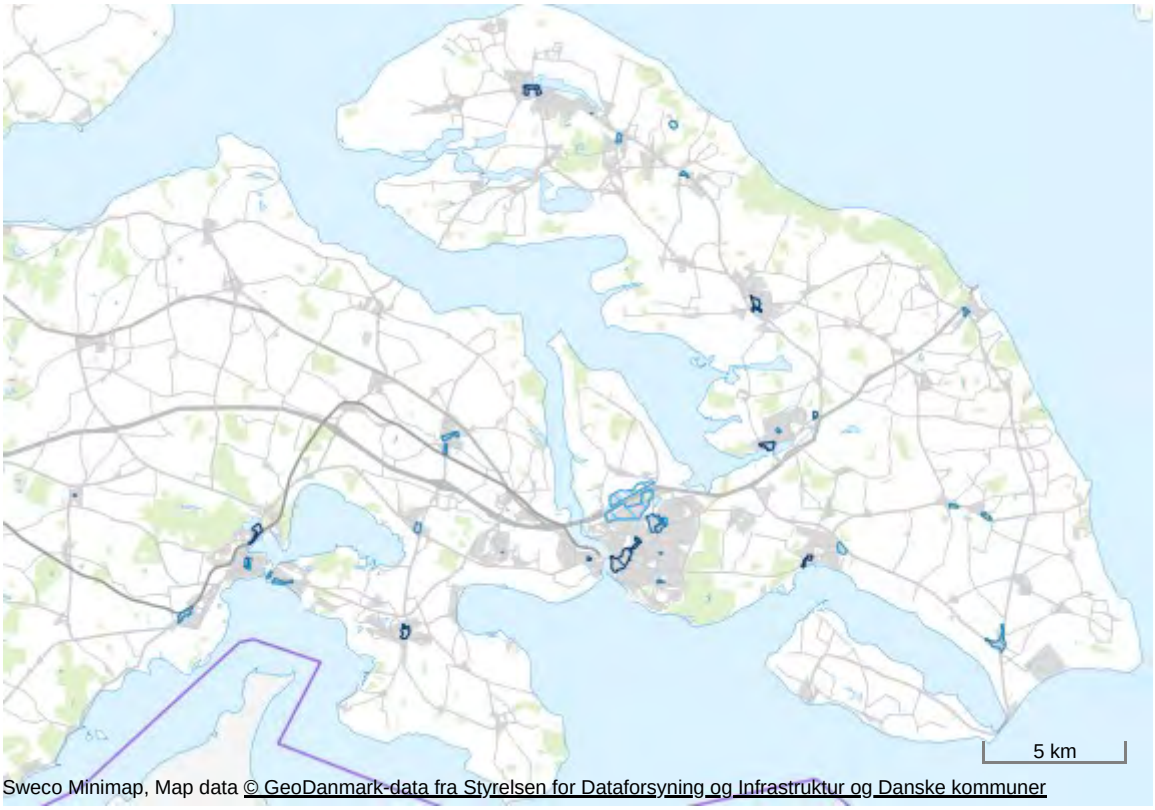
- Sønderborg Kommune har 5 forskellige kategorier af virksomheder, som er inddelt i ABCDE-model, som skal benyttes ved arealudlægning til erhverv, Klassificering af erhvervsvirksomheder.

Emner og redegørelse

Erhverv - Emner og redegørelse

Erhvervslokalisering - Emner og redegørelse

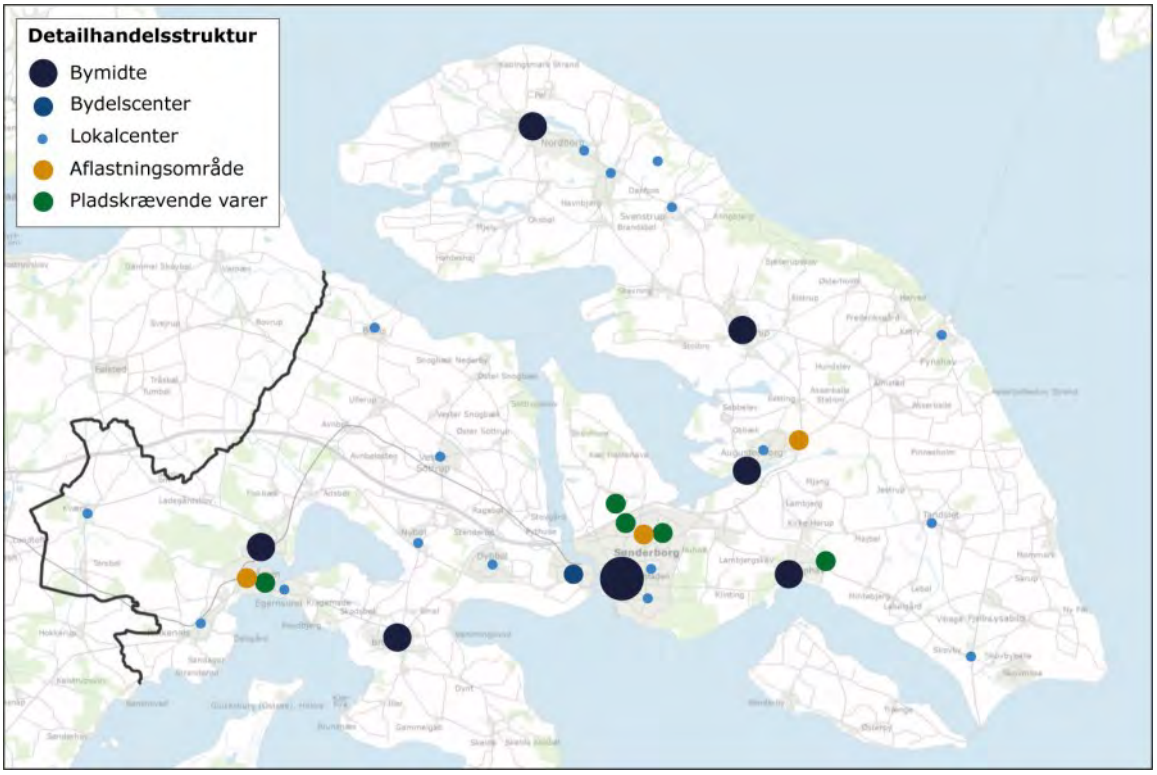
1.5.1 Detailhandel



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Detailhandel i Sønderborg Kommune

Områder til butiksformål afgrænses som vist på ovenstående digitale kort. For at få et overblik over de forskellige butiksområders geografiske placering se nedenstående diagram.



For det enkelte butiksområde fastsættes butiksstørrelser og det maksimale areal til butiksformål.

Bymidter

Bymidte	Samlet ramme for areal til butiksformål (m^2)	Ikke udnyttet areal (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Dagligvarer (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Udvalgsvarer (m^2)
Sønderborg	75.000	23.500	5.000	4.000
Nordborg	19.500	9.200	5.000	3.000
Gråsten	20.000	15.100	3.500	2.000
Augustenborg	4.000	2.500	2.000	750
Broager	6.000	1.950	3.500	750
Høruphav	5.500	1.500	3.500	750
Guderup	5.500	700	3.000	750

Bydelscenter

Bydelscenter	Samlet ramme for areal til butiksformål (m^2)	Ikke udnyttet areal (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Dagligvare (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Udvalgsvare (m^2)
Bydelscenter Dybbøl	4.000	2.550	2.000	750

Lokalcenter

Lokalcenter	Samlet areal til butiksformål (m^2)	Ikke udnyttet areal (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Dagligvarer (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: Udvalgsvarer (m^2)
Butikstorvet ved Kettingvej	3.400	2.150	1.200	750
Havnbjerg	3.000	1.350	1.200	1.000
Vester Sottrup	3.000	1.450	1.200	750
Nybøl	3.000	2.100	1.200	750
Skovby	3.000	1.600	1.200	750
B.S. Ingemanns Vej	2.000	3.000	1.200	500
Tandslet	2.700	1.950	1.200	1.500
Fynshav	2.500	1.100	1.200	750
Nordborg resort	2.500	2.500	700	450
Rinkenæs	2.000	2.000	1.200	750
Egernsund	2.000	2.000	1.200	750
Blans	2.000	1.600	1.200	750

Kværs	2.000	1.850	1.200	750
Kløvermark Centret	2.000	800	1.200	500
Dybbøl	1.500	850	1.200	750
Svenstrup	1.000	1.000	1.000	750
Langesø	1.000	450	1.000	500

Aflastningsområder

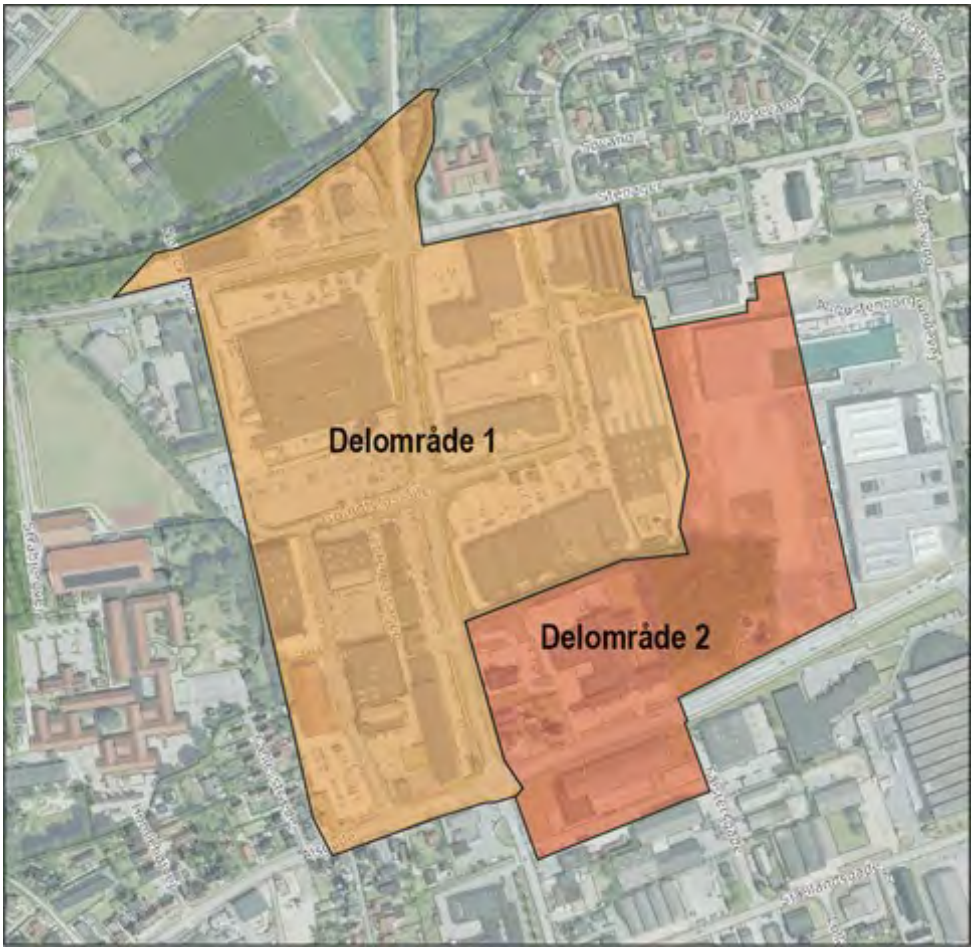
Aflastningsområde	Center Øst	Delområde 1.	Delområde 2.	Ulsnæs Centret	Bro ved Augustenborg
Samlet areal til butiksformål (m^2)	75.500			8.850	5.000
Samlet maksimalt areal til (m^2): Dagligvarer	9.500			5.500	Ikke fastsat
Samlet maksimalt areal til (m^2): Udvalgsvarer	65.000 (*)			3.350(*)	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m^2)	7.230			(**)	4.000
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m^2): Dagligvarer	230			1.200	Ikke fastsat
Ikke udnyttet areal (restrummelighed) i alt (m^2): Udvalgsvarer	7.000 (*)			(**)	Ikke fastsat

Maksimal butiksstørrelse (m^2): Dagligvarer		3.900	Dagligvarer ikke tilladt	3.100	1.200
Maksimal butiksstørrelse (m^2): Udvalgsvarer		5.000	12.000	2.000	1.500
Maksimal butiksstørrelse (m^2): Særlig pladskrævende varer		5.000	12.000	2.000	0
Minimum butiksstørrelse (m^2)		750	1.000	400	Ikke fastsat

(*) Butikker til særlig pladskrævende varer placeret i aflastningsområdet Center Øst og Ulsnæs Centret betragtes som udvalgsvarer. Derfor indgår de i detailhandelsarealet for udvalgsvarer.

(**) Den eksisterende møbelbutik bliver ved udvidelsen en del af aflastningsområdet. Møbelbutikken er i dag på ca. 3.200 m². I forbindelse medvirkeliggørelsen af lokalplan 7.2-3 vil møbelbutikken blive ombygget og butiksarealet reduceret. Den præcise restrummelig kendes derfor ikke.

Delområder i aflastningsområdet Center Øst



Områder til pladskrævende varer

Områder til pladskrævende varer	Samlet areal til butiksformål (m^2)	Ikke udnyttet areal (m^2)	Maksimal butiksstørrelse: (m^2)
Ellegårdvej	35.000	8.800	5.000
Sønderborg Nord	12.000	10.300	5.000
Center Øst, Augustenborg Landevej	15.000	1.000	15.000
Ulsnæs	13.700	3.000	5.000
Høruphav	10.000	1.150	3.500

Enkeltstående butikker

- Inden for Planlovens rammer kan der etableres enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning - fortrinsvist dagligvarebutikker. For at sikre at butikkerne ikke bliver en konkurrent til centerdannelserne må enkeltstående butikker maksimalt have et bruttoetageareal på 1.200 m^2 i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser.

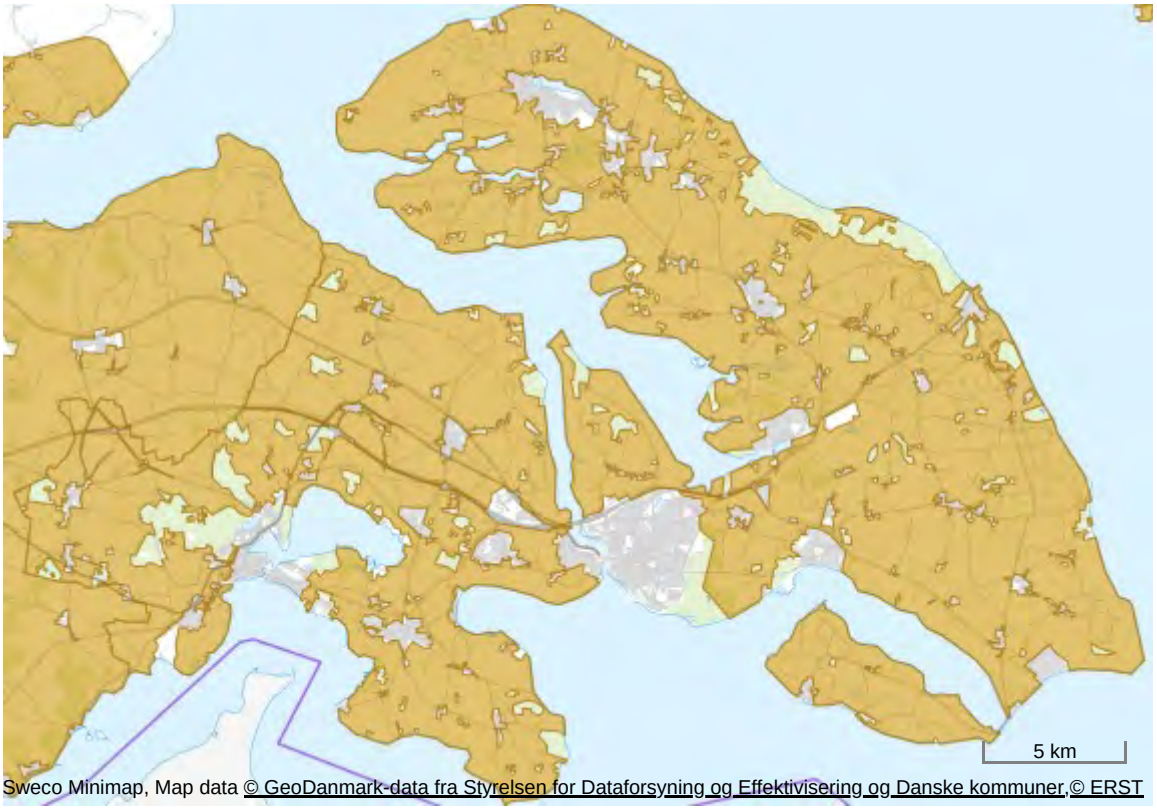
Salg af egenproduktion

- I tilknytning til en virksomhedsproduktionslokaler kan der etableres mindre butiksenheder til salg af egne produkter. Butikken må maksimalt have et bruttoetageareal på 500 m^2.

Emner og redegørelse

Detailhandel overordnet

1.6.1 Landbrugserhvervet



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Landbrug og Miljø

- Landbrug skal drives og placeres, således at kommuneplanens bestemmelser om sikring af værdifulde områder og levesteder for flora og fauna respekteres.
- Etableringer, udvidelser eller ændringer af husdyrbrug skal vurderes under hensyntagen til natur-, miljø-, landskabs-, overfladevand- og grundvandsinteresser i henhold til Lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug og anden gældende lovgivning.
- Ved beslutning om lokalisering af nye miljøfølsomme arealanvendelser skal hensynet til eksisterende landbrugsbedrifter indgå.

Landbrugsjord

Værdifulde landbrugsområder

- Inddragelse af landbrugsjord til andre formål end jordbrug skal ske under hensyntagen til de berørte ejendomme, struktur- og arronderingsforhold i området, investeringer, kulturtekniske anlæg og behovet for arealer til udbringning af husdyrgødning, så en hensigtsmæssig løsning for de berørte landbruget tilstræbes.
- Inddragelse af landbrugsjord skal begrænses mest muligt og fortrinsvis ske på arealer med begrænset betydning for jordbruget. Ved inddragelsen skal det tilstræbes at bevare større, samlede jordbrugsområder.
- Landbrugsjorder, der er planlagt inddraget til andre formål end jordbrug, skal normalt forblive i jordbrugsmæssig drift, indtil de faktisk tages i brug til anvendelse.
- Bevarelse af landbrugsjord har høj prioritet. Landbrugsinteressen kan vige for hensynet til væsentlige natur-, miljø- og byudviklingsmæssige samt kulturhistoriske interesser.

Særligt værdifulde landbrugsområder

- De særligt værdifulde landbrugsområder er vist på kortet. I de særligt værdifulde landbrugsområder gælder retningslinjerne for landbrugsjord.
- Når landbrugsjord inddrages til andre formål end jordbrug, skal det dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget.
- Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Emner og redegørelse

Beskyttelse af landbrugsjorden

1.6.2 Store husdyrbrug



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Områder til store husdyrbrug (Etablering af IE husdyrbrug med en ammoniakudledning på over 7.000 kg NH_3-N/år)

- Inden for udpegningen "værdifulde landbrugsområder" kan der etableres store husdyrbrug, hvis det kan ske uden konfliker med de beskyttelsesinteresser, der gør sig gældende i det åbne land, såsom beskyttelse af natur, nabobeboelser, landskab mv.
- Visse områder er på forhånd vurderet som særligt egnede til store husdyrbrug. Disse områder er afgrænset på kortet
- Al regulering af husdyrbrug, herunder reguleringen efter husdyrgodkendelsesloven, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for områder afgrænset til store husdyrbrug.
- Ved udarbejdelse af miljøgodkendelser/miljøtilladelser for landbrugsbyggeri i det åbne land kan det vurderes nødvendigt at kræve visualiseringer ved anlæg og bygninger uden tilknytning til eksisterende byggeri og ved øvrigt byggeri, der vurderes at kunne være problematisk i forhold til landskabelige interesser. Hvor vidt kommunen vil kræve en visualisering af projektet beror på en konkret vurdering i den enkelte sag med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for landskab og de konkrete visuelle forhold omkring projektet.
- Ved lokalisering af nye store husdyrbrug skal der tages højde for de øvrige interesser, der varetages med retningslinjer under kommuneplanens øvrige emner, investeringssikkerheden og muligheden for senere udvidelser.
- Inden for de udpegede områder til store husdyrbrug og i en radius på 500 m omkring områderne, bør der ikke planlægges for udlæg af byzoneområder, sommerhusområder eller lignende, der vil forringe mulighederne for etablering af husdyrbrug, eller gives tilladelse til oprettelse af enkeltboliger uden landbrugspligt.

Emner og redegørelse

Store husdyrbrug

1.6.3 Fiskeproduktion

Ferskvandsdambrug

- Driften af ferskvandsdambrug skal ske på et miljømæssigt bæredygtigt grundlag. Driften må ikke forhindre opfyldelse af målsætningerne for vandområderne eller i øvrigt give anledning til forringelse af vandkvaliteten.

Havbrug og saltvandsdambrug

Der kan ikke placeres saltvandsdambrug følgende steder:

- I fjorde, bugter og øvrige vandområder med begrænset vandudskiftning
- I områder med skærpet målsætning som ”særligt naturvidenskabeligt interesseområde” eller ”naturgivent iltsvindsområde” eller
- Ud for de alment benyttede badestrande med badevandskontrol.

For forureningen med næringssalte fra saltvandsopdræt af fisk til Lillebælt gælder:

- At den godkendte udledning af kvælstof og fosfor ikke må overstige 1997-niveauet, og
- At den ledigblevne udledningskvote ved nedlægning
  eller ophør af anlæg i Lillebælt ikke vil være til rådig hed for nyanlæg eller udvidelse af anlæg.

I de øvrige havområder i Lillebælt:

- Skal de miljømæssige konsekvenser ved udlæg af fiskeopdrætsanlæg vurderes på baggrund af en konkret afvejning af lokale forhold og den generelle forureningstilstand i kystvandene.

Emner og redegørelse

Fiskeproduktion

1.7.1 Trafik



Overordnede veje

- Det overordnede vejnet, Sønderborgmotorvejen og landevejsnettet,samt linjeføring for reservation af nye vejanlæg er vist på kortet.
- Reservation til udbygning af vejen Alssund–Guderup Nord (§ 5-krydset) opretholdes uændret, som den er vedtaget i Regionplantillæg nr. 6 til Regionplan 1997-2008
- Ved planlægning af nye veje skal retningslinjerne for konsekvenszoner respekteres.
- På statsvej 316 er strækningen Alssund – Madeskov optaget på statens vejplan. Staten har ingen reservation på strækningen fra Madeskov til Bro.

Trafikale forhold

- Nye byområder skal sikres god trafikal sammenhæng med den eksisterende by. Dette skal så vidt muligt ske ad det lokale vej- og stinet.
- Ved udlæg af nye erhvervsområder skal der sikres så kort adgang som muligt til det overordnede vejnet.
- Ved udlæg af nye erhvervsområder skal der sikres gode forhold for bløde trafikanter, således at man giver medarbejdere og besøgende mulighed for at cykle eller gå til området.
- Nye veje i det åbne land skal anlægges under hensyntagen til de landskabelige og naturmæssige interesser.

Parkering

- De generelle krav til parkeringspladser i Sønderborg Kommune:
  - Åben-lav bebyggelse og sommerhusområder: 2 parkeringspladser på egen grund.
  - Tæt-lav bebyggelse: 1,5 parkeringsplads (1 ved boligen, den ½ kan anlægges på fælles p-plads)
  - Etageboliger: 1½ parkeringsplads pr. bolig
  - Ungdomsboliger og lignende: 1 parkeringsplads per boligenhed
  - Butikserhverv: 1 parkeringsplads pr. 25 m^2 butiksareal
  - Administrative erhverv: 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 erhvervsetageareal
  - Produktion og lager: 1 parkeringsplads pr. 100 m^2 erhvervsetageareal
  - Undervisningsbygninger: 1 parkeringsplads. pr. 50 m^2 etageareal
  - Kulturelle formål:1 parkeringsplads pr. 50 m^2 etageareal
  - 1 parkeringsplads per 10 tilskuerpladser ved sportsanlæg
  - 1 parkeringsplads per 10 siddepladser ved restaurationer
  - 1 parkeringsplads per 2 værelser ved hoteller
  - 1 parkeringsplads per 5 senge ved sygehuse
  - 1 parkeringsplads per 10 siddepladser ved kirker
  - 1 parkeringsplads per 6 tilskuerpladser ved teatre

Emner og redegørelse

Vej- og stinet

Parkering

1.7.2 Jernbaner, havne, lufthavn og flyvepladser



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Jernbaner

- Jernbanenettets udstrækning og stationer er vist på kortet.
- Der skal sikres mulighed for de nødvendige udbygninger af jernbanenettet.
- Der skal sikres god fremkommelighed til og fra jernbanenettets stationer.
- Der skal sikres tilstrækkelige parkeringsmuligheder for alle trafikarter ved alle stationer
- Nedlagte jernbanestrækninger skal fortsat kunne anvendes til andre typer af trafikanter eller forsyningsledninger.
- Ved planlægning af nye jernbanespor, skal der tages de nødvendige hensyn, således at miljøkonflikter i forhold til de tilgrænsende arealanvendelser kan forebygges, jf. ”Planlægningszone for miljøkonflikter”.

Færgehavne

- Færgehavnene skal sikres mulighed for at opretholde og udføre anlæg og moderniseringer, som skønnes nødvendige for havnedriften.
- Færgehavnene Ballebro, Hardeshøj og Fynshav fortsat prioriteres som vigtige færgehavne.
- Ved de rekreative færgehavne i Sønderborg, Brunsnæs, Rendbjerg og Egernsund (cykelhavne) skal adgang for bløde trafikanter prioriteres.
- Ved planlægning for havnefunktioner og havneaktiviteter skal der i den kommunale planlægning tages de nødvendige hensyn med henblik på at forebygge miljøkonflikter i forhold til de tilgrænsende arealanvendelser, jf. "Planlægningszone for miljøkonflikter"

Lufthavne og flyvepladser

- Lufthavnen og flyvepladsens beliggenhed fremgår af kortet.
- Sønderborg Lufthavn skal sikres de nødvendige arealmæssige udviklingsmuligheder, så den fremadrettet kan opfylde gældende standarder og sikkerhedsmæssige krav.
- Almenflyvepladsen ved Nordborg (Pøl) kan fortsætte og udbygge sine nuværende aktiviteter under forudsætning af, at der ikke sker en øget støjbelastning af omgivelserne.
- Ved planlægning for arealudvidelser, øgning i antal starter og landinger eller ændringer af maskintyper, skal der tages de nødvendige hensyn med henblik på at forebygge miljøkonflikter i forhold til tilgrænsende arealanvendelser, jf. "Planlægningszone for miljøkonflikter"

Emner og redegørelse

Jernbaner, havne, lufthavn og flyvepladser

Retningslinjer - Landskab, natur og turisme

Landskab og geologi

2.1.1 Kommunens landskaber

- Landskabstyper
- Landskabskarakterområder

2.1.2 Større sammenhængende landskaber

- Større sammenhængende landskaber

2.1.3 Bevaringsværdige landskaber

- Bevaringsværdige landskaber

2.1.4 Kystlandskaber og kystnærhedszonen

- Kystnærhedszonen og kystlandskaber

2.1.5 Geologiske interesser

- Specifikke geologiske interesser i Sønderborg Kommune
- Nationale geologiske interesseområder og nationale kystlandskaber

2.1.6 Bade- og bådebroer

- Bade- og bådebroer

2.1.7 Råstoffer

- Ressourcebeskyttelse

2.1.8 Skovrejsning

- Skovrejsningsområder
- Udpegning af områder hvor skovrejsning er uønsket

2.1.9 Naturpark

- Naturpark Nordals

Natur

2.2.1 Grønt Danmarkskort

- Grønt Danmarkskort

2.2.2 Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder (Grønt Danmarkskort)

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
- Potentielle naturområder

2.2.3 Økologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort)

- Økologisek forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

2.2.4 Vandløb og søer

- Nyetablering og genskabelse af søer
- Vandløb

2.2.5 Lavbundsarealer

- Lavbundsarealer
- Lavbundsarealer, der kan genoprettes
- Øvrige lavbundsarealer

Grundvand

2.3.1 Grundvandsbeskyttelse

- Differentieret beskyttelse af drikkevandsinteresserne
- Drikkevandsinteresser i Kommune- og Lokalplanlægningen
- Grundvand, virksomheder og anlæg inklusive landbrugsbedrifter
- Anvendelse af slagger, flyveaske og forurenet jord

Turisme

2.4.1 Turismeområder

- Turismeområder
- Skovmoseområdet

2.4.2 Hoteller, feriecentre, vandrehjem

- Hoteller, feriecentre, kroer og lignende
- Oversigt over udvidelses- og etableringsmuligheder

2.4.3 Sommerhusområder

- Sommerhusområder

2.4.4 Campingpladser

- Nye campingpladser og udvidelse af eksisterende
- Anvendelse af campingpladser

2.4.5 Lystbådehavne

- Lystbådehavne

2.4.6 Større fritidsanlæg

- Større fritidsanlæg

Fritid

2.5.1 Kolonihaver

- Kolonihaver

Friluftsliv og naturoplevelser

2.6.1 Stilleområder

- Stilleområder

2.6.2 Adgang til landområder, naturen og kysten

- Offentlighedens adgang
- Vandre- og cykelruter samt vej og stier til rekreativ færdsel

2.6.3 Badevand og badeområder

- Bade- og bådebroer

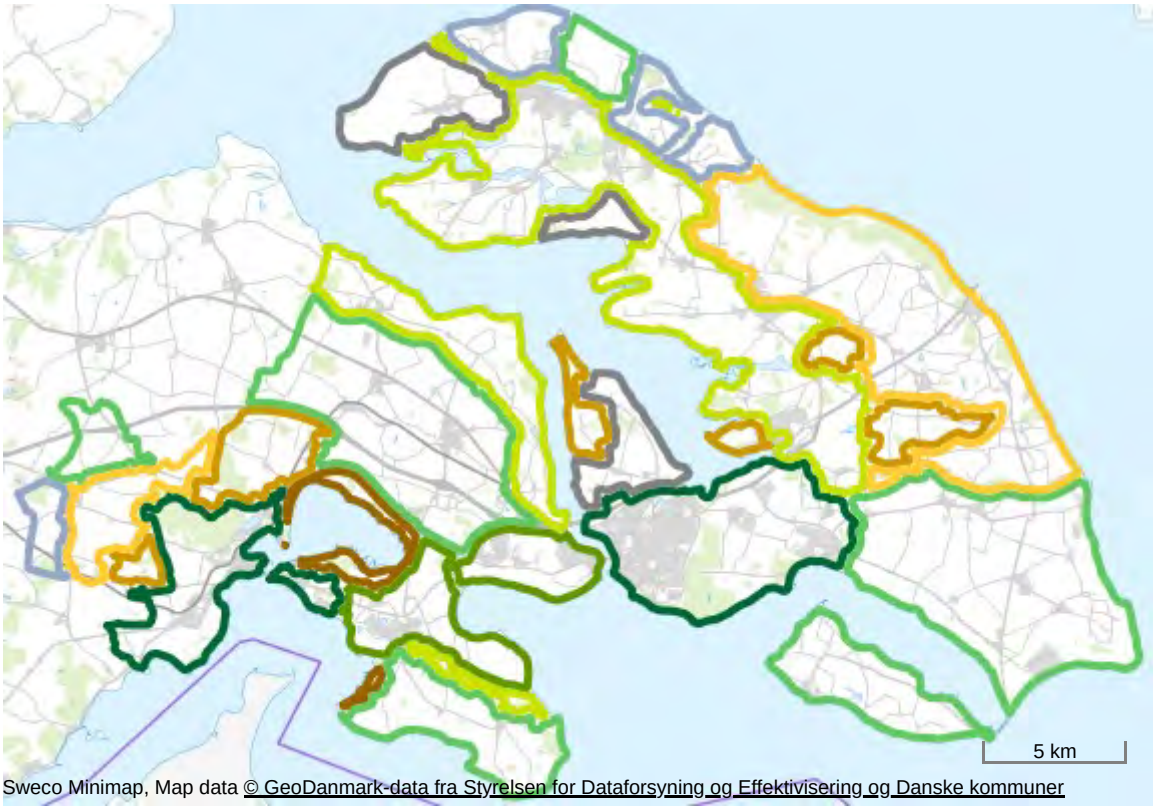
2.6.4 Sejlads

- Sejlads med vandscootere

2.6.5 Fiskeri

- Lystfiskersøer

2.1.1 Kommunens landskaber



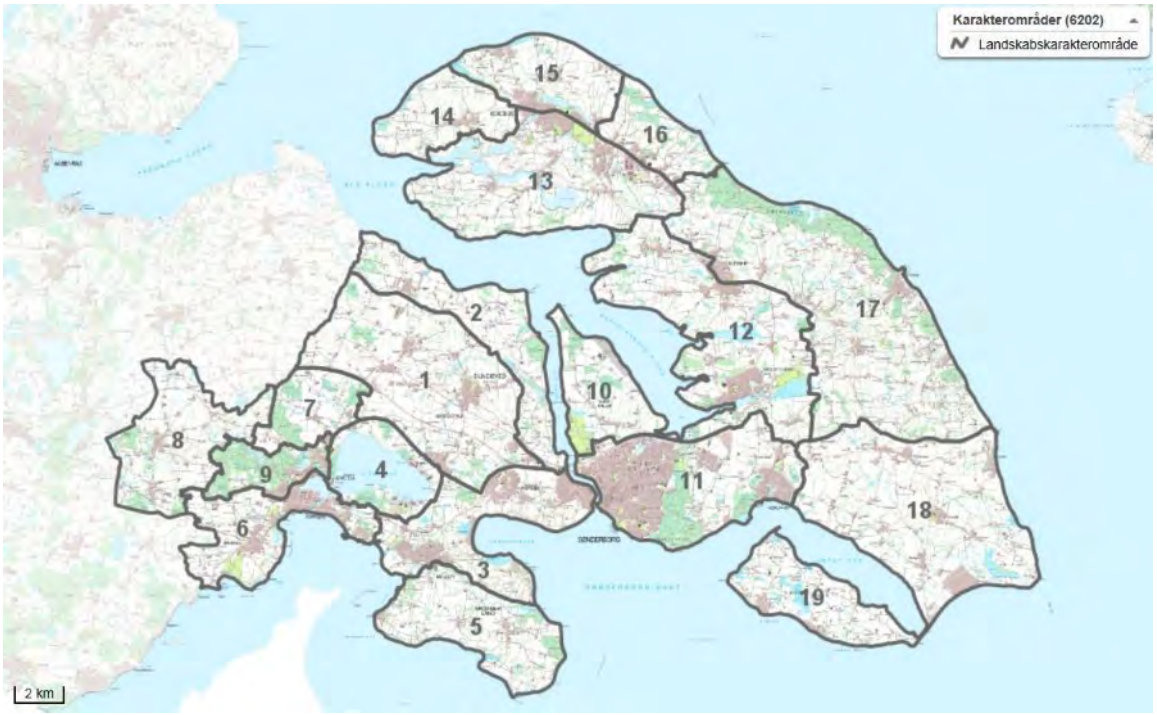
Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Landskabstyper

- A: I dallandskaberne bør dalsiderne og den øverste kant af dalsiderne friholdes for ny bebyggelse. Nødvendigt landbrugsbyggeri skal opføres i tilknytning til eksisterende byggeri. Dalsiderne har oftest ikke kapacitet til at rumme store bygninger og anlæg. Udsigterne mellem to modstående dalsider må som udgangspunkt ikke hindres eller påvirkes negativt.
- B: I det småbakkede landskab bør nyt byggeri generelt have en lav og homogen karakter og placeres lavt i landskabet. Byggeri bør ikke placeres på bakketoppene. Udsigter over lange strækninger i landskabet bør ikke hindres.
- C: I storbakkelandskabet skal landskabets storslåede karakter respekteres. Beplantning og byggeri bør ikke påvirke udsigter og oplevelsen af de intakte geologiske kulturhistoriske strukturer i landskabet. De kulturhistoriske fortællinger af national interesse, der er knyttet til krigen i 1864 er væsentlige at sikre og formidle fra det omkringliggende landskab.
- D: I mosaiklandskaberne bør nyt byggeri tilpasses den lille skala i landskabet. Nye beplantningsstrukturer bør understøtte og udbygge de eksisterende strukturer med små landskabsrum, mindre bevoksninger og lysåbne naturstyper.
- E: I de skov- og kystprægede bylandskaber bør man være særlig opmærksom på de mange overgange mellem by- skov og kyst. Muligheden for at opleve kyst og skov fra byområdet bør beskyttes og understøttes.
- F: I Kær, Holm og Brandsbøl udskiftningslandskaber findes særligt tydelige udskiftningsstrukturer, som er markeret ved levende en-rækkede hegn i landskabet. Ny beplantning bør understøtte den eksisterende struktur af lange en-rækkede hegn. Udskiftningsstrukturen bør som udgangspunkt ikke sløres.
- G: På den bølgede stordriftsflade skal nødvendigt landbrugsbyggeri og tekniske anlæg indpasses i landskabets skala. Dette kan ske ved at der stilles vilkår om beplantning, som formidler skalaen mellem byggeriet og det omkringliggende landskab.
- H: I husmandskolonier bør der ikke placeres nye beplantningsstrukturer eller byggerier, som slører oplevelsen af de større åbne marker omkring gamle hovedgårde (hovedgårdsudstykningslandskaber) eller oplevelsen af de regelmæssigt placerede, ensartede og velproportionerede små husmandsbrug, som er udstykket fra hovedgården.
- I: I teglværkslandskaberne er teglværkerne og mindre landbrug karaktergivende for området og ny bebyggelse bør derfor være relateret til

disse. Landskabet har ikke kapacitet til at rumme større byggerier uden tilknytning til eksisterende byggeri.

Landskabskarakterområder

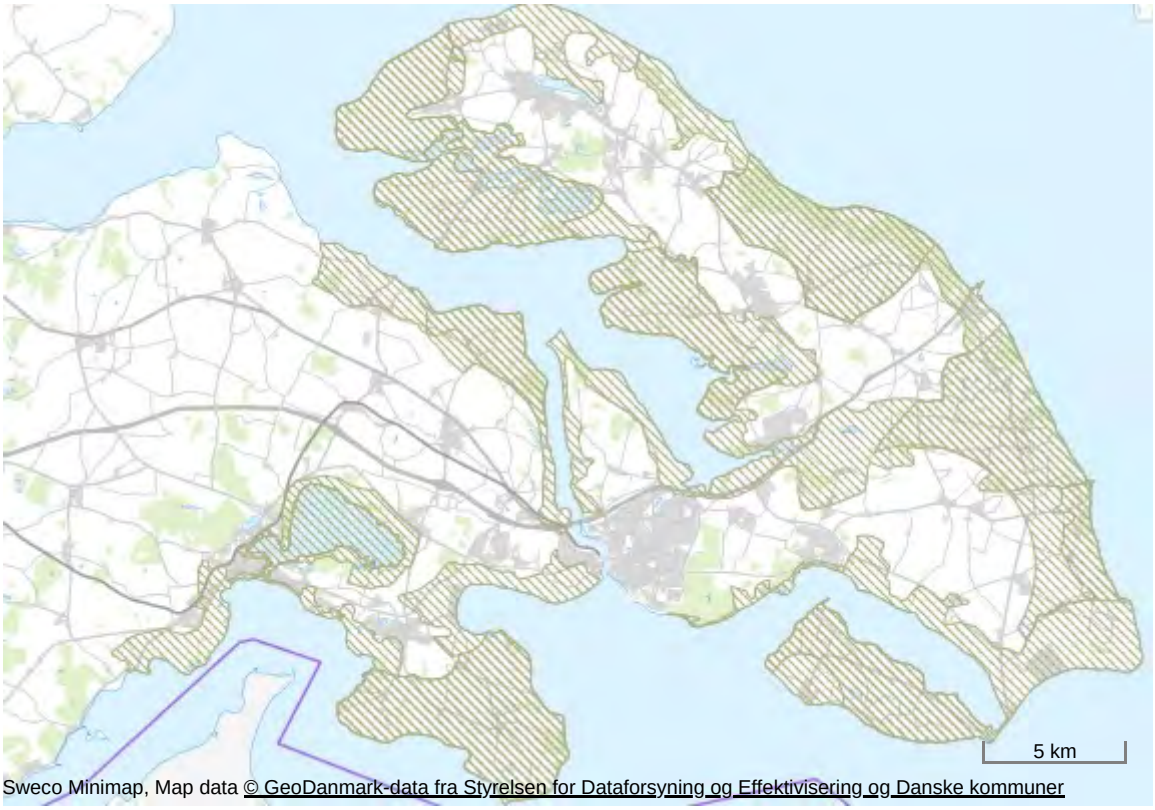


Ved ændringer i landskabet, fx ny bebyggelse eller beplantning, skal landskabets karakter og de landskabelige værdier og anbefalinger, som er beskrevet i landskabsanalysen inddrages i vurderingen.

Emner og redegørelse

Kommunens landskaber

2.1.2 Større sammenhængende landskaber



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

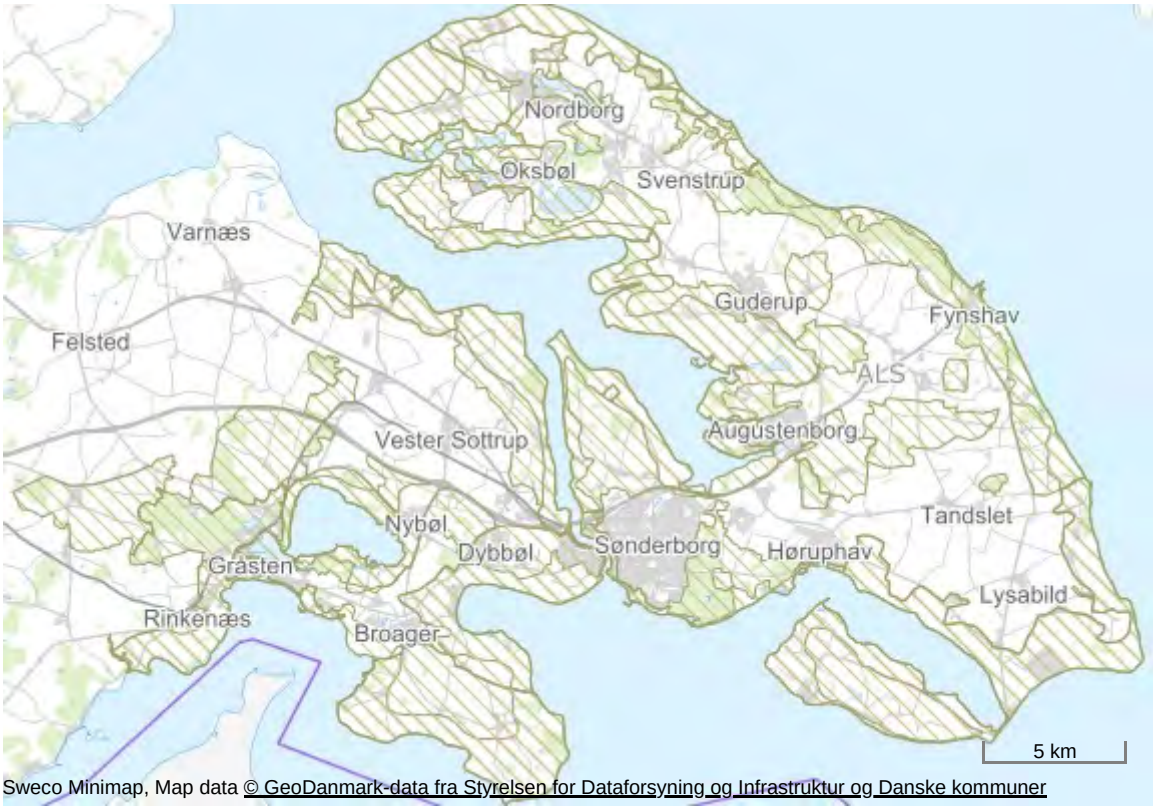
Større sammenhængende landskaber

- De større sammenhængende landskaber, som er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet
- I de større sammenhængende landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. De større sammenhængende landskaber skal i udgangspunktet friholdes for nye større tekniske anlæg og større byggerier, der slører landskabssammenhængene.
- Der må ikke etableres nyt byggeri eller anlæg som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne eller forringer mulighederne for at forbedre landskaberne
- Hvis etablering af større byggerier og tekniske anlæg er nødvendig, skal de placeres og udformes på en sådan måde, at de påvirker landskabet mindst muligt og tilgodeser værdierne i landskabet. Det gælder også udbygning og afgrænsning af byer.
- De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes fra stærkt lys fra permanent lysende eller belyste anlæg for at sikre imod visuel forstyrrelse fra lysforurening.
- Retningslinjen er ikke gældende i områder, som ved lokalplan er udlagt til byformål eller havneanlæg.

Emner og redegørelse

Større sammenhængende landskaber

2.1.3 Bevaringsværdige landskaber



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Bevaringsværdige landskaber

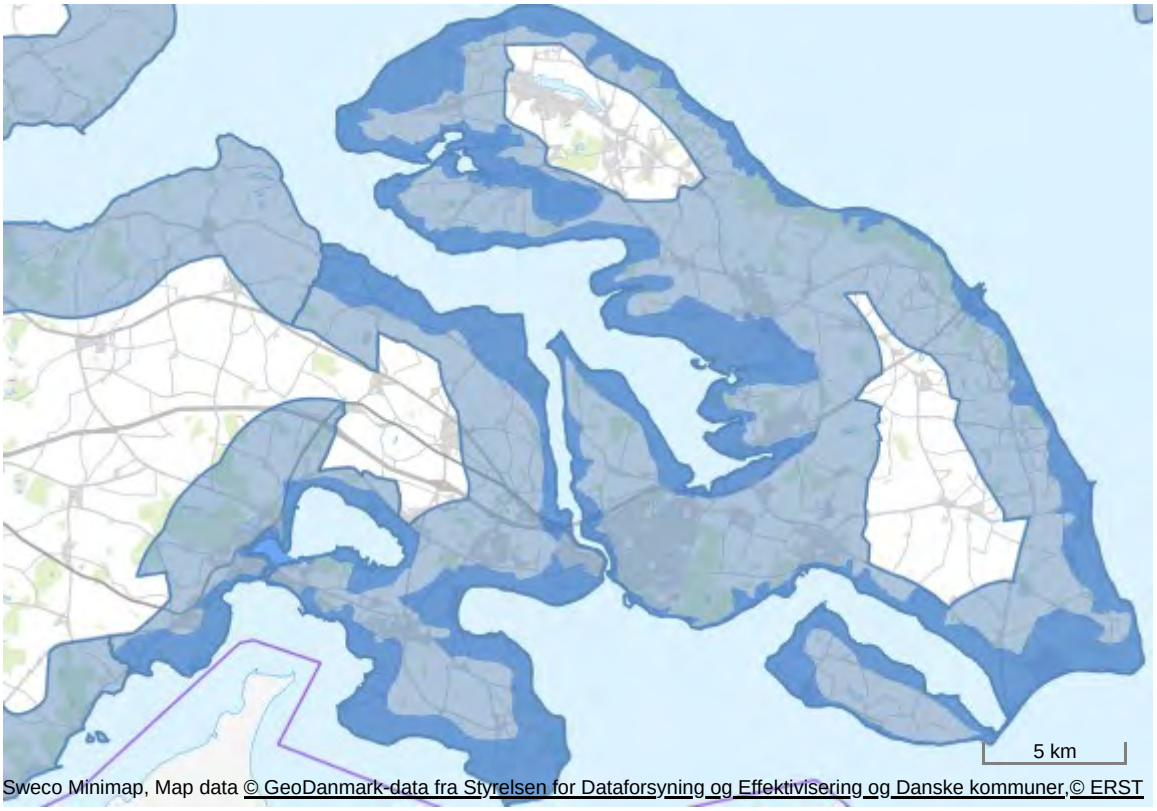
- De bevaringsværdige landskaber, der er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.
- I de bevaringsværdige landskaber skal hensynet til landskabet vægtes højt.
- De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for ny spredt bebyggelse, større tekniske anlæg, byudvikling, anlægsarbejder og større beplantninger, der forringer landskabets bevaringsværdige karakter og oplevelsesværdier.
- Nødvendigt nyt byggeri og anlæg skal placeres og udformes så der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer.
- Større nødvendige bygninger og anlæg, herunder landbrugsbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til eksisterende bygninger. Det kan være nødvendigt at etablere en afskærmende beplantning.
- Etablering af afskærmende beplantning, skal tilpasses bevoksningsstrukturen i det aktuelle område. Bevoksningsstrukturen er beskrevet i landskabsanalysens under det enkelte karakterområde.
- Retningslinjen er ikke gældende i områder, som ved lokalplan er udlagt til byformål eller havneanlæg.

Landskabsanalysens kort med karakterområder finder du her

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige landskaber

2.1.4 Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

Kystnærhedszonen er vist på kortet

- I kystnærhedszonen skal inddragelse af og planlægning for nye arealer til bebyggelse og anlæg have en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang.
- Kystnærhedszonen skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af placering ved kysten.
- Mulighederne for placering af nyt byggeri uden for kystnærhedszonen skal belyses i fornødent omfang.
- Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.
- Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende politiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- Offentlighedens adgang og oplevelsesmuligheder i kystlandskabet skal sikres og udbygges.
- Med undtagelse af trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kan man kun i ganske særlige tilfælde planlægge for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter at arealer på søterritoriet bliver inddraget eller kræver særlig kystbeskyttelse.

Det kystorienterede landskab er vist på kortet

- Udsigten over det kystorienterede landskab må som udgangspunkt ikke forringes eller forhindres, når der placeres nyt byggeri, anlæg eller større beplantninger. Det gælder også indsigten til det kystorienterede landskab set fra modstående kyster.
- Nyt nødvendigt byggeri eller anlæg i det kystorienterede landskab skal videst muligt placeres bag ved og i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nyt nødvendigt byggeri og anlæg skal indpasses i det kystorienterede landskab karakter, og må ikke forringe oplevelsesværdierne.
- Retningslinjen er ikke gældende i områder, som ved lokalplan er udlagt til byformål.

Udviklingsområder inden for kystnærhedszonen

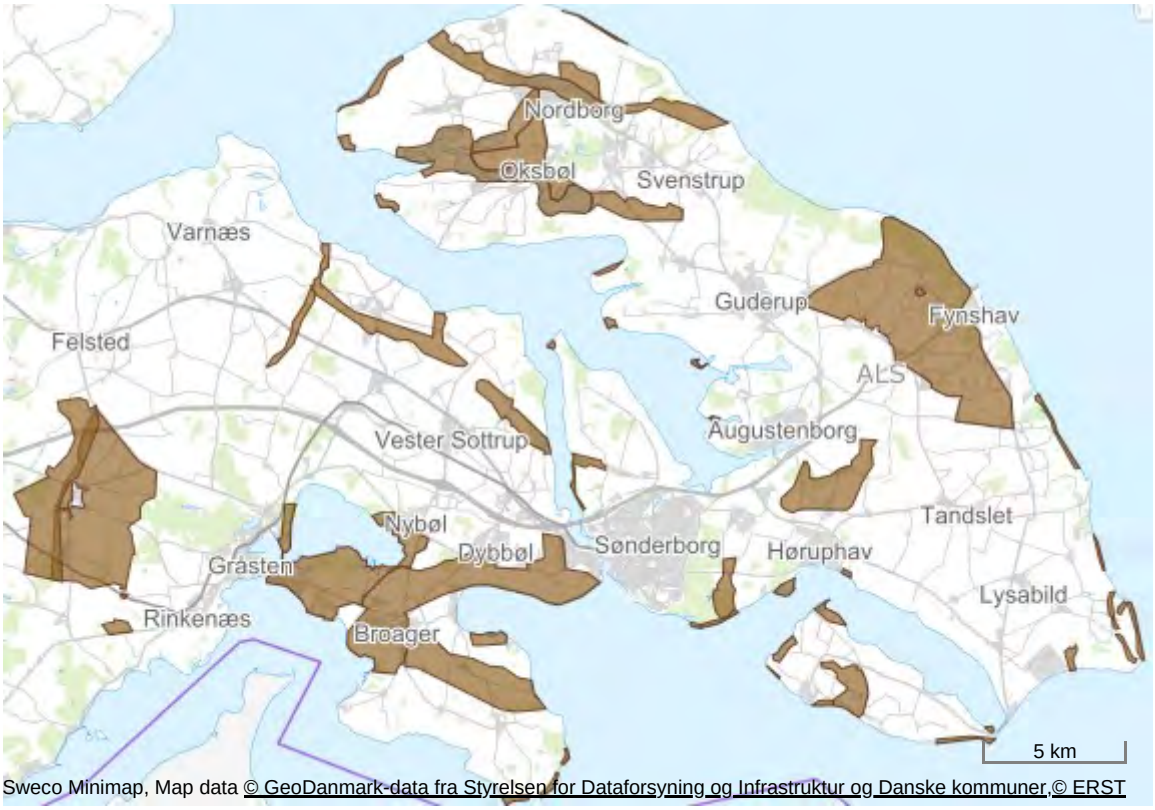
- Udviklingsområder kan udpeges i overensstemmelse med landsplandirektiv.
- Arealer beliggende i Grønt Danmarkskort kan ikke indgå i udviklingsområderne.
- I kommuneplan 2023 udpeges udviklingsområde ved Peberbjerg i Høruphav.



Emner og redegørelse

Kystnærhedszonen og det kystorienterede landskab

2.1.5 Geologiske interesser



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner,© ERST

Specifikke geologiske interesser i Sønderborg Kommune

- De specifikke geologiske bevaringsområder ses på kortet. Bevaringsinteresserne er særligt knyttet til muligheden for at se og formidle landskabets tilblivelse.
- Geologiske profiler i kystklinter og råstofgrave bør holdes åbne og tilgængelige.
- Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, bør bevares og holdes synlige uden skæmmende eller slørende beplantning og bebyggelse.
- Landskabsformer og blottede profiler mv., som særlig tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bør bevares og beskyttes bevaret og beskyttet.
- Byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal så vidt muligt undgås i områder af særlig geologisk interesse.
- Geologisk interessante kystprofiler og profiler, der afdækkes ved råstofgravning, bør være friholdt.
- Der bør bevares et-to profiler ved Nybøl Nor.
- Bakkestrøgene ved Bøgebjerg-Egebjerg bør bevares.

Nationale geologiske interesser og nationale kystlandskaber

- Værdifulde geologiske områder skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse, gravning, anlæg eller beplantning, der vil sløre områdernes indbyrdes overgange og sammenhænge og/eller sløre værdifulde profiler, herunder kystprofiler.



Emner og redegørelse

Geologiske interesser

2.1.6 Bade- og bådebroer

Bade- og bådebroer

Sønderborg Kommune ønsker at begrænse antallet af bade- og bådebroer. Derfor opfordrer Sønderborg Kommune til, at der etableres fælles broer på de steder, det er muligt, frem for mange enkeltstående private broer.

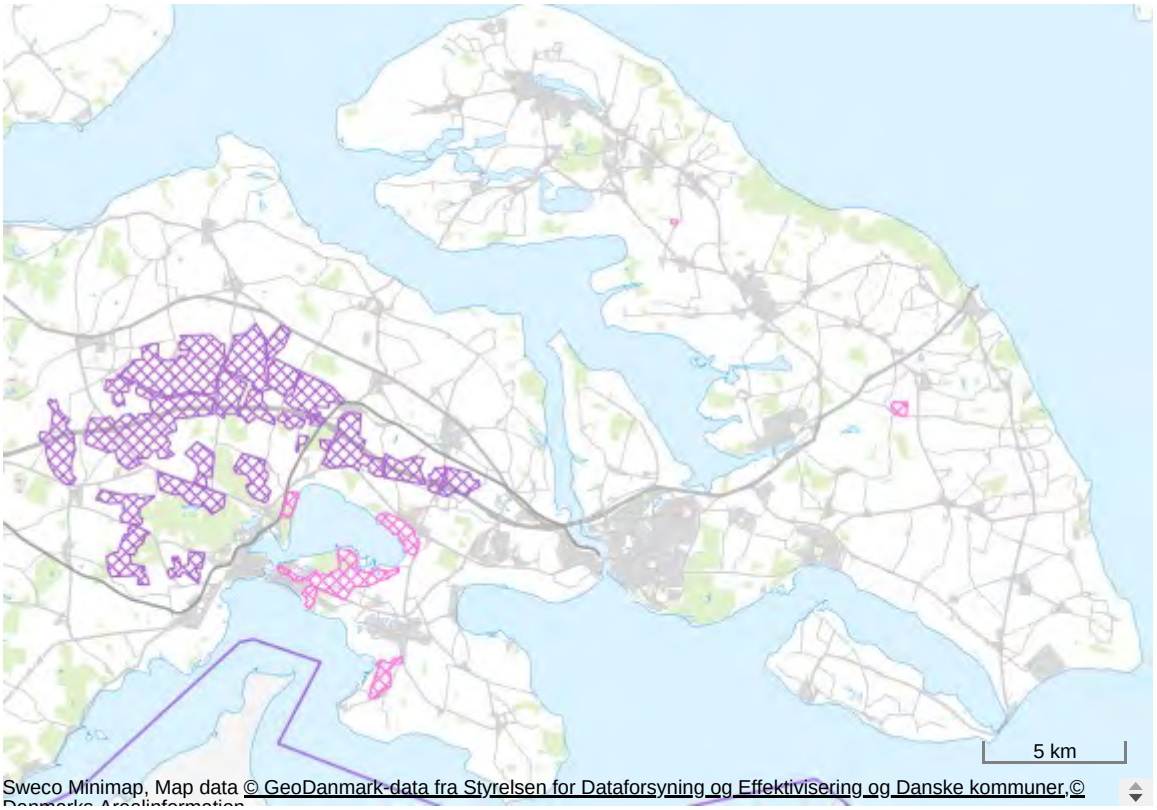
- Sønderborg Kommune giver kun tilladelse til bade-/bådebroer nær tæt bebyggelse, hvis ansøger er en forening e.l. Tæt bebyggelse skal forstås som arealer i byzone eller ved landsbyer samt sammenhængende bebyggelse på mere end 5 ejendomme. Ved foreninger forstås grundejerforeninger, sportsforeninger, beboerforeninger, landsbylaug eller lignende.
- I enkelte tilfælde kan Sønderborg Kommune give tilladelse på arealer udenfor tæt bebyggelse, hvis der ansøges om bro ud for en kystejendom (enkeltejendom) i landzone med helårs- eller sommerhusbebyggelse.
- Broer skal som udgangspunkt udføres med en længde på højst 25 meter og en vanddybde ved broens yderende på max 1,25 meter og kun, hvis ikke der er væsentlige landskabelige og miljømæssige forhold, der taler imod. Bade-/bådebroer skal etableres uden sidebro og brohoved,

---

Emner og redegørelse

Bade- og bådebroer

2.1.7 Råstoffer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© Danmarks Arealinformation

Ressourcebeskyttelse

Planlægning

- Der ikke må planlægges for arealanvendelse der vil hindre råstofindvinding på kort eller langt sigt i interesse- og graveområder. I Region Syddanmarks interesseområder for sand, grus og sten er det dog muligt at udføre midlertidig beslaglæggelse af ressourcen der har til formål at beskytte allerede eksisterende vandforsyningsanlæg.

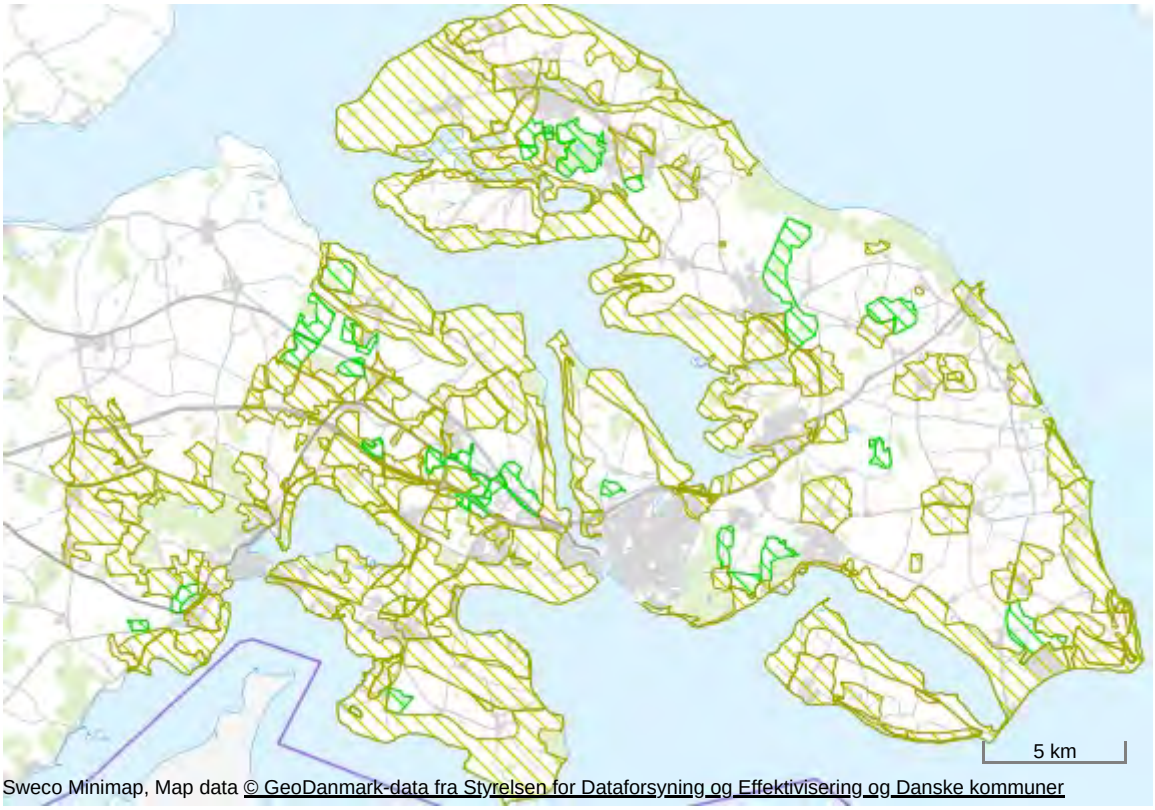
Konkrete ansøgninger

- Der alene må meddeles tilladelser eller dispenseres til ændret arealanvendelse og anlæg der hindrer råstoffernes udnyttelse på kort og på langt sigt, i de tilfælde hvor kommunen har taget stilling til at der ikke kan meddeles afslag i medfør af lovgivningen.
- Kommunens tilladelser og dispensationer kan gives hvis det godtgøres at råstofferne er udnyttet. I givet fald skal regionsrådet kontaktes med henblik på stillingtagen til om anlæg eller arealanvendelse hindrer udnyttelse af råstoffer.

Emner og redegørelse

Råstoffer

2.1.8 Skovrejsningsområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Skovrejsningsområder

Skovrejsningsområder udpeges, hvor grundvandsressourcerne skal beskyttes, hvor bynære friluftsinteresser kan styrkes, hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed eller hvor ny skov kan understøtte eller forbedre landskabskarakteren i et område. Omfanget og beliggenheden af skovrejsningsområderne ses på kortet.

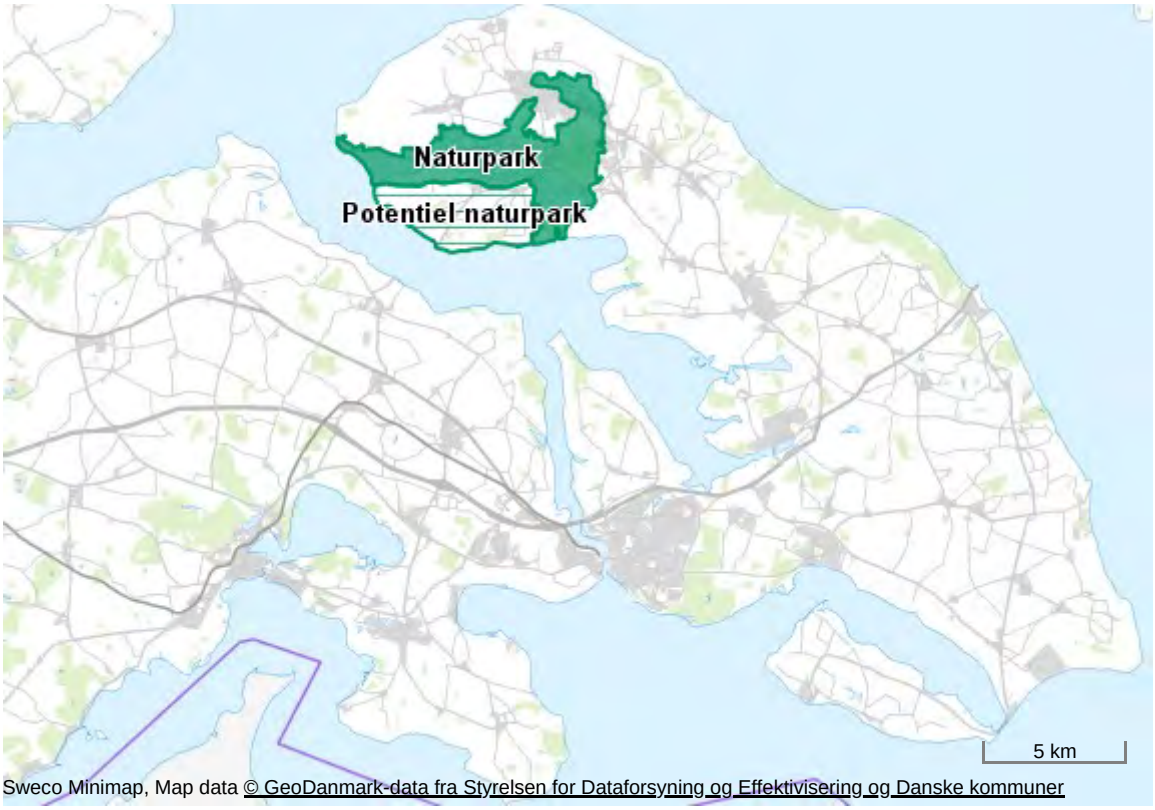
Udpegning af områder hvor skovrejsning er uønsket

Hvor skovrejsning er uønsket, udpeges områderne, hvor landskabskarakteren i et område vil sløres af ny skov eller hvor ny skov strider mod geologiske, naturmæssige og kulturhistoriske interesser. Omfanget og beliggenheden af områder, hvor skovrejsning er uønsket, er vist på kortet.

Emner og redegørelse

Skovrejsning

2.1.9 Naturpark Nordals



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

- Naturparkens afgrænsning fremgår af kortet. Afgrænsningen indeholder to etaper. Inden for afgrænsningen til etape 1 er der konkrete planer om at etablere naturpark, og afgrænsningen er foreløbigt tilpasset mærkningsordningens kriterie om 50% beskyttet natur. Området inden for etape 2 lever i dag ikke op til kriterierne for at blive udpeget til naturpark, men området rummer potentiale til på sigt at indgå i naturparken.

- Naturpark Nordals skal danne afsæt for formidling, koordinering og udvikling af naturparkens natur- og kulturværdier, som i samspil med lodsejerne skal benyttes til at skabe oplevelser og aktivitet til glæde for kommunens borgere og turister.

- Naturparkplanen beskriver formålet og visionen med naturparken på længere sigt og indeholder en beskrivelse af de lang- og kortsigtede mål for området.

Retningslinjen er vedtaget med kommuneplantillæg 4, 30. september 2020

Redegørelse

Link til redegørelse for Naturpark

2.2.1 Grønt Danmarkskort



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort viser det samlede naturnetværk og udgøres af følgende udpegninger: Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser, samt potentielle økologiske forbindelser. Hver udpegning har sin retningslinje som beskriver, hvilke hensyn der skal varetages - se retningslinjer for de enkelte udpegninger (Naturområder samt Økologiske forbindelser).

Overordnet retningslinje for Grønt Danmarkskort:

- Grønt Danmarkskort viser områder, inden for hvilke, naturindsatsen overordnet skal målrettes ved at bevare og styrke den biologiske mangfoldighed.
- Inden for Grønt Danmarkskort skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og forbedres ved om muligt at skabe større og bedre sammenhængende naturområder.

- Områder indenfor Grønt Danmarkskort kan ikke anvendes til byudvikling, industri eller tekniske anlæg og lignende, hvis det forringer naturindholdet eller levesteder og spredningsveje for vilde planter og dyr.
- Ændringer inden for områderne kan dog ske som led i forbedring af områdets naturværdier, eller hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de biologiske værdier og helheder, særligt værdifulde sammenhænge eller enkeltelementer. Ligeledes kan beskyttelseshensynene tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige hensyn taler for det.
- Områder indenfor Grønt Danmarkskort forventes over tid at blive forbedret og understøttet ved brug af naturpleje og naturgenopretning og etablering af nye naturprojekter.

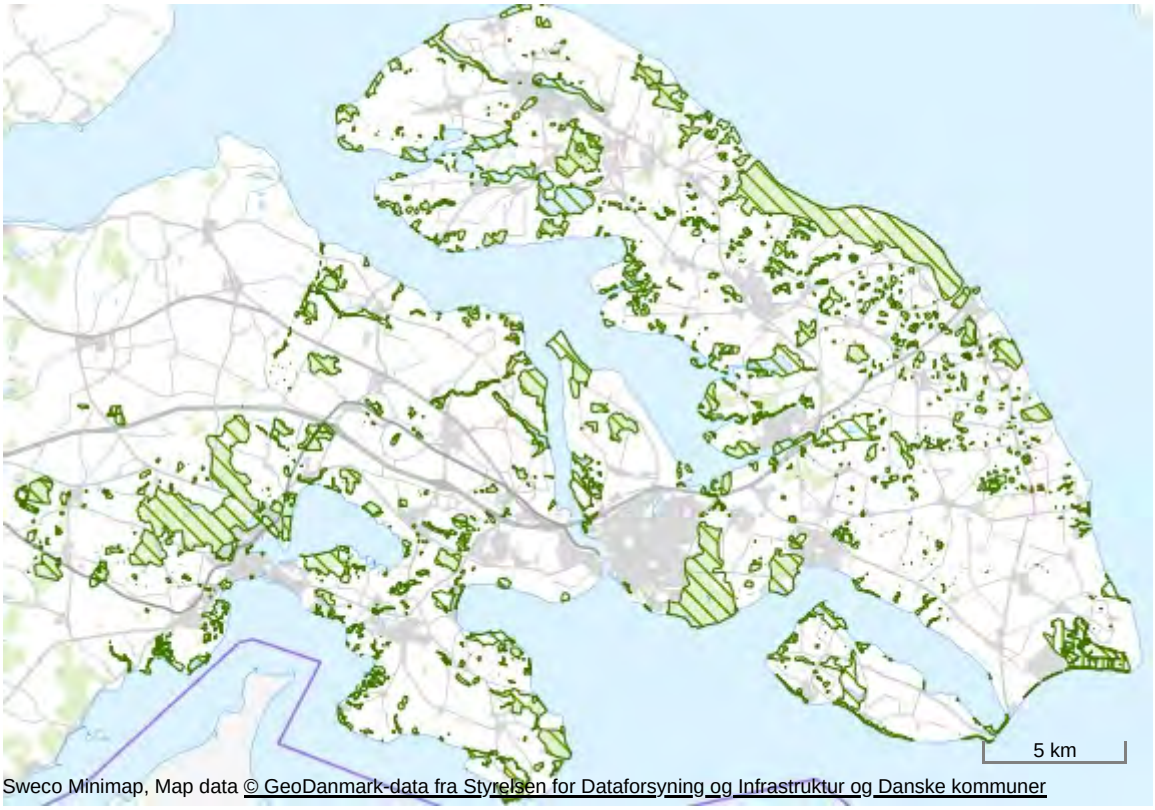
Hensynet til områderne i og omkring Grønt Danmarkskort vægtes i prioriteret rækkefølge:

1. Naturværdier indenfor eksisterende naturområder, herunder i Natura 2000 områderne understøttes
2. Eksisterende økologiske forbindelsers funktion som spredningsveje for vilde planter og dyr understøttes
3. Potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser understøttes, ved at skabe nye naturområder, og ved at skabe/understøtte forbindelse mellem eksisterende/nye naturområder.
   Herunder vægtes særligt områder til ny natur, som samtidig bidrager til andre formål, omfattende klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation

Emner og redegørelse

Grønt Danmarkskort

2.2.2 Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder (Grønt Danmarkskort)



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal søges bevaret og udvidet.
- I områderne med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal der tages afgørende hensyn til naturværdierne.
- Eksisterende områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser må ikke inddrages til byudvikling, og øvrig arealanvendelse, byggeri, anlæg mv. må ikke gennemføres, hvis det kan forringe naturværdierne i området.

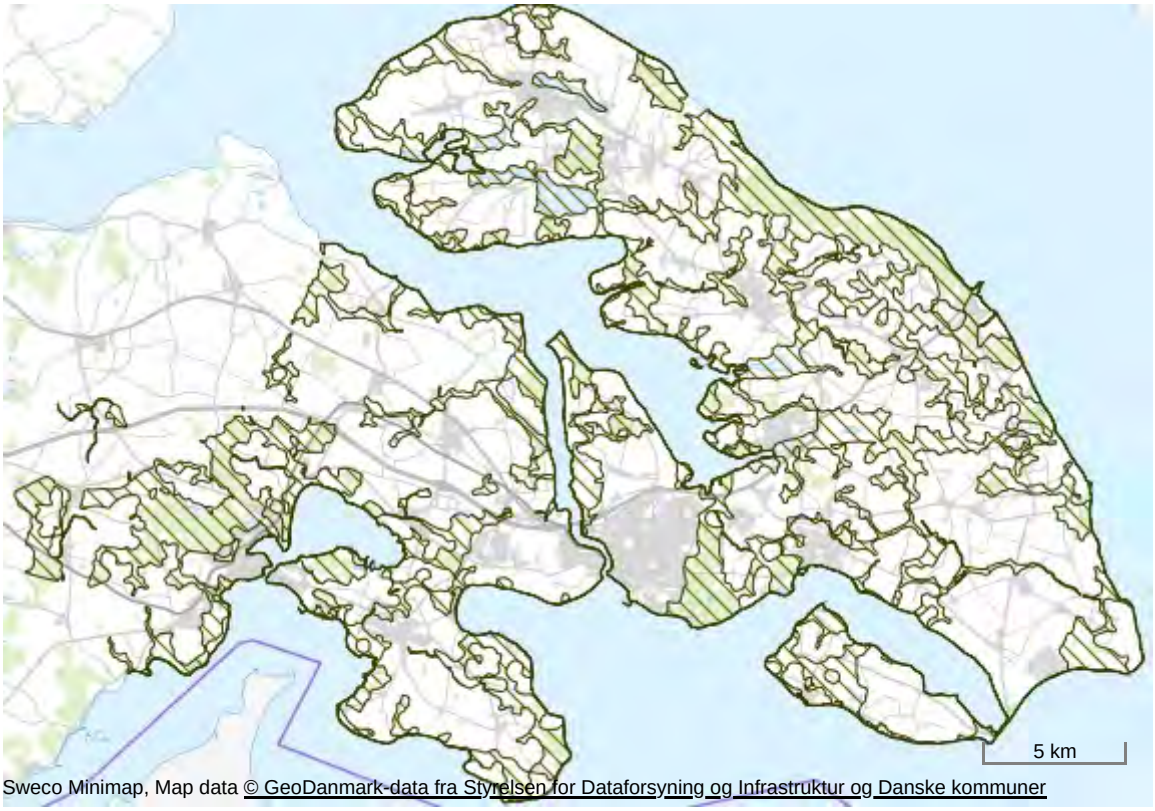
Potentielle naturområder

- I de udpegede potentielle naturområder arbejdes der for skabelse af mere natur ved hjælp af støttemuligheder mv.
- Småbiotoper, der ikke allerede er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, skal søges bevaret.
- Potentielle naturområder bør friholdes for byudvikling, byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller styrke sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Emner og redegørelse

Naturområder (Grønt Danmarkskort)

2.2.3 Økologiske forbindelser (Grønt Danmarkskort)



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

- I forbindelse med de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg ikke forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.
- Inden for de økologiske forbindelser skal naturkvaliteten bevares og forbedres ved f.eks. ekstensivering af drift, naturpleje og naturgenopretning. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder.
- I potentielle økologiske forbindelser bør dyr og planters spredningsmuligheder i landskabet fremmes og der må ikke uden kompenserende foranstaltninger foretages ændringer i arealanvendelsen, som forhindrer en fremtidig udvikling af områderne til spredningsveje for vilde planter og dyr.

Emner og redegørelse

Biologiske forbindelser



2.2.4 Vandløb og søer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Nyetablering og genskabelse af søer

- Søer skal genskabes eller nyetableres i det omfang det er muligt. Der godkendes ikke udsætninger af fisk til ”put & take-formål” i målsatte søer eller i søer, der er omfattede af bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 3.
- Genskabelse eller etablering af søer og vandhuller m.v. nærmere end 13 km fra Sønderborg Lufthavn, må ikke finde sted, såfremt der er risiko for at fugle overflyver flyvepladsen og derved hindre eller er til fare for luftfarten.
- Arbejde for en ekstensivering af driften på sønære arealer, hvilket vil mindske næringsstoftilførslen til søerne.

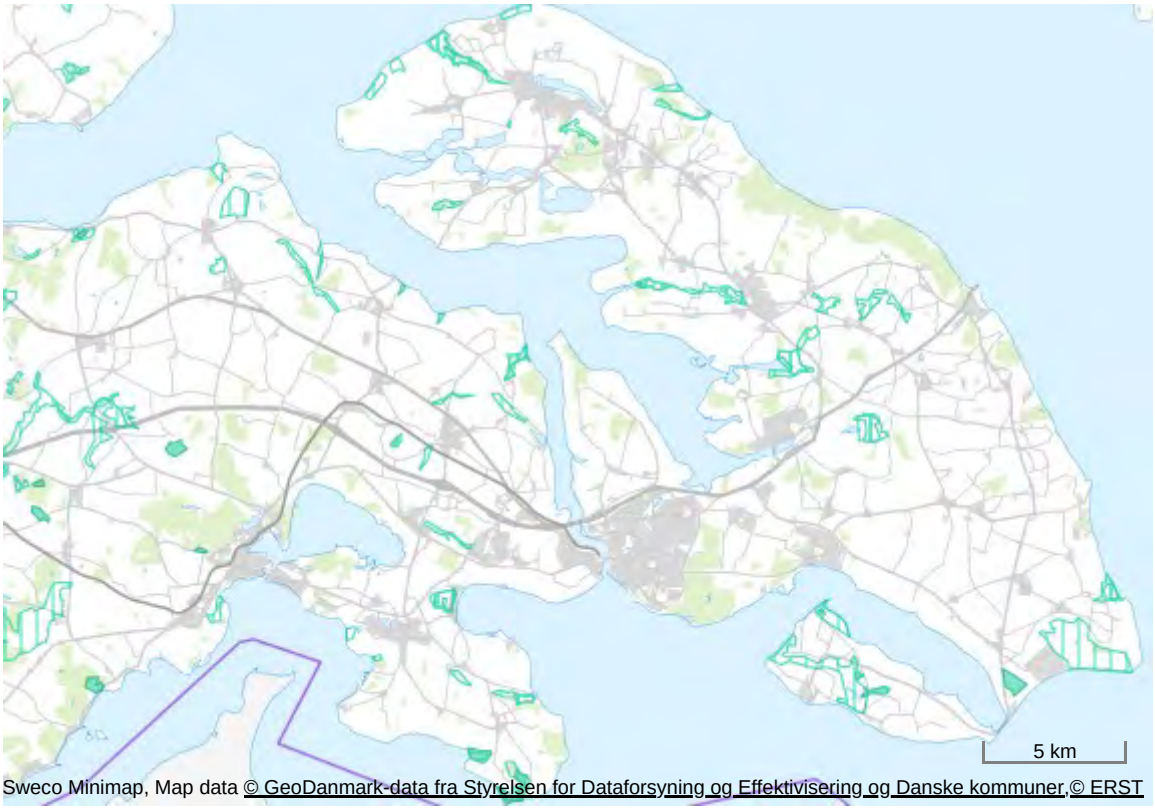
Vandløb

- Undgå så vidt muligt rørlægning af åbne vandløb, da vandløbets evne til at rense sig selv forringes, og rørlægning udgør en barriere for dyre- og plantelivet.

Emner og redegørelse

Vandløb og søer

2.2.5 Lavbundsarealer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Lavbundsarealer

- Lavbundsarealerne er vist på kortet.
- De områder, der i kommuneplanen er udpeget som lavbundsarealer, skal gives en planlægningsmæssig status, der ikke gør det umuligt eller besværligt at genoprette dem som vådområder.

Lavbundsarealer der kan genoprettes

- Lavbundsarealer der kan genoprettes skal friholdes for byudvikling og for byggeri, anlæg m.v., hvortil der kræves landzonetilladelse, og som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

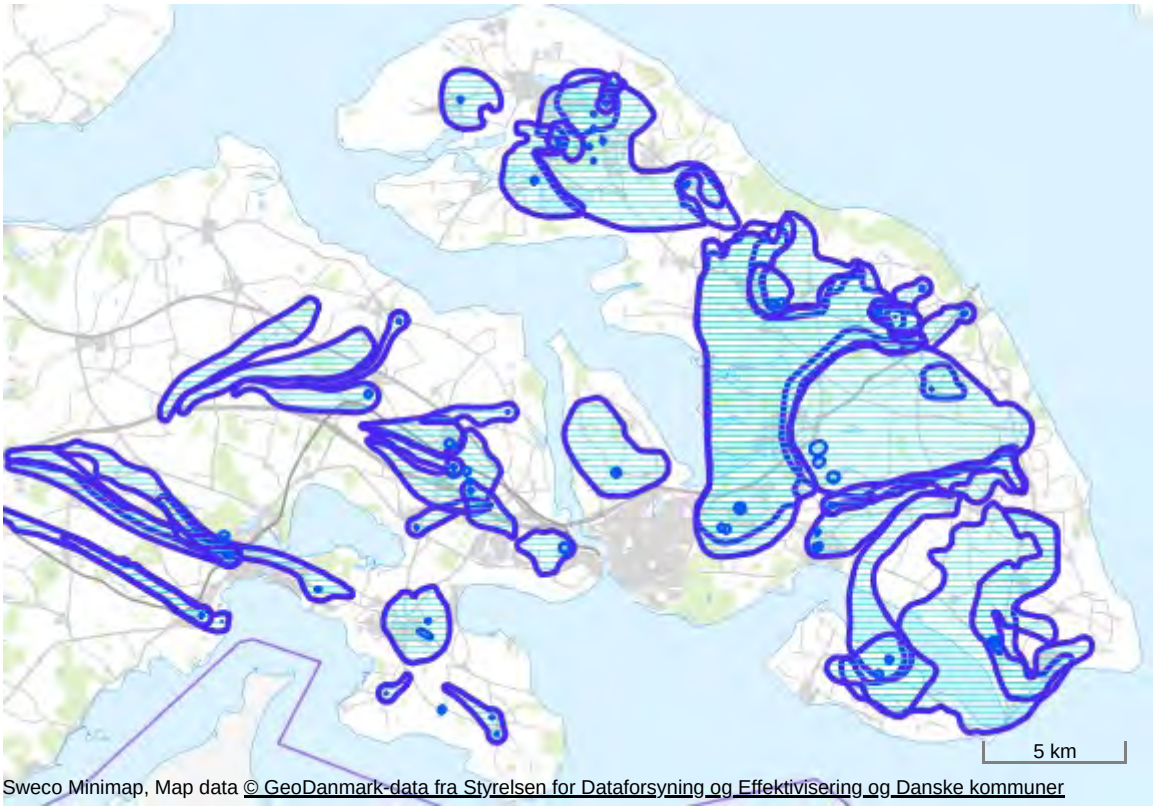
Øvrige lavbundsarealer

- Øvrige lavbundsarealer, hvor der ved vandstandshævning kan genskabes områder med stor natur- og miljømæssig værdi, skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som vil kunne forhindre en eventuel fremtidig vandstandshævning.

Emner og redegørelse

Lavbundsarealer

2.3.1 Grundvandsbeskyttelse



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Differentieret beskyttelse af drikkevandsinteresserne

- I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til en mere grundvandstruende art uden afbødende foranstaltninger. Aktiviteter, der sikrer en god grundvandskvalitet, bør fremmes.
- I områder med drikkevandsinteresser (OD) skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt undgås.
- I områder uden drikkevandsinteresser, kan aktiviteter der udgør en risiko for grundvandsforurening placeres under hensyntagen til gældende lovgivning.

Denne retningslinje præciseres eller suppleres for nogle emners vedkommende under "Drikkevandsinteresser i Kommune- og Lokalplanlægningen".

Drikkevandsinteresser i Kommune- og Lokalplanlægningen

- Før der foretages et nyt arealudlæg i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande til almene vandværker gennem kommune- og lokalplanlægningen, skal der gennemføres en konkret vurdering af, om arealudlægget er forsvarligt det pågældende sted.
- I lokalplaner, der omfatter områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsoplande til almene vandværker, skal der ved fastlæggelse af lokalplanområdets anvendelse og indretning sikres en beskyttelse mod grundvandsforurening.

Etablering og udvidelse af virksomheder og anlæg inkl. landbrugsbedrifter

I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller i indvindingsoplande til almene vandværker må virksomheder og anlæg, der medfører risiko for grundvandsforurening, ikke etableres eller udvides, medmindre det ved en konkret dokumentation påvises, at den pågældende virksomhed eller det pågældende anlæg indrettes og drives på en måde, der minimerer forureningsrisikoen til et acceptabelt niveau. Det forudsættes, at der tages udgangspunkt i "Bedst anvendelig teknologi (BAT)".

Nedsivning af spildevand

Ved etablering af nedsivningsanlæg til spildevand dimensioneret til mere end 30 personækvivalenter i områder med drikkevandsinteresser og særlige drikkevandsinteresser skal ansøgeren skaffe dokumentation for, at nedsivningen ikke kan skade grundvandsressourcen.

- **Råstofindvinding**

  Råstofgravning må kun ske på en sådan måde, at etablering og drift ikke udgør en risiko for grundvandsforurening.

  Ved efterbehandling efter råstofgravning i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) må der kun anvendes jord fra selve graveområdet. Arealerne skal efterbehandles til formål, der ikke medfører en øget forurening eller en risiko herfor.

Anvendelse af slagger, flyveaske og forurenet jord

- Inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker vil der som udgangspunkt ikke blive givet tilladelse til at udlægge slagger, flyveaske, bundaske og forurenet jord. Hvis en konkret vurdering viser, at det ved udlægning af slagger, flyveaske, bundaske og forurenet jord ikke medfører forurening eller risiko herfor, kan der i enkelte tilfælde gives tilladelse under hensyntagen til gældende lovgivning.

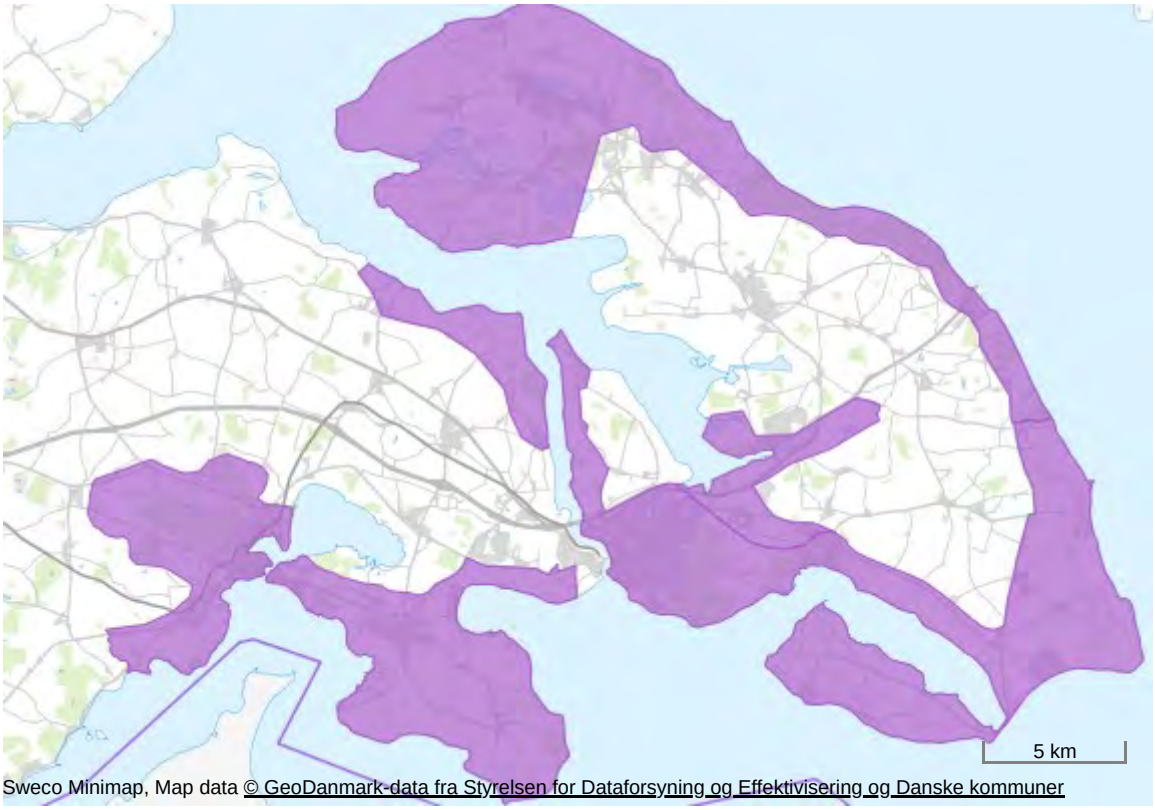
Pesticidfri drift af kommunale arealer

- Der anvendes ikke pesticider på arealer som ejes eller vedligeholdes af Sønderborg Kommune. Det skrives ind i forpagtningsaftaler, at de kommunale arealer skal drives uden brug af pesticider. I de tilfælde, hvor der skal bekæmpes invasive arter så som Bjørneklo eller Japansk pileurt, vil der efter en konkret vurdering være muligt at bruge pesticider på kommunale arealer efter godkendelse fra afdeling Vand og Natur.

Emner og redegørelse

Grundvandsbeskyttelse

2.4.1 Turismeområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

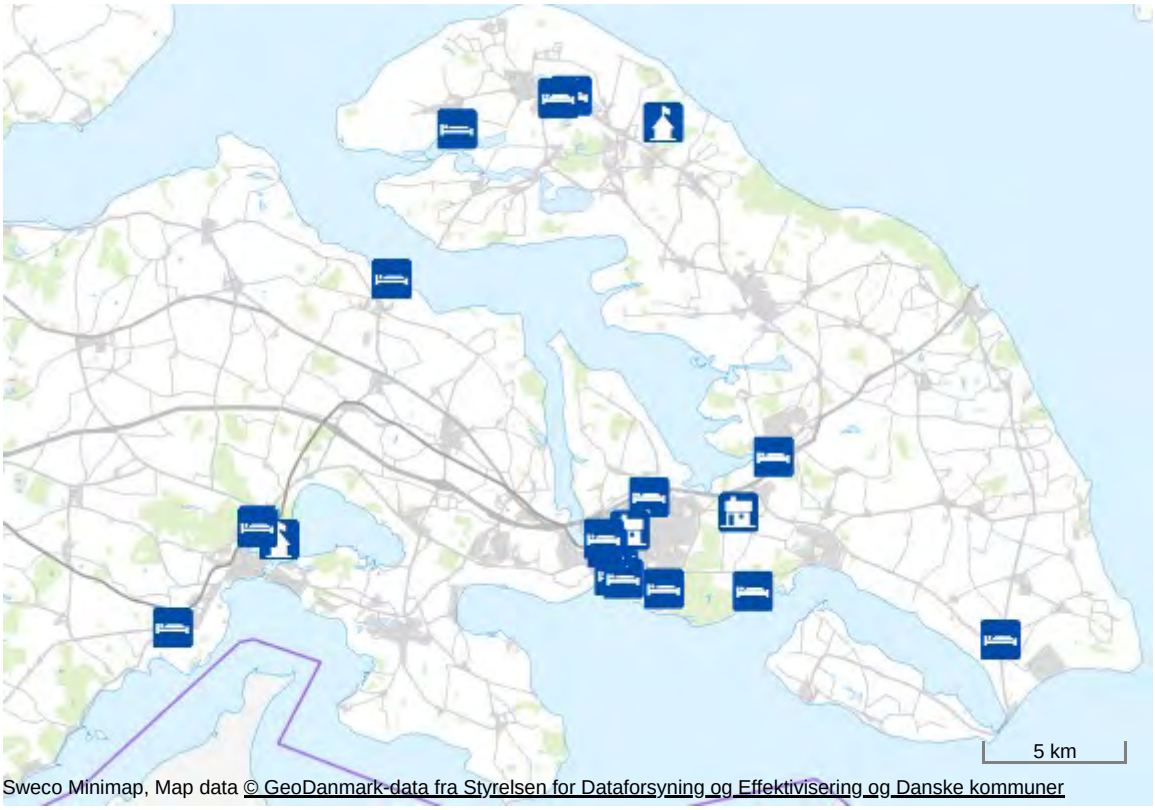
Turismeområder

- Turismeområderne er vist på kortet.
- Nye ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, skal lokaliseres på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser.
- I turismeområder kan der gennem kommuneplanlægning ske udpegning af arealreservationer til nye ferie- og fritidsanlæg.
- I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområder.
- For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder endvidere, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Emner og redegørelse

Turismeområder

2.4.2 Hoteller, feriecentre og vandrerhjem



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

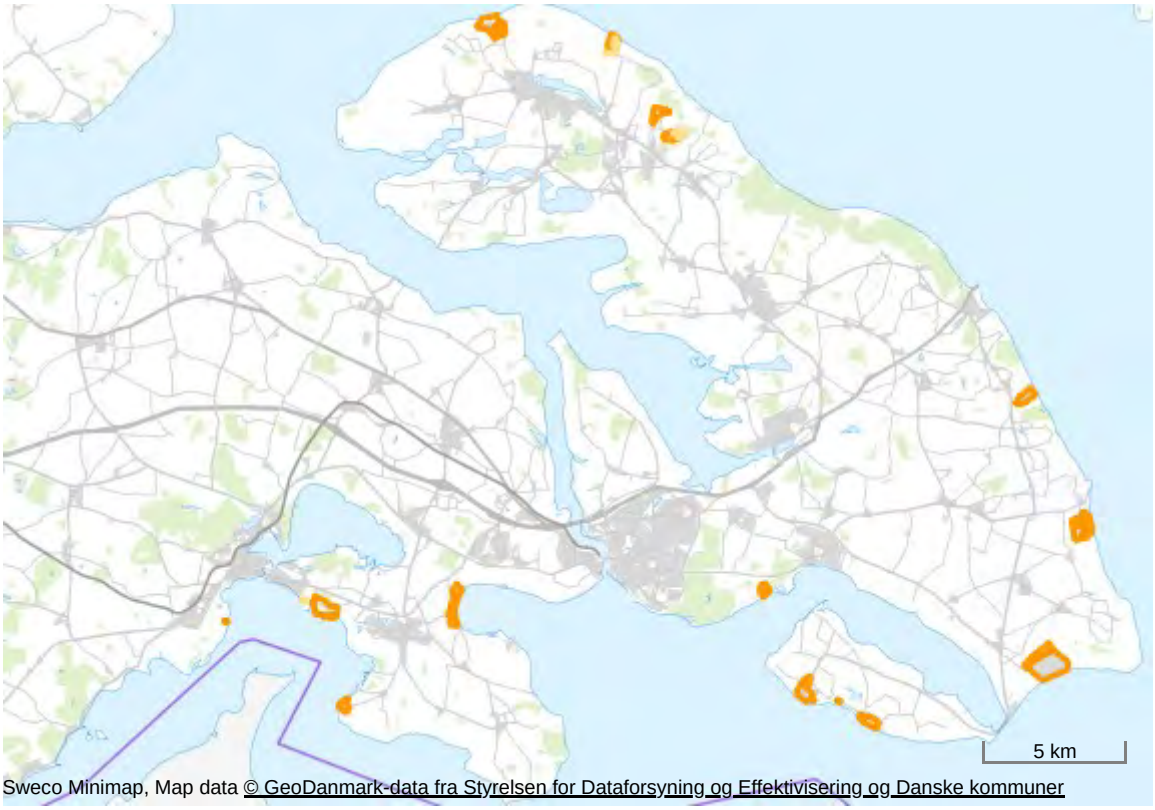
Hoteller, feriecentre, vandrehjem og lignende

- Nye ferieanlæg som f.eks. hoteller, feriecentre og vandrehjem, der ønskes placeret i kystnærhedszonen, kan som hovedregel kun lokaliseres inden for udpegede turismeområder.
- I kystnærhedszonen skal etableringen af ferieanlæg som udgangspunkt ske i forbindelse med eksisterende bysamfund, hvor der i forvejen er mange turistfaciliteter, eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- Ferieanlæg skal indpasses i landskabet og indgå i samspil med eksisterende anlæg, jf. kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Emner og redegørelse

Hoteller, feriecenter og vandrehjem

2.4.3 Sommerhusområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Sommerhusområder

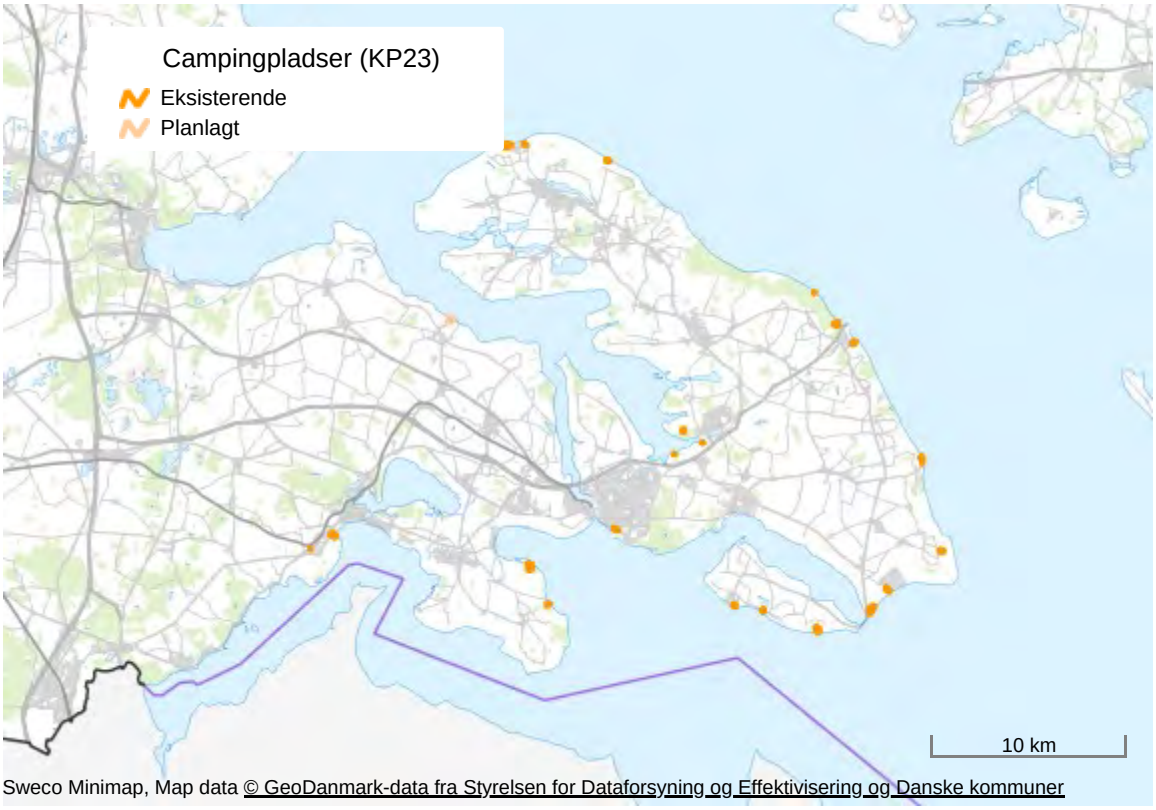
De eksisterende sommerhusområder og udlagte arealer til nye sommerhusområder ses på kortet.

- Eksisterende sommerhusområder skal som hovedregel fastholdes til ferieformål.
- Der må ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Udlæg af nye sommerhusområder kan alene ske i forbindelse med nye landsplandirektiver for sommerhusområder i kystnærhedszonen.
- Udlæg af nye sommerhusområder skal ske under hensyntagen til natur-, miljø, landskabs- og kulturhistoriske interesser i det åbne land.

Emner og redegørelse

Sommerhusområder

2.4.4 Campingpladser



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Anvendelse af eksisterende campingpladser

- Eksisterende campingpladser samt planlagte campingpladser fremgår af kortet.
- Campingpladser må benyttes til campering i de i campingreglementet foreskrevne perioder.
- Der kan tillades vintercamping og vinteropbevaring af campingvogne på en del af campingpladsernes område, hvor der er mindst synlighed i forhold til omgivelserne.

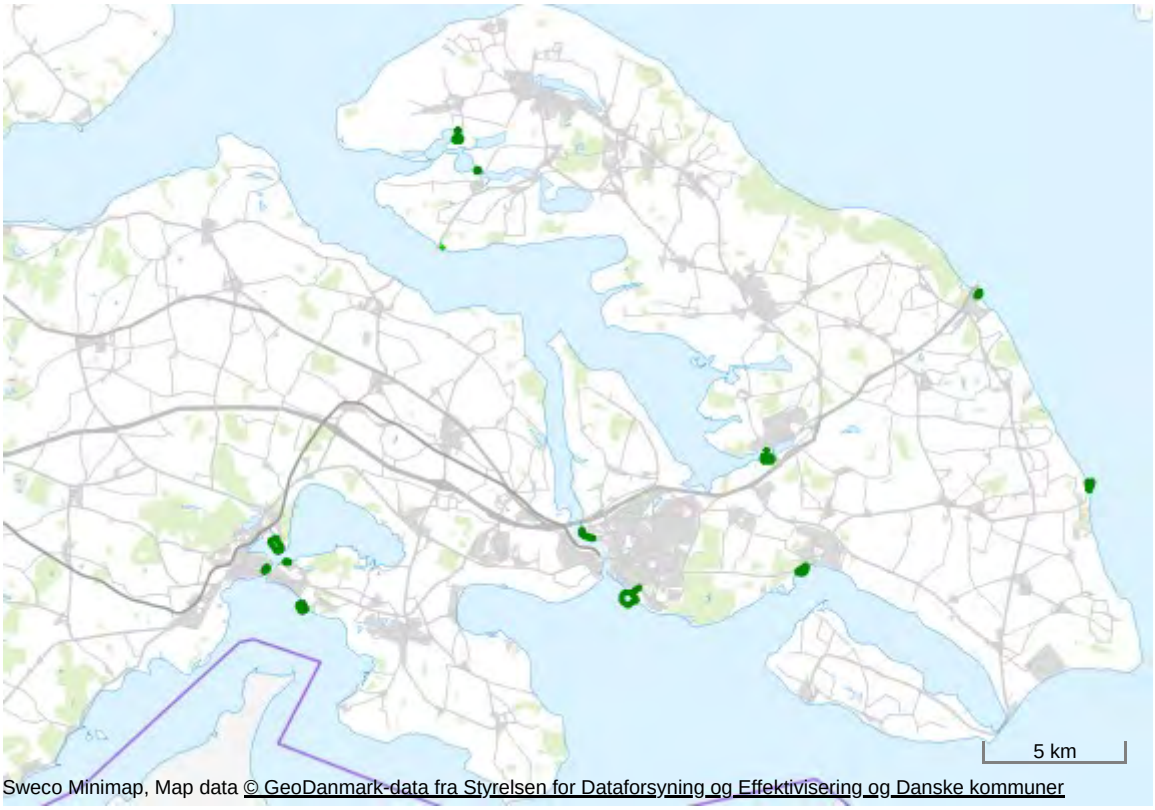
Nye campingpladser og udvidelse af eksisterende

- Der kan i kystnærhedszonen kun udlægges nye arealer til campingpladsformål inden for kommuneplanens udpegede turismeområder og i overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer.
- Uden for kystnærhedszonen kan der udlægges arealer til campingpladsformål, herunder særlige campingpladser for autocampere, i eller i umiddelbar tilknytning til byerne i bymønsteret i overensstemmelse med kommuneplanens generelle retningslinjer for byvækst.

Emner og redegørelse

Campingpladser

2.4.5 Lystbådehavne



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

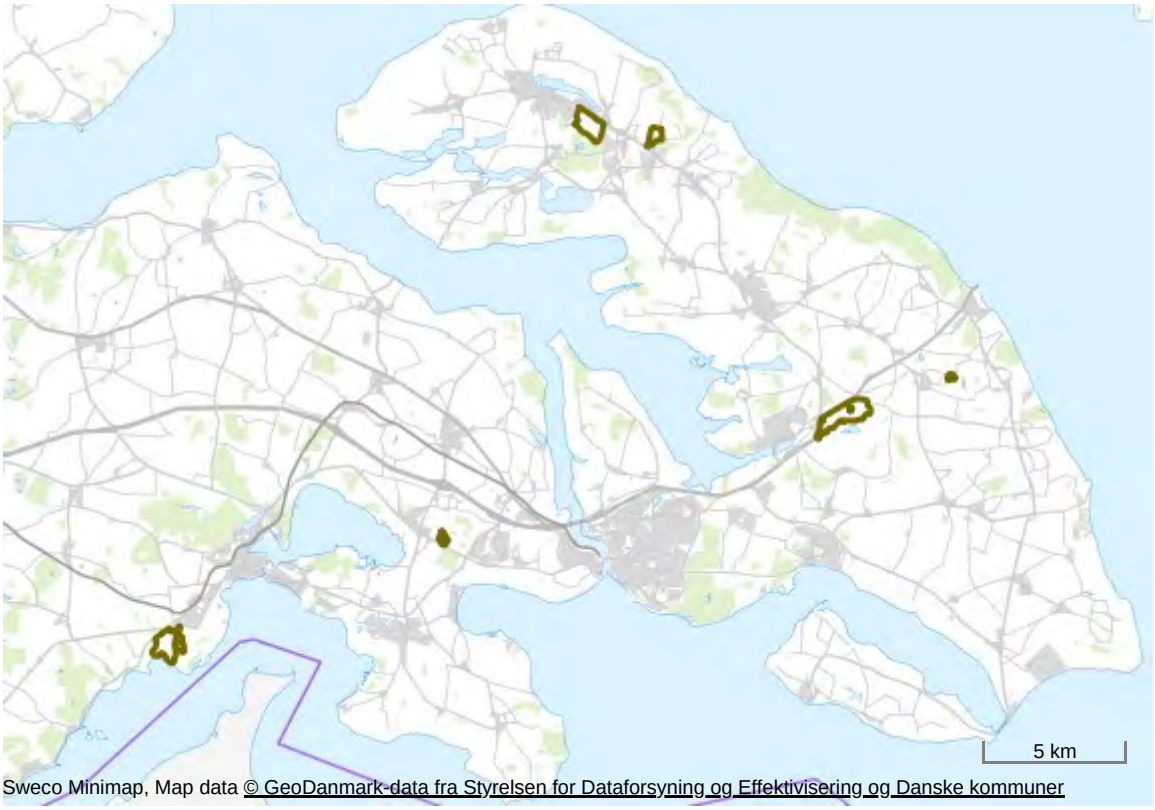
Lystbådehavne

- Lystbådehavne fremgår af kortet.
- Etablering af nye lystbådehavne skal ske i tilknytning til eksisterende lystbådehavne, i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser og kræver særskilt planlægning.
- Udbygning af eksisterende lystbådehavne kan finde sted, såfremt nationale interesser og internationale naturbeskyttelsesinteresser er tilgodeset.
- Ved etablering eller udvidelse af lystbådehavne skal der udlægges tilstrækkelige landarealer. De land- og søværts beliggende arealer og bygninger skal etableres under størst mulig hensyntagen til natur-, miljø- og og landskabshensyn.

Emner og redegørelse

Lystbådhavne

2.4.6 Større fritidsanlæg



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Større fritidsanlæg

- Etablering af golfbaner, sommerlande og andre store arealkrævende fritidsanlæg skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- I kystnærhedszonen skal anlæggene lokaliseres inden for turismeområderne, jf. retningslinje 13.1.1. Turismeområder. Anlæggene skal placeres og udformes under respekt for kommuneplanens miljø-, natur-, kulturhistoriske-, landbrugsmæssige samt landskabsinteresser.
- De større arealkrævende fritidsanlæg skal i videst muligt omfang være alment tilgængelige for ophold og færdsel jf. retningslinje 15.2.1 Offentlighedens adgang.
- Arealudlæg til nye golfbaner skal overholde retningslinerne beskrevet i rapporten ’Lokalisering af golfbaner, Miljøministeriet 2006’. Det betyder blandt andet, at nye golfbaner skal placeres efter en helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser, herunder landbrugsinteresser og rekreative anvendelser, skovrejsning og vandindvinding.
- Ved etablering eller udvidelse af større arealkrævende fritidsanlæg skal kravene om forebyggelse af miljøkonflikter tilgodeses

Emner og redegørelse

Større fritidsanlæg

2.5.1 Kolonihaver



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Kolonihaver

Kolonihaveområder fremgår af kortet.

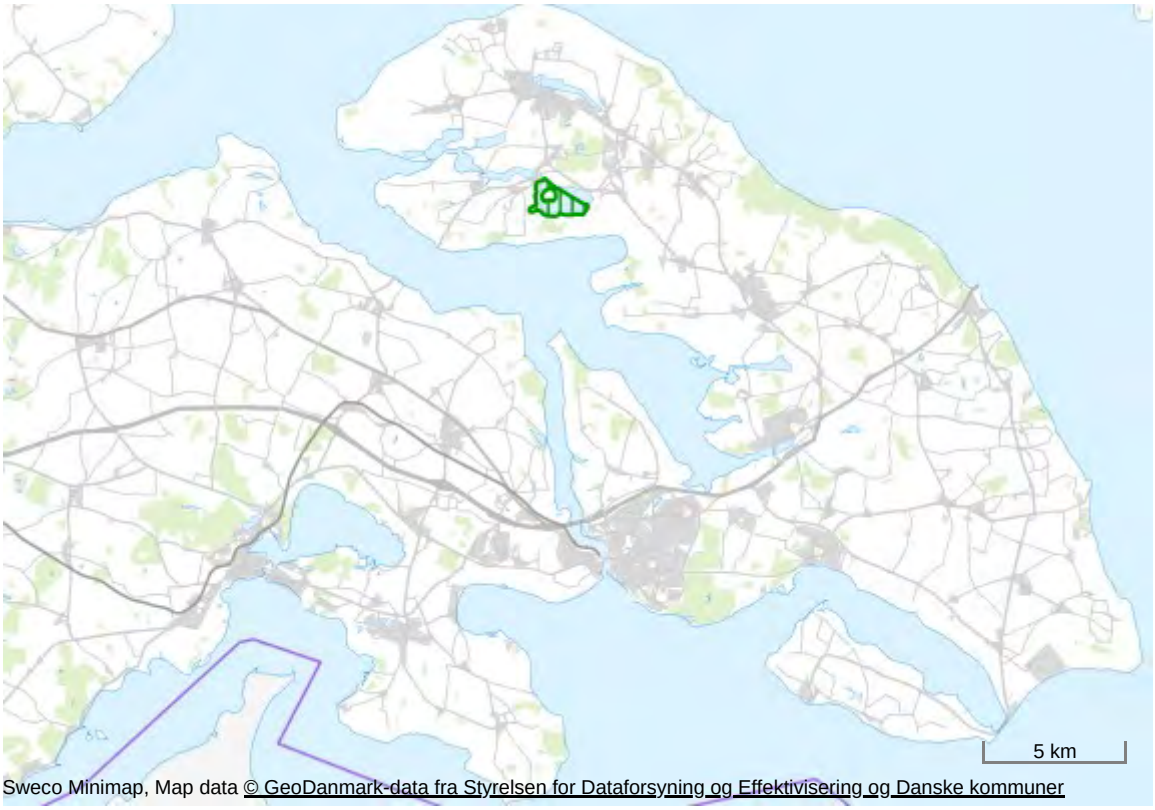
Ved planlægning af kolonihaver skal det sikres:

- At kolonihaver bruges til havelodder.
- At der må opføres bebyggelse til dagophold.
- At bygningerne ikke anvendes til helårsbeboelse.
- At havelodderne ikke må være større end 400 m^2 og ikke kan udstykkes.
- At området ikke er en del af et friareal, der tilhører en bebyggelse.

Emner og redegørelse

Kolonihaver

2.6.1 Stilleområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

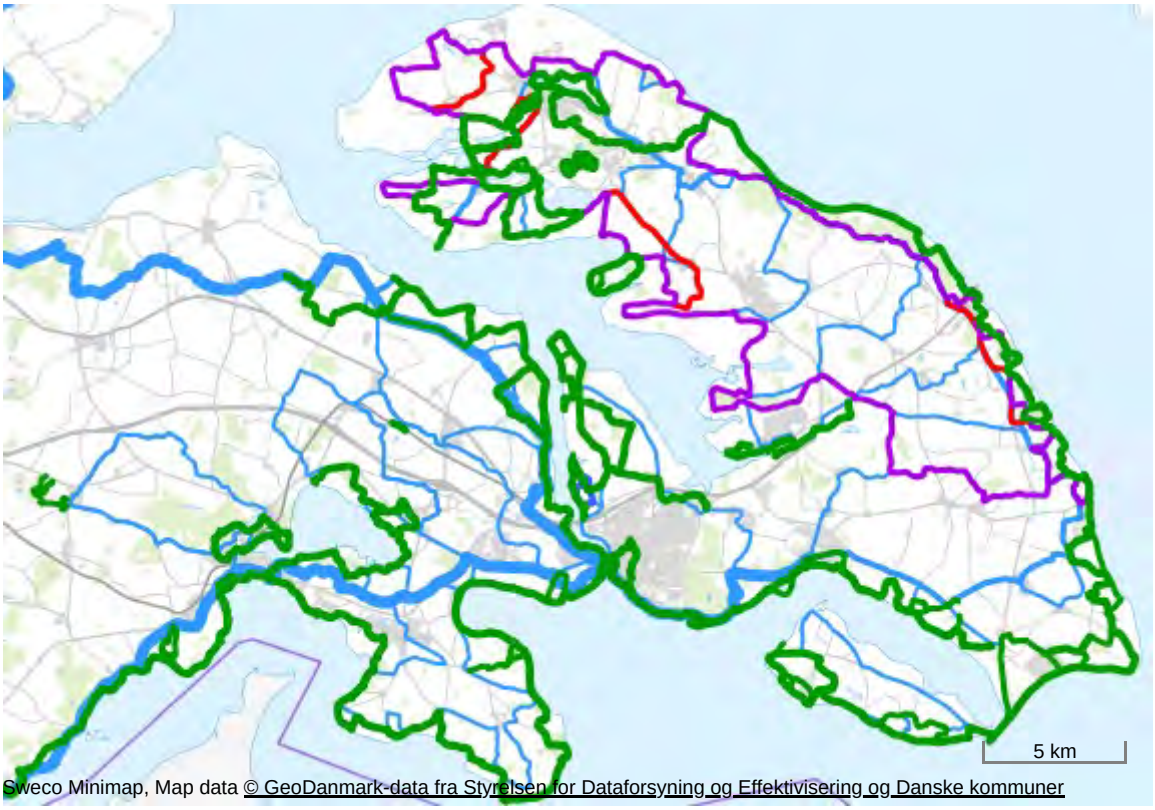
Stilleområder

Inden for stilleområdet og i en konsekvenszone på 1.000 meter omkring områderne, kan der ikke etableres nye støjende aktiviteter, før det er dokumenteret, at støjbelastningen fra aktiviteten er mindst 10 dB lavere end den vejledende grænse for dagsstøj i boligområder.

Emne og redegørelse

Stilleområder

2.6.2 Adgang til landområder, naturen og kysten



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Offentlighedens adgang

- Offentlighedens adgang til naturområder, kyster, skove, kulturminder og oplevelsesrige landskaber skal sikres og udbygges.

Vandre- og cykelruter samt vej og stier til rekreativ færdsel

- Nationale, regionale og lokale vandre- og cykelruter er vist på kortet.
- Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen af nationale og regionale vandre- og cykelruter, må ikke foretages.

Emner og redegørelse

Adgang til landområder, naturen og kysten

2.6.3 Badevand og badeområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Badning

- Badevandsområder fremgår af kortet.
- I de udpegede badeområder skal vandkvaliteten leve op til badevandsbekendtgørelsens krav om ”tilfredsstillende kvalitet”. Bliver et udpeget badeområde klassificeret som ”ringe” skal kommunalbestyrelsen søge at finde årsagerne til forureningen samt træffe foranstaltninger for at forhindre, at de badende udsættes for forureningen. Klassificeres et badeområde som ”ringe” fraråder eller forbyder kommunalbestyrelsen i samarbejde med embedslægen, badning for det pågældende badeområde den efterfølgende sæson. Opnår et badeområde klassifikationen ”ringe” i 5 påfølgende år, indføres der et permanent badeforbud.
- Hvis der sker en pludselig forurening af badevandet, sørger kommunen for straks at identificere typen af forurening, finde kilden og årsagen, for dermed at kunne fjerne eller nedbringe forureningen. Er det ikke muligt at afhjælpe forureningen, nedlægger kommunen efter samråd med embedslægen forbud mod badning eller fraråder badning. At fråråde badning eller udstede et badeforbud kan være af kortere varighed, hvis kommunen hurtigt sørger for at identificere og forebygge samt nedbringe eller fjerne årsagerne til forureningen, så de badende ikke udsættes for forurening.
- Ved forbud mod badning eller når badning frarådes, opsætter kommunen information på varslingstavlen, som står på stranden. Borgerne bliver også informeret på kommunens hjemmeside, samt på Facebook. Informationen skal indeholde oplysninger om årsag til forureningen, i hvilket tidsrum man fraråder eller forbyder badning, samt hvor det er muligt at finde flere oplysninger. Informationerne skal offentliggøres på dansk, tysk og engelsk.
  Hvis badevandet er ramt af en kortvarig forurening, oplyser kommunen om muligt, hvilke forhold der fører til den kortvarige forurening samt om forventet varighed, årsag og afhjælpning.
  For badevande ramt af unormale situationer skal kommunen oplyse om typen og forventede varighed.
- Er forureningen grænseoverskridende underretter kommunen den udenlandske kompetente myndighed, så der sker fælles indsats til sikring af bekendtgørelsens krav til badevandskvalitet.

Emner og redegørelse

Badevand og badeområder

2.6.4 Sejlads

Sejlads med vandscootere

Vandscootersejlads er efter Vandscooterbekendtgørelsen forbudt inden for 300 m fra kysten – på nær transport ud til 300 meter zonens ophør. Sejladsen derud skal foregå vinkelret på kysten med en hastighed på maksimalt 5 knob. Der er forbud mod sejlads i Natura 2000-områder (internationale naturbeskyttelsesområder), vildtreservater og fredede områder.

Emner og redegørelse

Sejlads

2.6.5 Fiskeri

Lystfiskersøer

- Etablering af lystfiskersøer skal ske under inddragelse af de natur-, miljø-, kulturhistoriske og landskabelige interesser.
- Etablering af lystfiskersøer inden for kystnærhedszonen kan ikke finde sted.
- Etablering eller større udvidelser af lystfiskersøer forudsætter altid en nærmere planlægning.

Emner og redegørelse

Fiskeri

Retningslinjer - Klima, energi og miljø

Klima- og miljøhensyn

3.1.1 Oversvømmelse og erosion

- Oversvømmelse og erosion

3.1.2 Planlægningszone for miljøkonflikter

- Retningslinje for støj og planlægningszoner omkring tekniske anlæg

3.1.3 Produktionserhverv

- Produktionserhvervsområder
- Konsekvensområder

3.1.4 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder

- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder

Energiproduktion

3.2.1 Biogasanlæg

- Biogasanlæg

3.2.2 Solenergianlæg

- Placering af større solcelleanlæg

3.2.3 Vindmøller

- Vindmøller
- Vilkår for opstilling og vedligeholdelse af vindmøller
- Forebyggelse af miljøkonflikter
- Radiokædeforbindelser
- Vindmøller ude af drift

3.2.4 Husstandsmøller

- Husstandsmøller
- Husstandsmøller ude af drift

3.2.5 Power-to-X-anlæg

- Power-to-X-anlæg

Øvrige tekniske anlæg

3.3.1 Højspændingsledninger

- Højspændingsledninger

3.3.2 Master

- Generelle retningslinjer for master
- Master i byområder
- Master i det åbne land

3.3.3 Drikkevand

- Sikring af drikkevand
- Prioriteret indvinding
- Indvindingsmængder
- Nye boringer

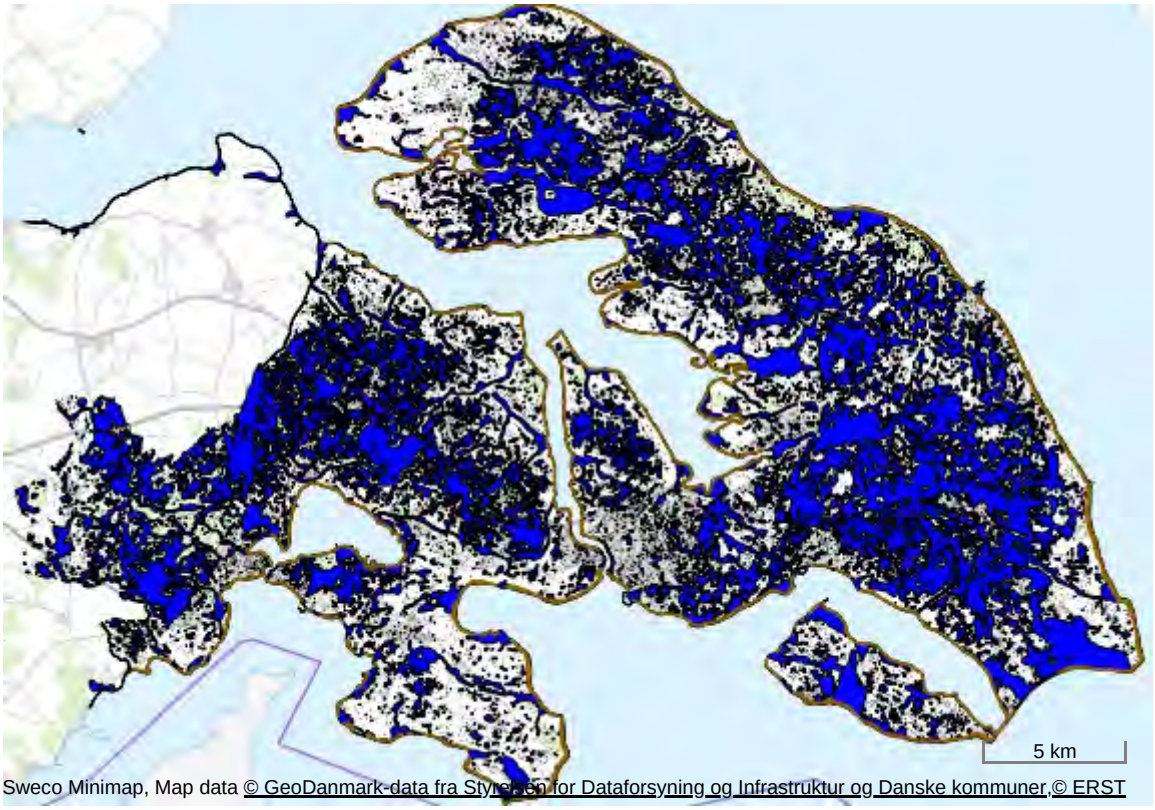
3.3.4 Affaldsbehandling- og deponeringsanlæg

- Affaldsbehandling- og deponeringsanlæg

3.3.5 Jorddeponi

- Overskudsjord
- Restprodukter fra energifremstilling

3.1.1 Oversvømmelse og erosion



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner,© ERST

1. Kortet viser, hvor der er risiko for oversvømmelse og kysterosion.

- Havstigning viser hvor den forventede udvikling i middelvandstanden i havene vil kunne give oversvømmelser i hele kommunen op til en estimeret 100-årshændelse for stormflod i år 2100, svarende til kote 282.
- Oversvømmelse fra regnhændelser er vist ved forskellige statiske hændelser op til en 100-årshændelse for skybrud i år 2100.
- Oversvømmelsesfare fra terrænnært grundvand er vist, de steder, hvor der er mindre end 1 meter til det terrænnære grundvand om vinteren.
- Kysterosion viser kyststrækninger, hvor der kan være erosion i hele kommunen. Kortet er vejledende og kan suppleres med en konkret vurdering.

2. De øgede vandmængder fra skybrud eller stormflod skal helst indtænkes som en ressource, der kan bruges rekreativt i bybilledet.

3. Kommunalt nybyggeri udføres mest muligt med LAR-løsninger

4. Arealer til ny byudvikling skal som udgangspunkt udlægges på højtliggende eller tilstrækkeligt beskyttede arealer, så oversvømmelse af bygningerne, kældre, infrastruktur og kritiske tekniske anlæg undgås.

5. Inden for områder i risiko for oversvømmelse, kan der ikke forventes tilladelse til større, langsigtede investeringer, tekniske anlæg eller jordhåndteringsanlæg medmindre der kan bygges på en måde, som proportionalt sikrer mod beskadigelse fra oversvømmelser.

6. Ved byvækst, byomdannelse og ændret anvendelse eller disponering af et område, skal det sikres, at projektet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse. Hvis projektet kan medføre øget risiko for oversvømmelse inden for projektområdet, skal der i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdes en vandhåndteringsplan for de relevante oversvømmelsestyper. Planen skal beskrive, hvordan hverdagsregn, skybrud og oversvømmelse ved stormflod håndteres i området. Vandets strømningsveje og lavninger, hvor vandet samler sig på terræn, skal kortlægges. Planen skal også belyse områdets nedsivningspotentiale, grundvandsstanden i området samt belyse beskyttede og mulige nye naturområder, hvor det er relevant. Planen skal også belyse, om opstrøms- eller nedstrømsliggende arealer kan få oversvømmelsesproblemer som følge af ændrede afvandingsforhold i projektet, særligt i situationer med kraftig regn eller skybrud.

- Skybrud: Ved mindre byggeprojekter tages der vandhåndteringsplanen udgangspunkt i en 50-årshændelse for regn, fremskrevet til år 2100 og ved større projekter tages der udgangspunkt i en 100-årshændelse for regn fremskrevet til år 2100. Særlige omstændigheder kan dog gøre, at der skal tages højde for en større hændelse. Det kan fx være, hvis en oversvømmelse i området kan få særligt store konsekvenser.
- Stormflod: Ved risiko for oversvømmelse ved stormflod, skal nyt byggeri opføres, så undersiden af gulvet i stueetagen ikke oversvømmes ved en 100-årshændelse for stormflod i 2100. Undtaget er bygninger, som er placeret, indrettet eller anvendes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse, eller som er beskyttet på anden vis. skal det fastsættes om nybyggeri på havne og andre kystnære steder skal indgå i en samlet beskyttelse mod stormflod. Vandhåndteringsplanen danner grundlag for lokalplanbestemmelser om afhjælpende foranstaltninger.

7. Befæstelsesgraden er angivet i spildevandsplanen og sikrer, at forsyningens regnvandssystemer ikke overbelastes. Overskrides befæstelsesgraden, skal det overskydende regnvand håndteres på grunden ved nedsivning eller fordampning, eller alternativt forsinkes og eventuelt renses inden det bortledes.

8. Der må ikke uden særskilt tilladelse opføres bebyggelse eller foretages ændringer af fx terræn, der kan ændre vandets strømningsveje til og fra anden ejendom. Risiko for oversvømmelse på omkringliggende arealer ved kraftig nedbør, må ikke øges medmindre der kan udføres afværgeforanstaltninger

9. I det åbne land skal regnvand fra tage og befæstede arealer som udgangspunkt begrænses til naturlig afstrømning ved udledning til recipient.

10. Inden for risikoområder i det åbne land og øvrige friarealer skal planlægningen ske under hensyntagen til risikoen for oversvømmelse. Der skal ske en vurdering af områdets anvendelighed til afbødende foranstaltninger mod klimaændringer.

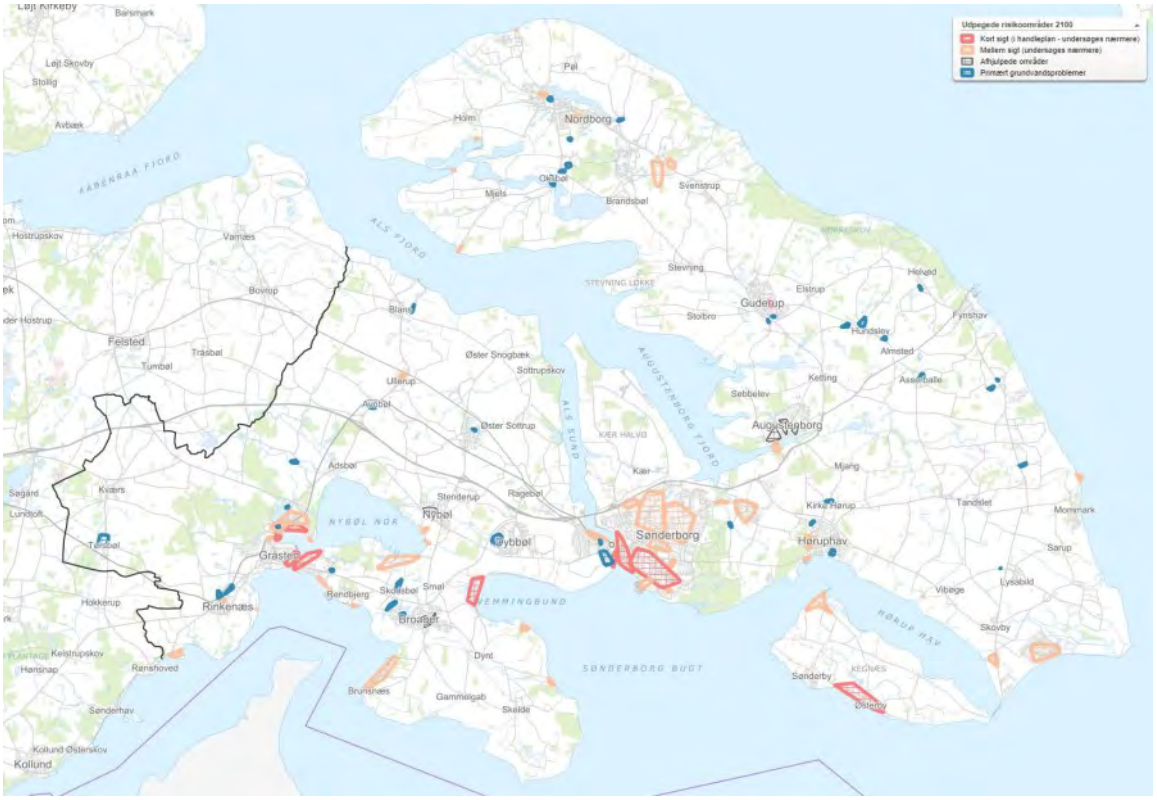
11. Af kortet her under fremgår udpegede risikoområder. Inden for disse udpegninger skal der være særlig fokus på klimatilpasning. Risikoområderne er prioriteret i fire kategorier:

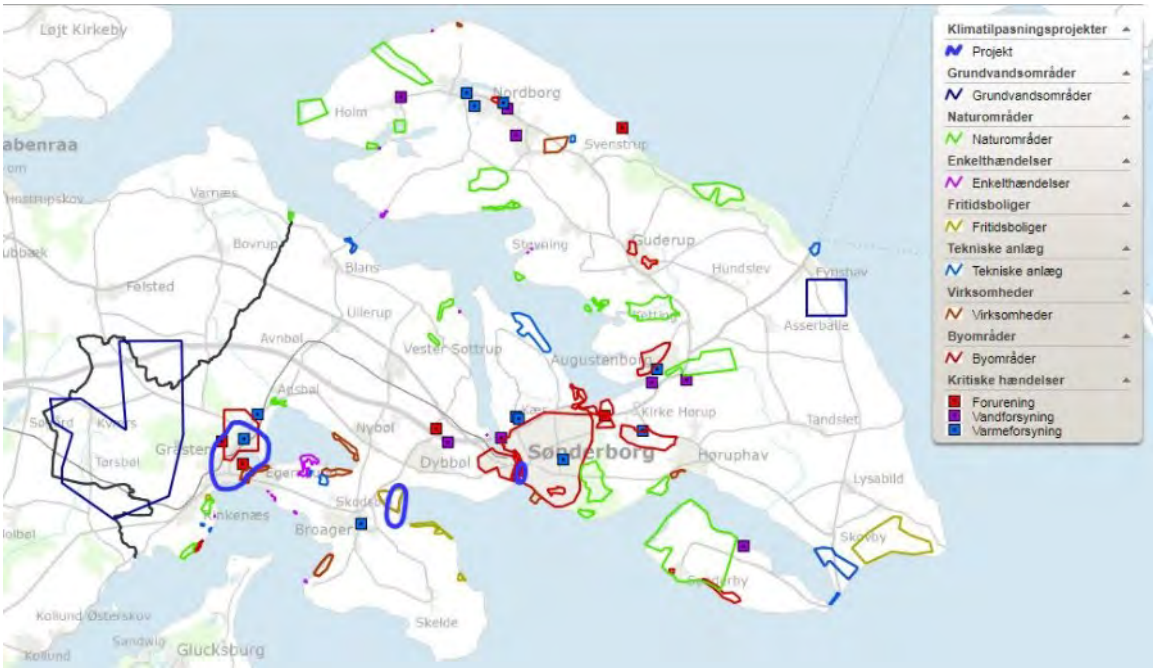
Kategori 1: Kort sigt - Områder med væsentlige oplevede eller kortlagte oversvømmelser, hvor værditab, menneskelige konsekvenser eller samfundsmæssige gener er store. Områderne i denne kategori indgår alle i Handleplan for klimatilpasning.

Kategori 2: Mellem sigt - Områder med mindre væsentlige oplevede eller kortlagte oversvømmelser. Projekter i denne kategori undersøges på mellem sigt. Oplevede hændelser skal undersøges relativt hurtigt.

Kategori 3: Problemstillinger, som er afhjulpet. Her følges udviklingen.

Kategori 4: Områder, hvor kortlægningen viser, at hovedproblemet er højtstående grundvand nu eller i fremtiden. Det skal undersøges om der reelt er problemer og hvad handlemulighederne er.





Erosion

12. Nyudlæg af arealer til byudvikling skal ske uden for områder, hvor der er fare for erosion frem til år 2120 jf. punkt 1. Kortet er vejledende og kan suppleres med en konkret vurdering.

13. Sønderborg Kommune kan tillade, at kystbeskyttelse foretages, hvis det tjener særlige formål. Det kan være at beskytte eksisterende bebyggelser, infrastrukturanlæg eller kulturhistoriske anlæg.

14. Ud for eksisterende bebyggede områder, hvor der er konstateret erosion, kan de eksisterende og lovlige kystbeskyttelsesanlæg bevares og vedligeholdes. Der kan, om muligt tillades en udvidelse af anlægget.

15. I forbindelse med ansøgning om ændring af eksisterende kystbeskyttelse skal det vurderes om den ændrede udformning af kystsikringen påvirker andre kyststrækninger. Det skal desuden vurderes om det kan være hensigtsmæssigt med at etablere et anlæg, der kan beskytte flere ejendomme, et såkaldt kommunalt fællesanlæg.

16. Det kan tillades, at eksisterende kystbeskyttelsesanlæg ombygges eller fjernes, hvis de skæmmer landskabet, er uvirksomme, mangelfulde, generer nabostrækninger eller hindrer eller vanskeliggør offentlighedens adgang.

Redegørelse

Klimatilpasning

3.1.2 Planlægningszone for miljøkonflikter



Kortet viser støjbelastede arealer (brun skravering) og bufferzoner omkring tekniske anlæg (rød skravering)

Retningslinje for støj og planlægningszoner omkring tekniske anlæg

Inden for planlægningszonerne må ikke udlægges arealer til følsom anvendelse.

Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges zoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier for støj. I planlægningszonerne for støj kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse som fx. boliger, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Det skal også sikres, at arealer der er belastet af lugt, støv og anden luftforurening ikke udlægges til boliger, institutioner m.v.

Der udlægges planlægningszoner om eksisterende og planlagte arealer og anlæg for:

- Lufthavne/flyvepladser
- Skydebaner
- Vindmøller
- Motorsportsbaner
- Overordnede veje
- Jernbaner
- Affaldsdeponi
- Affaldsforbrændingsanlæg
- Genbrugspladser
- Spildevandsanlæg
- Køreteknisk Anlæg
- Biogasanlæg

Planlægningszonerne kan ses på kortet ovenfor.

Støjende fritidsaktiviteter

- Etablering af støjende sports- og fritidsanlæg kan som hovedregel finde sted, såfremt etableringen samlet set medfører miljømæssige forbedringer. Det kan fx. være ved sammenlægning af eksisterende anlæg eller ved etablering af et anlæg til erstatning for et eksisterende anlæg. Nye anlæg kan etableres, hvis lokale kapacitetsmæssige forhold taler for det.
- Støjende fritidsanlæg skal søges placeret i allerede støjbelastede områder, eksempelvis i nærheden af erhvervsområder, lufthavne eller stærkt trafikerede veje. Anlæg må som hovedregel ikke placeres i områder med stor almen benyttelse eller i områder af særlig landskabelig værdi, naturområder eller i uforstyrrede landskaber.

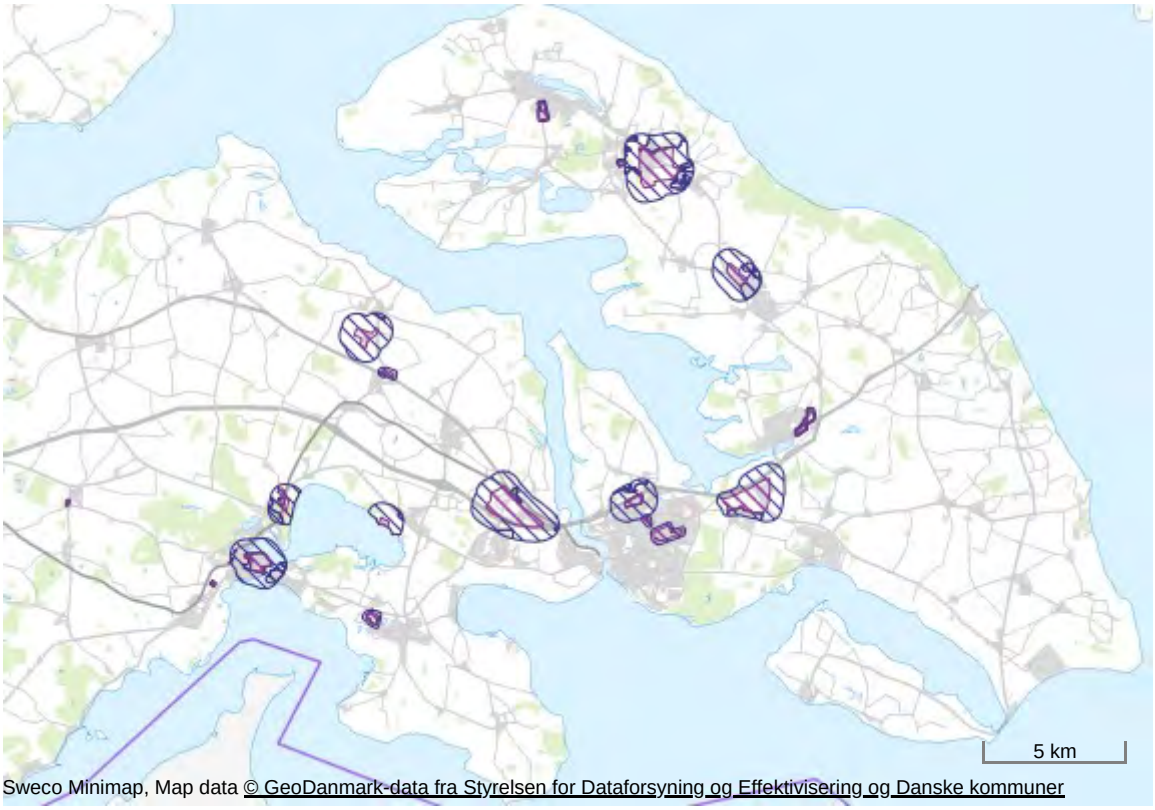
3.1.3 Retningslinje for husdyrbrug

- For nærliggende husdyrbrug med et produktionsareal på over 100 m2, skal konsekvenszoner til byzone beregnes ud fra at gældende lovgivning. Der må ikke ske udlæg af arealer eller ændres i arealanvendelse for byzone, lokalplan i landzone eller for enkeltboliger i det åbne land, inden for beregnede konsekvenszoner medmindre det af planmyndighed eller bygherre kan sandsynliggøres, at det kan ske uden at give anledning til miljøkonflikter.

Emner og redegørelse

Forebyggelse af miljøkonflikter herunder støjende fritidsaktiviteter

3.1.3 Produktionserhverv



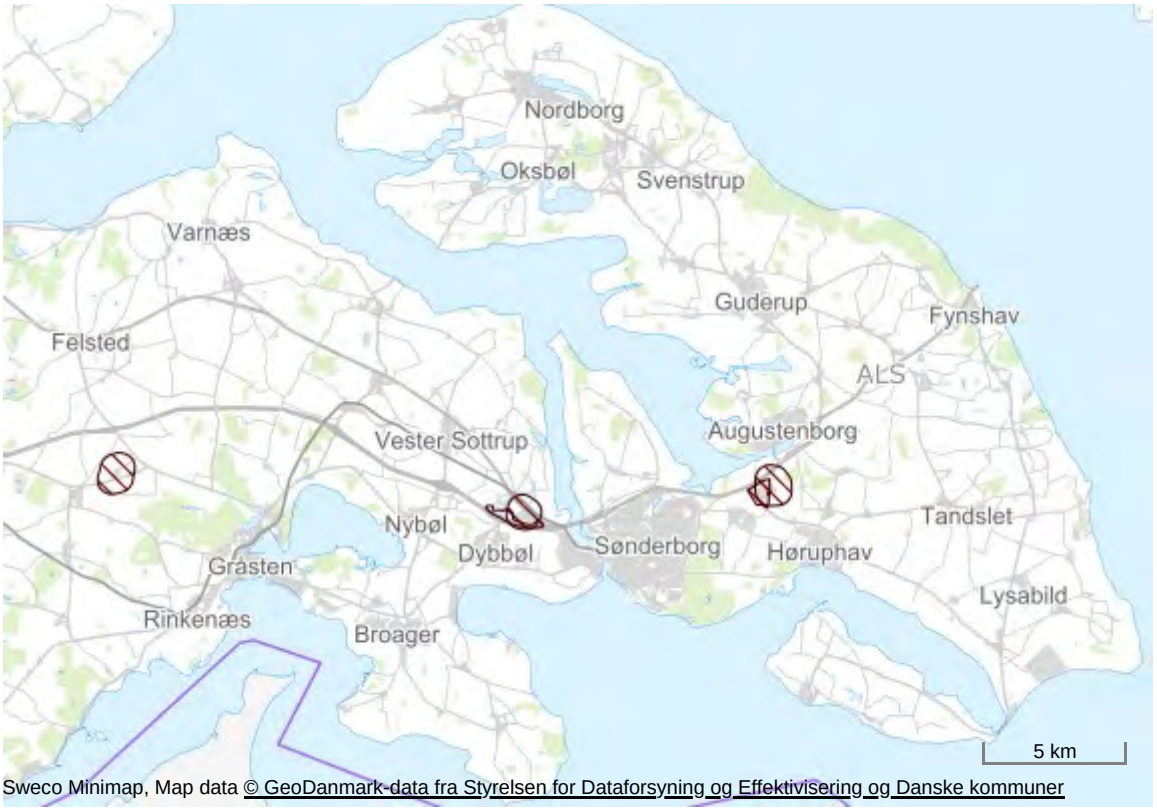
Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

1. Der udlægges erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, som vist på kort.
2. Områderne skal friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.
3. Der udlægges konsekvensområder omkring de udlagte områder til produktionsvirksomheder, som vist på kort.
4. Inden for konsekvensområderne kan der ikke 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
5. Der udlægges ikke transformationsområder.

Emner og redegørelse

Produktionserhverv

3.1.4 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

1. Der udlægges områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder med henblik på at sikre afstand til boliger, kontorer og anden miljøfølsom arealanvendelse. De udlagte områder er vist på kort.

2. Sønderborg Kommune skal anvise virksomheder med særlige beliggenhedskrav en placering uden risiko for miljømæssige konflikter med følsom anvendelse og andre miljøinteresser.

3. Ved planlægning af arealer i nærheden af en virksomhed med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder skal planlægningen ske under hensynstagen til virksomhedens særlige behov samt risikoen for større uheld

Risikovirksomheder

4. Risikoen for større uheld skal inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for anvendelse af arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en virksomhed, som er omfattet af bekendtgørelsen om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Emner og redegørelse

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder

3.2.1 Biogasanlæg



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Biogasanlæg

- Efter en konkret vurdering kan der etableres et fælles biogasanlæg inden for området, som er udpeget på kortet
- I et konkret biogasprojekt skal det sikres, at der er gode til- og frakørselsforhold, således at generne for miljø og naboer minimeres.
- Naturbeskyttelsesinteresser, kulturmiljøer, landskabelige og miljømæssige forhold skal tilgodeses.
- Hensigtsmæssig placering i forhold til biomassegrundlaget (husdyrgødning, energiafgrøder, organiske affaldsprodukter m.v.) og i forhold til decentrale kraftvarmeværker, gasledninger m.m. skal prioriteres.
- De visuelle og tekniske forhold i et konkret projekt vil være afgørende for, om der kan gives tilladelse til opførelse af et fælles biogasanlæg inden for de udpegede områder. Hvorvidt kommunen vil kræve en visualisering af projektet beror på en konkret vurdering med udgangspunkt i kommuneplanens retningslinjer for landskab og de konkrete visuelle forhold omkring projektet.
- Gårdbiogasanlæg kan efter en konkret vurdering placeres uden for de udpegede områder.

Emner og redegørelse

Biogasanlæg

3.2.2 Solenergianlæg

Placering af store solenergianlæg

- Kommuneplanen kan udpege arealer til store solenergianlæg – det vil sige solenergianlæg, der har en størrelse og placering, der udløser lokalplanpligt.
- Solenergianlæg må ikke placeres inden for bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber eller i det kystorienterede landskab.
- Solenergianlæg må kun placeres inden for de udpegede geologiske interesseområder, de udpegede kulturmiljøer og kirkeomgivelser, hvis landskabets eller nærmiljøets værdi kan fastholdes og hvis bestående landskabstræk ikke forringes.
- Der skal tages hensyn til dominerende landskabstræk, herunder gamle skovbryn, gravhøje og ådale.
- Solenergianlæg skal som udgangspunkt placeres i områder med fladt terræn, i områder der er omkranset af bevoksning eller ligger i små, lukkede landskaber.
- Solenergianlæg kan med fordel placeres i områder med ringe landbrugsjord og nærhed til infrastrukturanlæg, hvis dette ikke tilsidesætter beskyttelseshensyn.
- Ved planlægning og etablering af solenergianlæg skal der ske en vurdering i forhold til benyttelses- og beskyttelsesinteresser i området samt nabohensyn.
- Der skal mindst holdes en afstand på 20 meter fra solpaneler til nabobeboelse og udendørs nære opholdsarealer. Afstandskravet gælder ikke for solenergianlæggets ejers egen beboelse.
- Ved placering af solenergianlæg ved landsbyer, spredt bebyggelse og fritliggende boliger skal det sikres, at de friholdes for opstilling af solpaneler i mindst én retning.
- Ved planlægning af solenergianlæg skal der tages hensyn til lufttrafik og indflyvningsruter for lufthavne/flyvepladser, således at der ikke kan ske blænding af lufttrafikken.
- Solenergianlæg skal som udgangspunkt afskærmes af et tæt, levende hegn på alle sider. Det levende hegn skal til stadighed vedligeholdes og om nødvendigt genplantes i tilfælde af dårlig plantetrivsel.
- Anlæggene skal så vidt muligt etableres, så eksisterende beplantning bevares og udnyttes afskærmende.
- Hvis nødvendigt for tilpasningen af et solenergianlæg til lokalområdet skal der etableres passende interne passager til flora og fauna samt stier til gående

trafik.

- Hvis det bliver nødvendigt at nedlægge et vandhul på anlæggets areal, skal der til gengæld etableres 2-3 nye vandhuller andetsteds på anlæggets areal.
- Solceller, der kan vippe over en vertikal akse, tillades som udgangspunkt ikke. Solceller, der kan vippe over en horisontal akse, kan tillades, hvis dette ikke tilsidesætter landskabelige hensyn. Ved at vippe over en horisontal akse vil symmetrien i anlægget normalt bevares.
- Arealerne skal reetableres, og solenergianlægget skal fjernes uden udgift for det offentlige, senest når anlægget har været ude af drift i over et år.
- Reetableringsbetingelsen skal tinglyses på ejendommen, og skal stilles som vilkår i landzonetilladelsen, byggetilladelsen og/eller lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, der har byrden.
- Transformatorstationer må ikke placeres inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Emner og redegørelse

Solenergi

3.2.3 Vindmøller



Sweco Minimap. Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner

- Eksisterende vindmøller og radiotracé er vist på kortet.
- Kommuneplanen kan udpege arealer til vindmøller.
- Der kan kun gives tilladelse til opstilling og udskiftning af vindmøller i rammelagte vindmølleområder.
- Vindmølleområder er forbeholdt vindmøller på minimum 1,5 MW.

Vilkår for opstilling og vedligeholdelse af vindmøller

- Vindmøller skal placeres under hensyntagen til landskabelige og kulturhistoriske værdier i det åbne land
- Vindmøller skal altid opstilles i grupper i et let opfatteligt geometrisk mønster. Vindmøller skal opstilles på en lige linje eller i to eller flere parallelle linjer. En gruppe skal fremstå samlet og klart afgrænset i forhold til andre vindmøller. Vindmøllerne skal have samme udseende og vingerne den samme omdrejningsretning og hastighed.
- Vindmøllernes navhøjde og vingediameter skal have et harmonisk forhold på mellem 1:1 og 1:1,2.
- Vindmøller må ikke placeres, før det ved nærmere undersøgelse er godtgjort, at placering og højde af vindmøller ikke giver anledning til luftfartshindringer. Hvis der planlægges for vindmøller med en totalhøjde på 100 meter eller mere, skal Statens Luftfartsvæsen høres.
- Placeringen af vindmøller skal tage hensyn til trafikken og trafiksikkerheden på overordnede og vigtige veje, og således at vindmøller ikke placeres i vejens sigtelinje, hvis det vurderes at kunne fjerne trafikanternes opmærksomhed fra vejen og dens forløb.
- Ved havari af eksisterende nyere vindmøller (under 6 år fra idriftsættelsen) uden for udpegede områder til store vindmøller eller vindmølleområder kan der undtagelsesvist gives tilladelse til udskiftning (genopstilling), hvis der ikke er andre væsentlige landskabelige interesser, der taler imod.

Forebyggelse af miljøkonflikter

- Der henvises til ”planlægningszone for miljøkonflikter”. Støjkonsekvensområder skal fastlægges i forbindelse med den konkrete planlægning for de enkelte vindmølleområder og respekteres.
- Ved opstilling af nye vindmøller skal der lægges afgørende vægt på, at der ikke skabes miljøproblemer på nabogrunde eller nabobeboelser.

Radiokædeforbindelser

- Vindmøller må ikke opstilles, så de forstyrrer overordnede radiokædeforbindelser eller maritime anlæg.
- Inden der planlægges eller gives tilladelse til opstilling af vindmøller inden for radiokædetracéer skal den pågældende teleoperatør høres.

Vindmøller ude af drift

- Vindmøller, som har været ude af drift i over et år, skal fjernes uden udgift for det offentlige.
- Reetableringsbetingelsen skal tinglyses på ejendommen, og skal stilles som vilkår i landzonetilladelsen, bygge- tilladelsen og/eller lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, der har byrden.

Emner og redegørelse

Vindmøller

3.2.4 Husstandsvindmøller

Husstandsmøller

Husstandsmøller med en totalhøjde på maksimalt 25 meter kan opstilles ved fritliggende ejendomme i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygninger, hvis det ud fra en konkret vurdering findes foreneligt med det åbne lands interesser.

- Husstandsmøller skal placeres og udformes under hensyntagen til landskabelige og kulturhistoriske værdier i det åbne land. Der bør i placeringen af husstandsmøller udvises tilbageholdenhed i forhold til udpegningen i bevaringsværdige landskaber, værdifulde kulturmiljøer og kirkelandskaber.
- Kommunen kan stille vilkår om fx husstandsmøllens udseende, tårnets udformning, farve på vingerne og omdrejningsretning, som er begrundet i bevarings-, nabo- eller landskabshensyn.

Husstandsmøller ude af drift

- Husstandsmøller, som har været ude af drift i over et år, skal fjernes uden udgift for det offentlige.
- Ved nedtagning af husstandsmøller skal tilhørende fundamenter og veje fjernes til 1 meter under terræn og arealet retableres.
- Reetableringsbetingelserne skal tinglyses på ejendommen og skal stilles som vilkår i landzonetilladelsen, byggetilladelsen og/eller lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, der har byrden.

Emner og redegørelse

Husstandsmøller

3.2.5 Power-to-X-anlæg

- Ved planlægning af PtX-anlæg skal det altid først undersøges, om behovet for vand til produktion kan dækkes helt eller delvist af ikke-drikke-egnet vand. Hvis et anlægs behov for vand ikke med rimelighed kan dækkes helt eller delvist af ikke-drikke-egnet vand skal PtX -anlæg placeres i områder med tilstrækkelig grundvandsressource. Placeringen vurderes i det enkelte tilfælde i forhold til behov og tilgængelig ressource.
- Såfremt der planlægges for PtX-anlæg inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) følges Miljøministeriets vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD for kemiske virksomheder der fremstiller, håndterer eller har oplag af flydende organiske produkter
- Som særligt energiproducerende og energiforbrugende virksomhed bør PtX-anlæg placeres således, at eventuel overskudsvarme kan udnyttes i det eksisterende eller planlagte fjernvarmenet
- Der henvises i øvrigt til retningslinjer for virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder.

Emner og redegørelse

Power-to-X

3.3.1 Højspændingsledninger



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Højspændingsledninger

- Omkring alle luftbårne højspændingsledninger fra 150kv fastlægges en vejledende konsekvenszone på 50 meter på hver side af ledningen.
- Omkring alle luftbårne højspændingsledninger fra 60-150kv fastlægges en vejledende konsekvenszone på 25 meter på hver side af ledningen.
- Omkring jordkabler fra 150 kV fastlægges en vejledende konsekvenszone på 10 meter på hver side af kablet.
- Omkring jordkabler fra 60-150 kV fastlægges en vejledende konsekvenszone på 4 meter på hver side af kablet.
- Inden for konsekvenszonen må der som hovedregel ikke udlægges områder til miljøfølsom anvendelse.
- Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, skorstene mv., nær luftledningsanlæg, bør som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.
- Høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, lysmaster nær jordkabelanlæg bør som minimum placeres i en afstand på 50 m fra respektafstanden langs jordkabelanlæg.
- Solcelleanlæg kan ikke forventes tilladt inden for et servitutareal omkring elanlæg.

Emner og redegørelse

Højspændingsledninger

3.3.2 Master

Generelle retningslinjer for master

- Nye master skal som hovedregel placeres i tilknytning til byer eller i umiddelbar nærhed af bymæssig bebyggelse. Hvis det af hensyn til dækningsforhold ikke er muligt, kan etablering ske i det åbne land i tilknytning til anden bebyggelse, anlæg eller hovedfærdselsårer efter nærmere vurdering.
- Hvis det er mulig skal eksisterende bygningsværker benyttes. Antenner skal søges placeret på tage eller indarbejdes i bygningens konstruktion.
- Masten skal gøres så lav som muligt uden at tilsidesætte mulighederne for, at flere operatører kan anvende samme mast.
- Langs veje skal mastens placering afpasses synsfeltet fra vejen, og oversigtsarealer ved kryds skal friholdes.
- Teknikrum skal placeres i eksisterende bygninger eller tilpasses omgivelserne.
- Masten skal stilles til rådighed for andre operatører.

Master i byområder

- Antenner og master skal placeres, så de syner mindst muligt fra gader og offentlige områder samt omkringliggende boliger.
- Antenner og master bør ikke placeres i bevaringsværdige bymiljøer. Hvis der ikke er andre muligheder forudsætter placeringen en vurdering i forhold til det bevaringsværdige bymiljø.

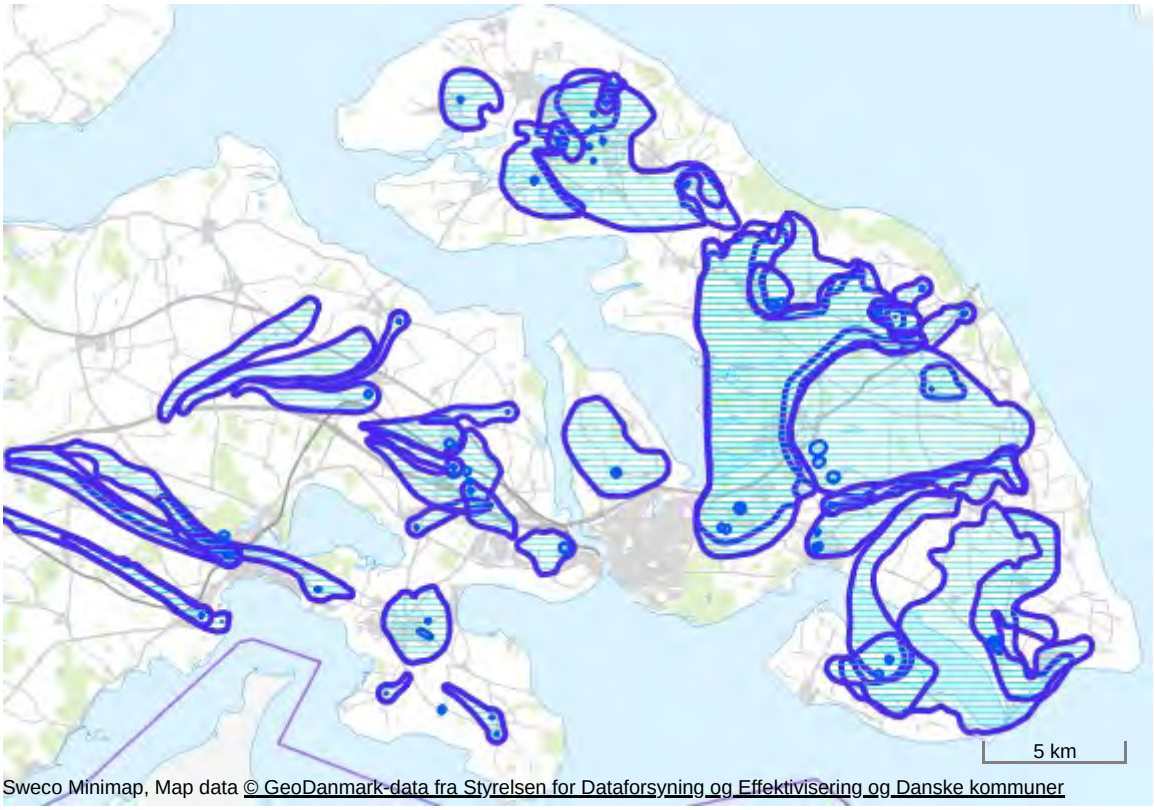
Master i det åbne land

- Af hensyn til landskab og natur skal antallet af master i det åbne land begrænses.
- Antenner skal så vidt muligt opsættes på eksisterende master eller på andre høje bygninger, industriskorstene, siloer, højspændingsmaster og andre tekniske anlæg, der egner sig til formålet.
- Ved placering af nye master skal der tages hensyn til boliger, så genevirkninger undgås.
- Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til master i Natura 2000 områder, større sammenhængende og bevaringsværdige landskaber, kirkelandskaber, §3-områder, lavbundsarealer eller naturområder. Hvis der ikke er andre muligheder, forudsætter placeringen en vurdering af de landskabelige og miljømæssige konsekvenser miljøkonsekvenserne.

Emner og redegørelse

Master

3.3.3 Drikkevand



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Sikring af drikkevand

- Velbeskyttede grundvandsmagasiner med god vandkvalitet skal forbeholdes vandindvinding, der kræver drikkevandskvalitet. I særlige tilfælde kan der undtagelsesvis gives tilladelse til vandindvinding til andre formål.

Prioriteret indvinding af grundvand

- I områder hvor det vurderes, at der ikke findes tilstrækkelige grundvandsressourcer til at dække alle behov, skal fordelingen af grundvandsressourcerne prioriteres således:

  1. Indvinding af vand til befolkningens almindelige vandforsyning, som omfatter husholdninger, almindeligt landbrug (ikke markvanding), institutioner og lignende.
  2. Opretholdelse af en miljømæssig acceptabel vandføring og vandstand i vandløb og vådområder.
  3. Anvendelse af grundvand til andre formål, som afvejes efter en samfundsmæssig helhedsvurdering. Eksempler på sådanne anvendelser kan være indvinding til markvanding og industriformål.

Indvinding af grundvand til vanding

- Til vanding af landbrugsjord gives normalt tilladelse til indvinding af en mængde svarende til 1.000 m^3 pr. ha pr. år.
- Til vanding af golfbaner gives der kun tilladelse til at vande Greens og Teesteder. Der tildeles normalt 2.000 m^3 pr. ha pr. år.
- Før der kan gives tilladelse til indvinding af grundvand til vanding, skal det påvises at indvindingen ikke mindsker vandføringen i vandløb, søer eller vådområder i en sådan grad, at målsætningen for vandområderne ikke kan opfyldes.

Indvinding fra vandløb og søer

- Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til vandindvinding fra vandløb, da vandløbene i Sønderborg Kommune er små og ofte løber tør for vand om sommeren. Der vil kun i sjældne tilfælde gives tilladelse til en begrænset indvinding efter en konkret vurdering f.eks. hvor særlige natur-, miljø- eller kulturhistoriske interesser spiller ind. Størrelsen af den tilladte indvinding fastsættes ud fra en vurdering af vandløbets vandføring.

Der gives som udgangspunkt ikke tilladdelse til vandindvinding direkte fra søer. Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse efter en konkret vurdering af at indvindingen kan foregå natur- og miljømæssigt forsvarligt.

Indvinding af grundvand til varme- og køleformål

- Indvinding af grundvand til varme- og/eller køleformål må ikke give begrænsninger for eksisterende eller fremtidige vandindvindinger til almen vandforsyning. Indvindingen må heller ikke heller ikke være ressourceforbrugende eller påvirke natur, vandløb eller vandområder.
- Efter brug, skal vandet skal ledes tilbage til det grundvandmagasin, hvorfra det er indvundet.
- Boringer til grundvandsvarme- og –køleanlæg må som udgangspunkt ikke etableres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller inden for indvindingsoplande til almene vandværker.

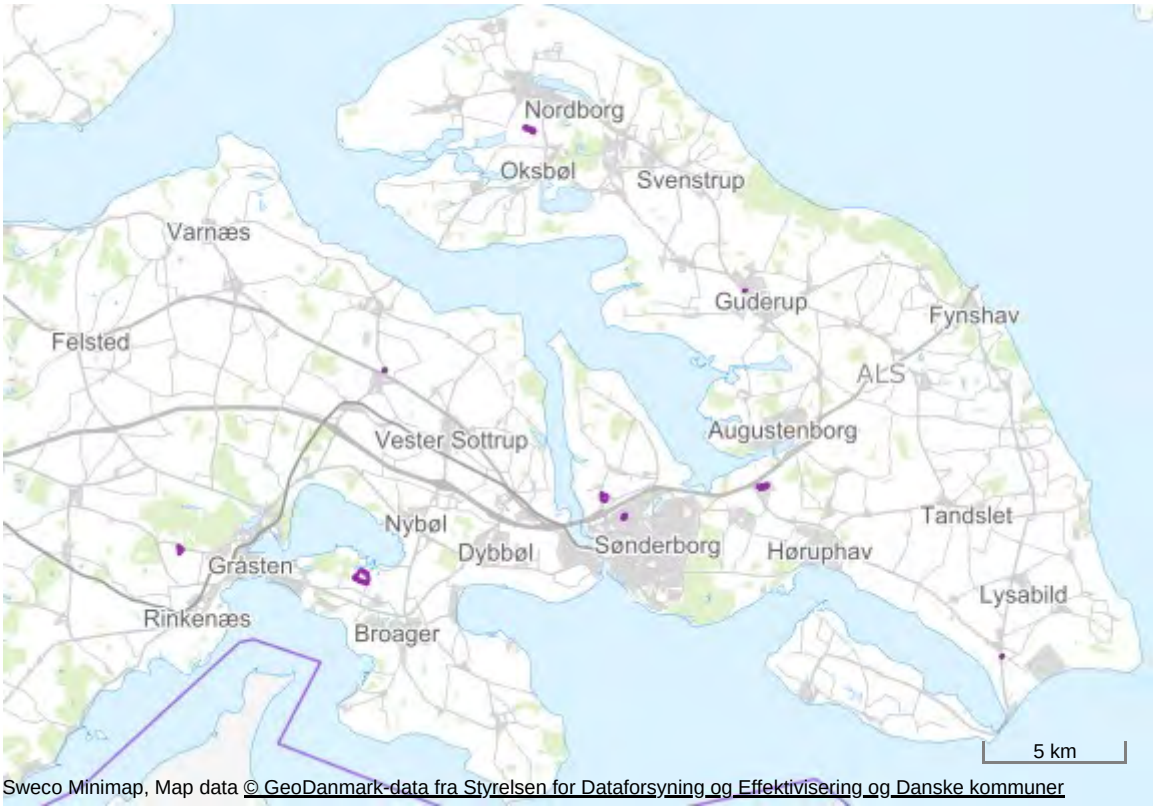
Nye boringer

- Nye boringer til indvinding af vand fra grundvandsmagasiner, som har direkte forbindelse til vandløb, søer og vådområder, skal placeres i størst mulig afstand fra disse, så påvirkningen som følge af indvindingen minimeres. Indvindingstilladelsens størrelse vil bero på en konkret vurdering af recipientpåvirkningen.
- Flere retningslinjer for etablering af nye boringer findes i Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan.

Emner og redegørelse

Drikkevand

3.3.4 Affaldsbehandling- og deponeringsanlæg



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Affaldsbehandling- og deponeringsanlæg

- Eksisterende virksomheder og aktiviteter indenfor affaldsområdet kan opretholdes under forudsætning af, at der i områder med særlige drikkevandsinteresser udvises særlig forsigtighed.
- Det gælder også for aktiviteter på deponeringsanlæg, hvor deponering ophører, forudsat, at der ikke er planlægningsmæssige hindringer.
- På kortet ses de offentlige genbrugspladser i Sønderborg Kommune.

Restprodukter fra energifremstilling

- Drift af kraftværker skal tilrettelægges således, at størst mulig andel af restprodukterne kan genanvendes.

Emner og redegørelse

Affaldsbehandlings- og deponeringsanlæg

3.3.5 Jorddeponi

Overskudsjord

- Nye lokalplaner skal indeholde et afsnit, der beskriver, hvad der skal ske med jorden i lokalplanområdet.
- Inden et kommunalt bygge- eller anlægsprojekt påbegyndes, skal det ved en jordbalanceberegning sikres, at projektet producerer mindst muligt overskudsjord.
- Overskudsjord, som ikke kan genanvendes på opgravningsstedet, skal håndteres på en sådan måde, at ren jord ikke sammenblandes med forurenet jord. Partier af jord, der er forurenet med forskellige stoffer, må ikke blandes sammen.
- Jord, som genanvendes i områder med særlige drikkevandsinteresser, skal være dokumenteret ren. Retningslinjen kan efter en konkret vurdering undtagelsesvis fraviges.
- Hvis terrænreguleringen er nødvendig for den fortsatte drift af arealet som landbrugsareal, kræves der umiddelbart ikke en landzonetilladelse, men kommunen skal træffe en afgørelse om, at projektet ikke kræver en landzonetilladelse. I særlige tilfælde kan der være krav om miljøgodkendelse.
- Overskudsjord, der deponeres i landzone kræver landzonetilladelse og miljøgodkendelse med mindre den, der modtager jorden, kan redegøre for, at det vil forbedre landbrugsdriften på stedet.

Emner og redegørelse

Jorddeponi

Retningslinjer - Kulturarv

Kulturarv

4.1.1 Kulturhistorie

- Kulturhistorie

4.1.2 Bevaringsværdige bygninger

- Bevaringsværdige bygninger

4.1.3 Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer

- Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer

4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer

- Værdifulde kulturmiljøer

4.1.5 Bevaringsværdige husmandskolonier

- Bevaringsværdige husmandskolonier

4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber

- Bevaringsværdige kirkelandskaber

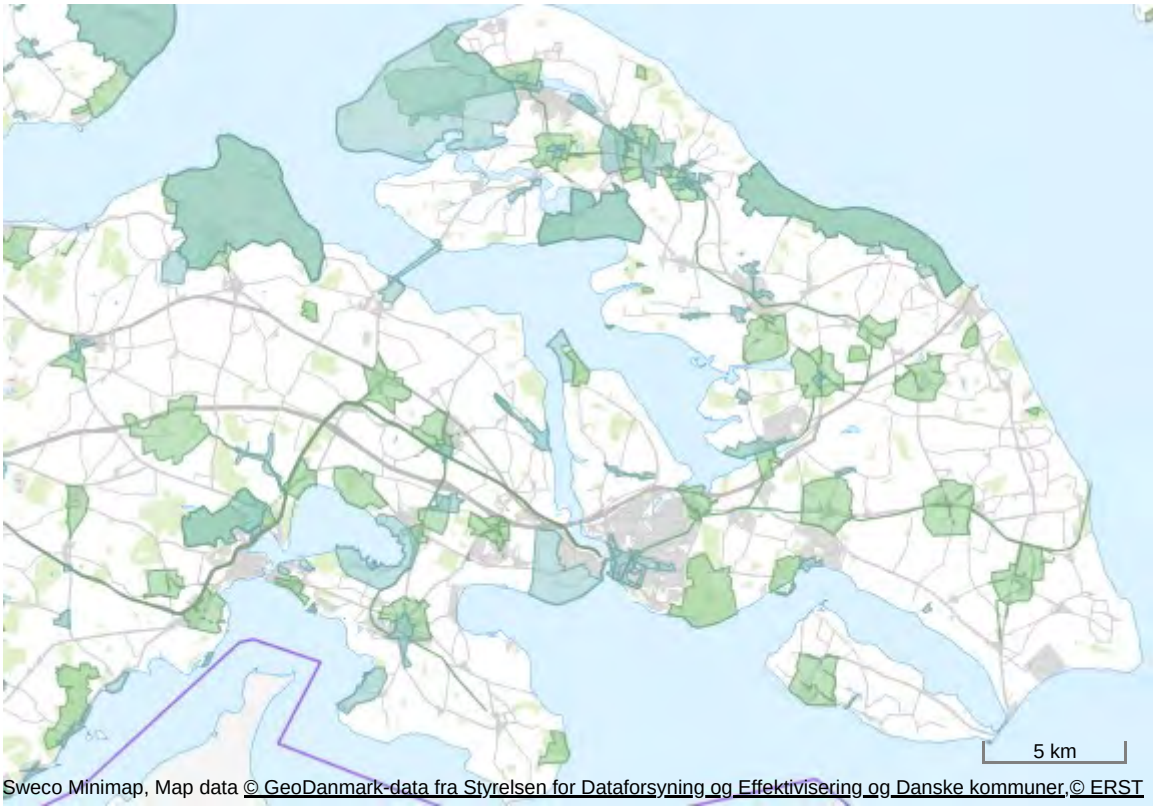
4.1.7 Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

- Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

4.1.8 Værdifulde fortidsmindeområder

- Bevaringsværdige fortidsmindeområder

4.1.1 Kulturhistorie



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

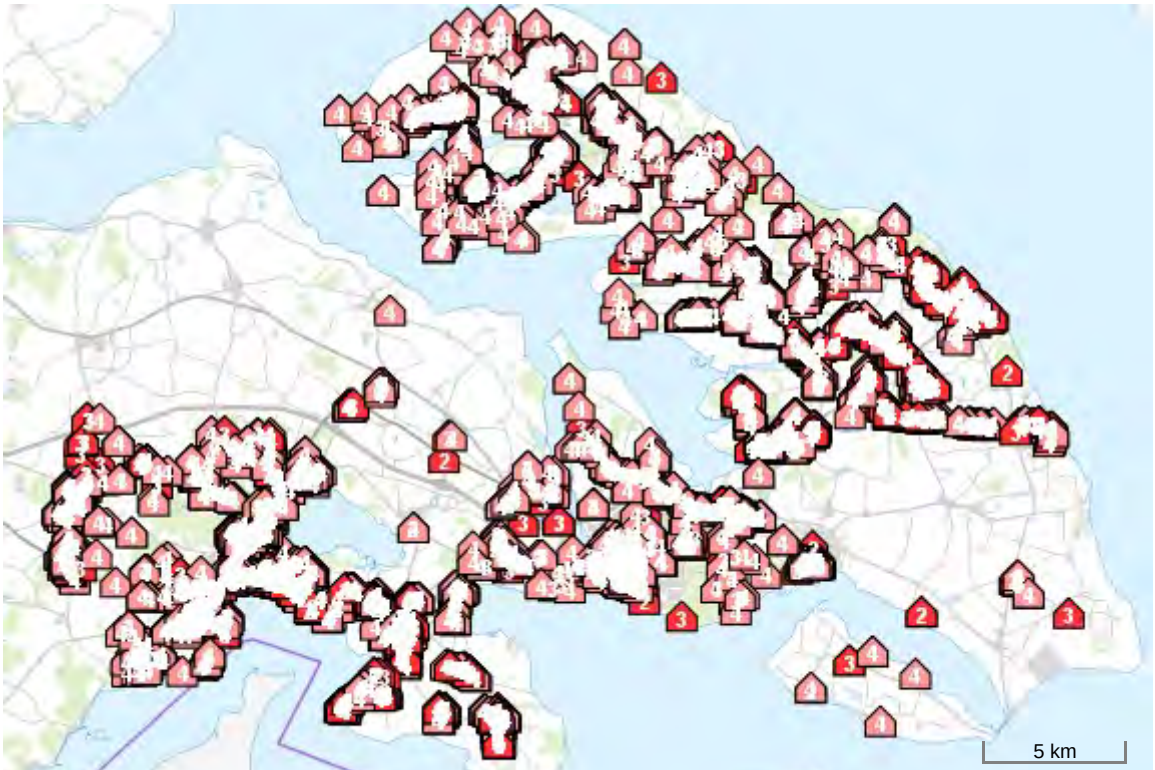
Kulturhistorie

- De fysiske spor af kulturhistorien i Sønderborg Kommune skal bevares og beskyttes gennem de offentlige myndigheders formidling, planlægning og administration. De beskyttelsesinteresser, der er beskrevet i retningslinjerne 16.2.1 til 16.8.1 skal tilgodeses.

Emner og redegørelse

Kulturhistorie

4.1.2 Bevaringsværdige bygninger



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne er en stor del af en kommunens identitet. For at kunne identificere den kulturhistoriske værdi er en stor del af kommunens bygninger registreret i kommunens database.

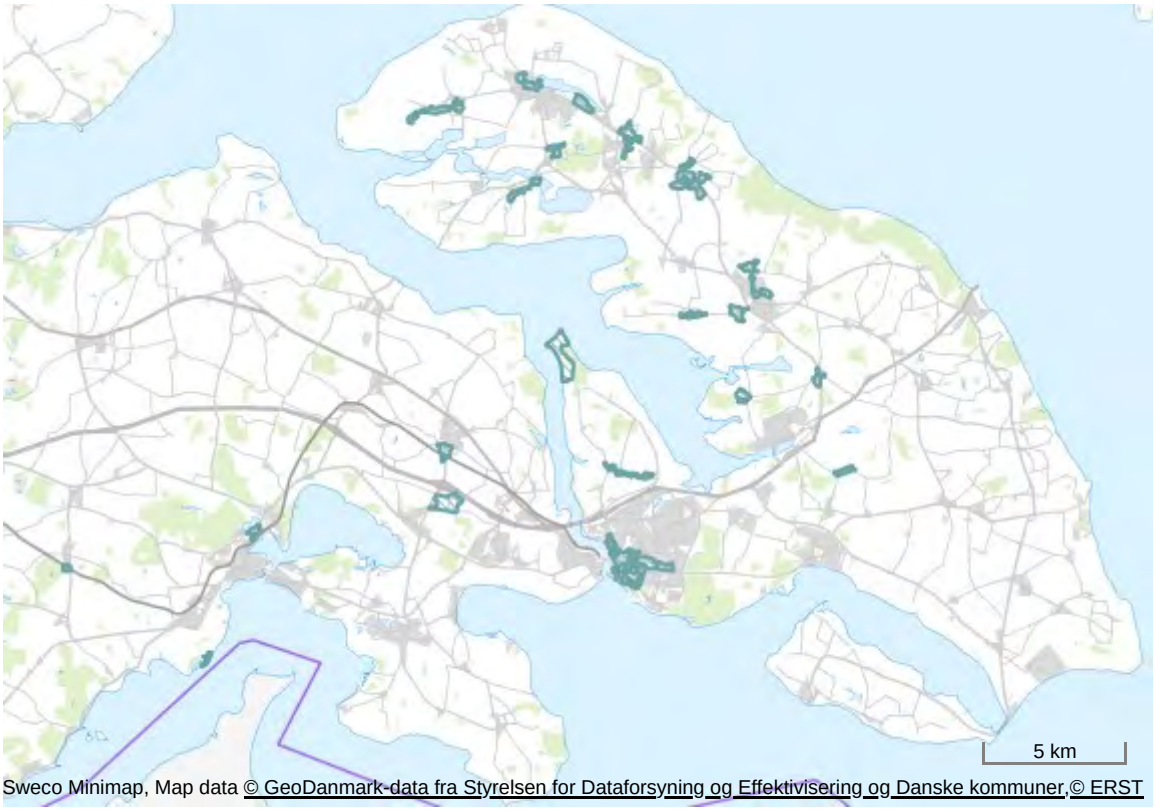
Se de bevaringsværdige bygninger i Sønderborg Kommune på en adresseliste i linket herunder.

Adresseliste med bevaringsværdige bygninger i Sønderborg Kommune.

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige bygninger

4.1.3 Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer

De bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer, der er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.

Inden for bevaringsværdige kvarterer, lokalbyer og landsbyer må bevaringsinteresser ikke tilsidesættes. De bevaringsværdige bebyggelser skal optages i kommuneplanen med beskrivelse af de konkrete bevaringsværdier, der ligger til grund for udpegningen (SAVE-registrering). Når der lokalplanlægges for bebyggelse skal lokalplanbestemmelserne sikre de pågældende bevaringsværdier.

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige lokalbyer og landsbyer

Bevaringsværdige kvarterer

4.1.4 Værdifulde kulturmiljøer



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Værdifulde kulturmiljøer

- De udpegede kulturmiljøer, som er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.
- I værdifulde kulturmiljøer må bevaringsinteresserne ikke tilsidesættes.
- Samspillet mellem kultursporerne, naturgrundlaget og det omgivne landskab skal som udgangspunkt underbygges og bevares så karakteren ikke ændres.
- Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted.
- Når der udarbejdes lokalplan inden for et værdifuldt kulturmiljø eller dele heraf, skal lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsinteresserne.
- Retningslinjen udelukker ikke nyt byggeri og anlæg, der etableres med respekt for bevaringsinteresserne.

Emner og redegørelse

Værdifulde kulturmiljøer

4.1.5 Bevaringsværdige husmandskolonier



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

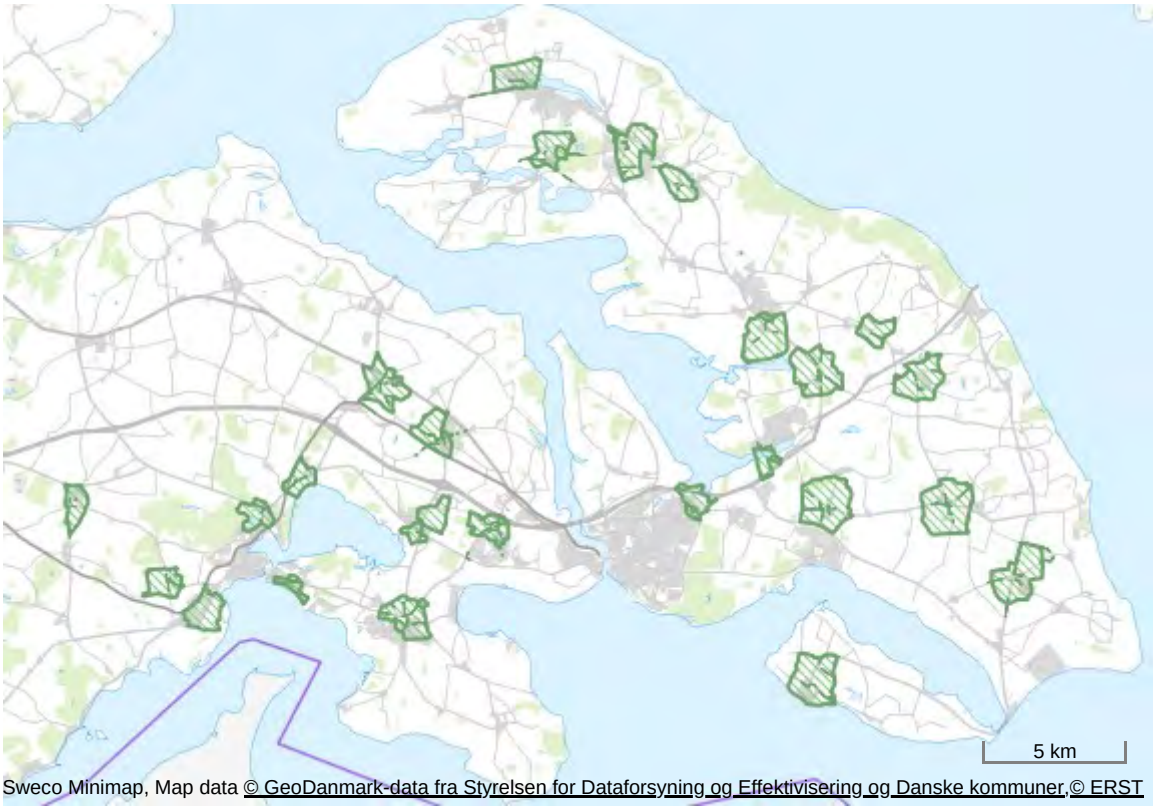
Bevaringsværdige husmandskolonier

- De udpegede husmandskolonier, som er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.
- I de udpegede husmandskolonier skal de kulturhistoriske værdier bevares.
- Ved nyt byggeri og anlæg må husmandsudstykningernes kulturhistoriske struktur ikke forringes.
- De bevaringsværdige husmandskolonier er optaget i kommuneplanens rammer med beskrivelse af de værdier, der ligger til grund for udpegningen. Bevaringsværdierne skal tilgodeses ved nyt byggeri og anlæg.
- Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må ikke finde sted

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige husmandskolonier

4.1.6 Bevaringsværdige kirkelandskaber



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

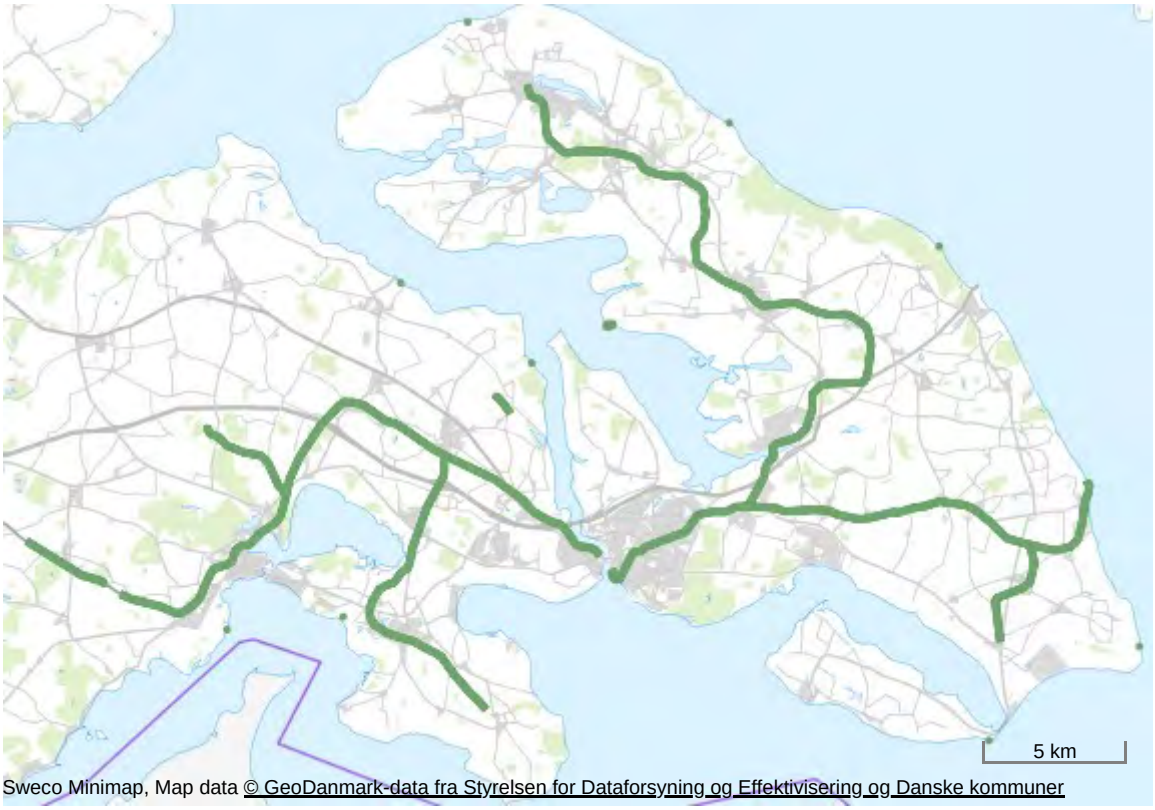
Bevaringsværdige kirkelandskaber

- De udpegede kirkelandskaber, som er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.
- I kirkelandskabet kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser.
- Beplantning, der visuelt slører eller forringer indblikket til kirkerne, skal undgås.

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige kirkelandskaber

4.1.7 Bevaringsværdige infrastrukturanlæg



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner

Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

- De udpegede infrastrukturanlæg, som er omfattet af denne retningslinje, er vist på kortet.
- Ophører de nuværende infrastrukturanlæg, skal de i videst mulig omfang bevares og genanvendes til nye funktioner der er forenelig med de kulturhistoriske værdier.

Emner og redegørelse

Bevaringsværdige infrastrukturanlæg

De bevaringsværdige infrastrukturanlæg er:

- Ballebro færgeleje
- Hardeshøj færgeleje
- Mommark havneanlæg
- Kegnæs nu nedlagte færgeleje
- Kommunens fyrtårne
- Kleinbahn

4.1.8 Værdifulde fortidsmindeområder



Sweco Minimap, Map data © GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner,© ERST

Værdifulde fortidsmindeområder

- De udpegede fortidsmindeområder, som er omfattet af denne retningslinie, er vist på kortet.
- Inden for afgrænsningen af retningsliniens udpegede fortidsmindeområder må der ikke råstofgraves, etableres nye anlæg eller ny bebyggelse.
- Retningslinjen omfatter ikke udvidelse af eksisterende enkeltanlæg og enkeltbebyggelser.

Emner og redegørelse

Værdifulde fortidsmindeområder

Rammernes opbygning

Områdeinddeling



Kommunen er opdelt i 7 geografiske områder, planområderne, Nordborg, Augustenborg, Sydals, Sønderborg, Sundeved, Broager og Gråsten. Planområderne er videre opdelt i plandistrikter, fx Planområde 1 med efterfølgende plandistrikt 1.1, 1.2, 1.3 osv.

Rammeområderne vises på kortbilag og hovedanvendelse af det enkelte område vises med en farve, som fremgår af nedenstående skema.
Rammeområderne er betegnet med et stort bogstav og et tal. Bogstavet angiver områdets hovedanvendelse mens tallet er et fortløbende nummer.

Ud over de generelle retningslinjer for rammerne indeholder rammebestemmelserne oplysninger om følgende forhold:

1. Anvendelse
2. Bebyggelsesprocent
3. Bygningshøjde
4. Etageantal
5. Evt. parkeringsnormer

6. Evt. supplerende retningslinjer om anvendelse og bebyggelsesudformning, vej- og stiforhold.
7. Evt. reference til anden planlægning.

Eksempel på nummerering af udvalgt rammeområde:

Hvert rammeområde har et rammenummer fx 1.1.001.B. Cifrene angiver henholdsvis plandistikt, planområde og et løbende nummer. Bogstavet angiver hvad området er udlagt til.

Rammeområde 1.1.001.B betyder, at området ligger i planområde Nordborg (1), i plandistrikt Guderup (1), og at området er udlagt til boligområde nr. 1.

Kode	Farvekode	Navn	Gis kode	Definition
B		Boligeområde	11	Rene boligområder med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Boligandel på mindst 80 procent.
G		Blandet bolig og erhverv	21	Blanding af boliger og erhverv med boligandel mellem 20 og 80 procent og tilsvarende erhvervsandel mellem 20 og 80 procent.
E		Erhvervsområde	31	Rene erhvervsområder med begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Erhvervsandel på mindst 80 procent.
C		Område til butiksformål	41	Butiksformål, større indkøbscentre. Omfatter blandt andet lavprisvarehuse samt klynger af større udvalgsvarebutikker.
F		Rekreation/fritidsformål	51	Omfatter alle fritids- og turistanlæg samt rekreative grønne områder i og uden for byerne.
S		Sommerhusområder	61	Omfatter områder udlagt til sommerhuse.

D		Offentligt formål	71	Omfatter områder udlagt til uddannelses-, sundheds-, kulturelle, administrative, samt social formål.
T		Tekniske anlæg	81	Omfatter trafikanlæg og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg herunder vindmøller, biogasanlæg miljøanlæg, rensningssanlæg, deponeringsanlæg m.v.
J		Landområder	91	Alle områder i det åbne land som fx. jordbrugsområder, større naturområder, militære områder og områder til råstofindvinding.
A		Andet	96	Er en ”opsamlingskasse”, hvor områder vis anvendelse ikke passer ind i strukturen kan placeres.

Retsvirkning og rammernes betydning

Rammerne indeholder bestemmelser for lokalplanlægningen for Sønderborg Kommune. Rammerne er bindeleddet mellem hovedstruktur og detailplanlægningen, og de fastlægger den fremtidige anvendelse af arealer i kommunen.

Retsvirkninger

Byrådet har ifølge Planlovens § 12, stk. 2 og 3 pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Der kan fx ikke vedtages lokalplaner i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen med kommuneplantillæg.

For borgerne er planen ikke direkte bindende. Men selvom borgere og bygherrer ikke er forpligtet til i forskellige dispositioner at overholde planen, har byrådet jf. Planlovens § 12 mulighed for at håndhæve kommuneplanrammerne konkret.

Sådan håndhæves rammerne

Planloven giver mulighed for, at rammebestemmelserne kan udgøre et direkte administrationsgrundlag i en del sager om byggeri og arealanvendelse.

I byzone og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig ny bebyggelse og ændret anvendelse, der er i strid med rammebestemmelserne – undtaget, hvis området er udlagt til offentlig formål eller omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

I medfør af Planlovens § 14 kan byrådet desuden altid nedlægge forbud mod forhold, der kan forhindres ved en lokalplan.

Byrådet kan i begrænset omfang fravige kommuneplanen, men ikke i et sådant omfang at der er tale om lokalplanpligt. Så skal kommuneplanen i stedet ændres ved et tillæg.

Rækkefølgebestemmelser

I byzone kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser – undtaget, hvis området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

I denne kommuneplan er det valgt fastsætte rækkefølgebestemmelser. Se mere her:

- Rækkefølgebestemmelse for boligområder i redegørelsen for Byvækst.
- Rækkefølgebestemmelser for erhverv i redegørelsen for Erhverv.
- Rækkefølgebestemmelser for vedvarende energiproduktion i redegørelsen for Energiproduktion

Forholdet til gældende lokalplaner

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter samt servitutbestemmelser berøres ikke af kommuneplanen. De kan kun ophæves eller ændres ved en ny lokalplan.

Retningslinjer for arealanvendelsen

Rammebestemmelserne om bebyggelsens omfang m.v. skal forstås sådan, at rammebestemmelserne om bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde m.v. er ”ydre” rammer og ikke ensbetydende med, at der i alle tilfælde vil blive givet tilladelse til, at rammerne udfyldes. Samtidig skal de forstås sådan, at der som hovedregel ikke kan forventes givet tilladelse til bebyggelse, der overskrider rammerne.

Dog vil der, når omstændighederne taler for det, kunne meddeles dispensation fra de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Planloven samt tilsvarende bestemmelser i en byplanvedtægt eller en lokalplan, også selvom kommuneplanens rammer overskrides.

Grænserne mellem de forskellige områder er tegnet ret omtrentligt præcist. Hvis omstændighederne taler for det, herunder at sigtet med afgrænsningen ikke anfægtes, kan der ske mindre korrektioner af disse afgrænsninger, uden at det kræver tillæg til kommuneplanen. Hvor ikke andet er angivet i de bebyggelsesregulerende rammebestemmelser, gælder følgende for de enkelte hovedarealanvendelsestyper:

Boligområder

Boligområder kan anvendes til åben/lav eller tæt/lav boligbyggeri eller en blanding heraf samt etagebebyggelse.

- Åben/lav boligbebyggelse er fritliggende beboelsesbygninger i højst 2 etager til helårsbeboelse.
- Tæt/lav boligbebyggelse er række- og kædehusbebyggelse og lignende som kun kan benyttes til helårsbeboelse. Tæt/lav kan udover privat bolig indrettes med bebyggelse til fælles formål for bebyggelsen, institutioner og boliger til offentlig formål.
- Etageboliger er helårsboligbebyggelse med flere boligenheder, hvoraf nogle ikke har direkte adgang fra gadeniveau.
- Offentlig og privat service samt mindre håndværks- og erhvervsvirksomheder, der ikke generer omgivelserne, kan placeres i boligområder.

Blandede bolig- og erhvervsområder

Blandede bolig- og erhvervsområder er fastlagt som boligområder samt erhvervsformål, forudsat at disse ikke medfører særlige gener for omgivelserne. Erhvervsformål kan fx være mindre værksteds-, håndværks-, oplagsvirksomheder og offentlige formål. Butikker kan etableres hvis det er i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel.

Erhvervsområder

Erhvervsformål kan fx være mindre værksteds-, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomheder samt offentlige formål. Butikker kan etableres hvis det er i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel.

For enkeltområder fastlagt til fremstillingserhverv angives, hvilken type virksomheder, som kan placeres i et område.Ved lokalplanlægning og ved lokaliseringen af nye erhvervsvirksomheder tages der tages udgangspunkt i ABCDE- kategoriseringen af kommunens erhvervsområder. Produktionsvirksomheder findes i erhvervsområder kategorisert som D

Centerområder

Centerområderne fastlægger anvendelsen til centerformål, det vil sige byfunktioner, som normalt findes i et center, fx boliger, detailhandel, klinikker, hoteller, restauranter, banker, offentlige formål som institutioner, administration og ikke generende håndværk. Butikker kan etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel.

Områder til offentlige formål

Herved forstås områder til skoler, forskellige børne- og ældreinstitutioner, idrætsanlæg, tekniske anlæg, administrationsbygninger og andre offentlige institutioner.

Rekreation og fritidsformål

Ved rekreation- og fritidsformål forstås arealer udlagt til rekreative formål, såsom campingplads, feriebyer og marina, samt butikker og andet til områdets betjening. Der udarbejdes en samlet plan for sådanne områder inden deres ibrugtagning. Grønne områder er bynære, passive rekreative områder, som friholdes for bebyggelse ud over nødvendige sanitære installationer, kiosker og lignende.

Sommerhusområder

Sommerhusområderne må kun anvendes til sommerhusbebyggelser til overnatning i tidsrummet 1. marts -31. oktober og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ophold. Se www.sonderborgkommune.dk. Områderne skal bevare deres præg af sommerhusområder og skal friholdes for gadelys, faste belægninger og lignende, der kan ændre områdernes karakter.

Planområde Nordborg

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den nordøstlige del af kommunen. Området centrerer sig om Nordborg by, Havnbjerg og Østerlund. Mod syd afgrænses området af Augustenborg og Fynshav og mod nordøst grænser området op til Lillebælt og mod vest til Als Fjord og Augustenborg Fjord.

Den største by er Nordborg - Havnbjerg. Lokalbyerne Guderup og Svenstrup ligger i den sydlige del af området. Guderup består hovedsageligt af parcelhusområder samt erhvervsområder mod nordvest. Svenstrup består hovedsageligt af en ældre landsbykerne med gårde og nyere parcelhusområder.

Herudover er der landsbyerne Holm, Pøl, Mjels, Oksbøl, Broballe, Lavensby, Elsmark, Himmark, Hardeshøj, Torup, Sjellerup, Elstrup, Stevning, Stolbro, Dyndved, Egen og Elstrup samt de store åbne landområder.

I området ligger to sommerhusområder, Købingsmark og Arnbjerg, tre campingpladser Augustenhof Strand Camping, Købingsmark Strand Camping og Lavensby Strand Camping og fire lystbådehavne Mejlsvig, Dyvig, Dyvig Kro og Hardeshøj.

Udover dette ligger Sciencepark Universe og Nordborg Golfbane i området. I tillæg er der gennemført et skovrejsningsprojekt ved Oksbøl, og et kystturismeprojekt ferieresort på Nordals er under udvikling.

Guderup

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 1.1 Guderup. Inden for plandistriktet ligger Guderup by, der er en lokalby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af parcelhusområder samt erhvervsområder mod nordvest. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

Landsbyerne Egen, Elstrup og Sjellerup ligger i landzone og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne.

1.1.001.B - Boligområde omkring Runevænget og Grævlingevej, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

En del af området er omfattet af deklaration for bebyggelse, benyttelse, grundejerforening og fællesantenneanlæg. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.002.B - Boligområde ved Dyssevænget, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

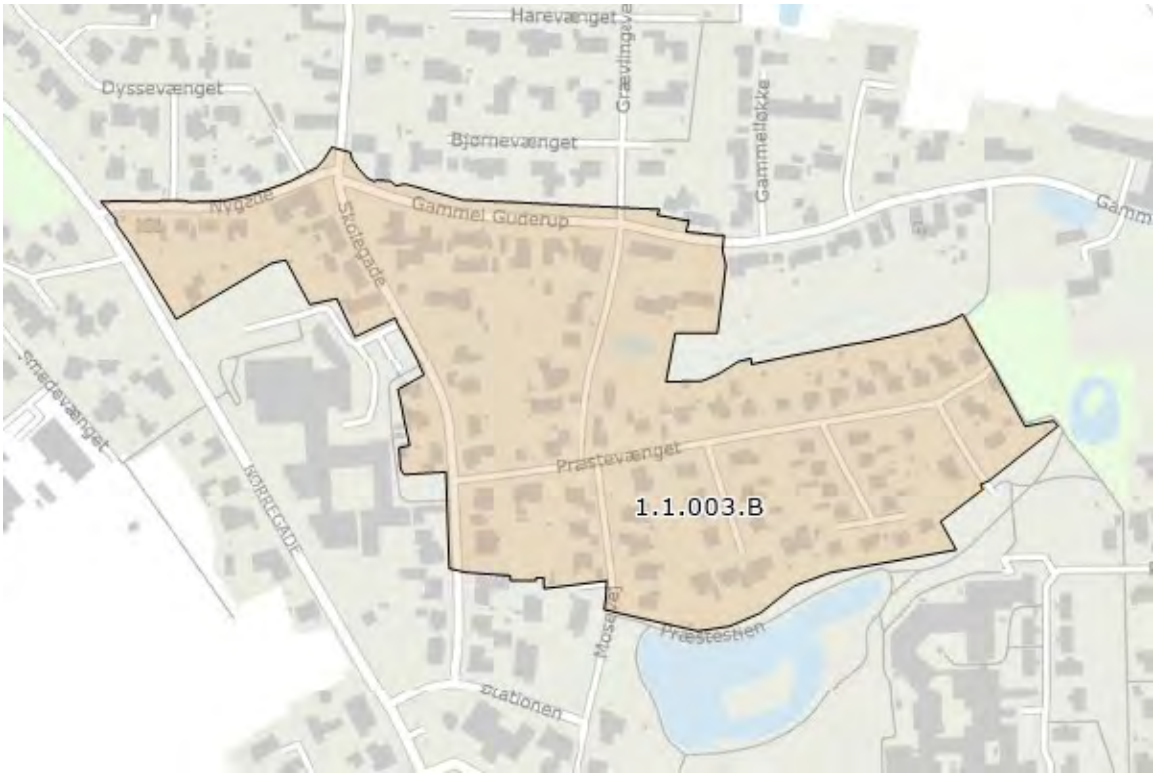
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.003.B - Boligområde ved Præstevænget og Mosevej, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan 109.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.004.B - Boligområde ved Sommervej, Solvej og Parkvej, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 124 og 147.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.005.B - Boligområde ved Møllebakken, Vestergade og Mejerivænget, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 108, 148 og 195.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.006.B - Boligområde syd for Østergade, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

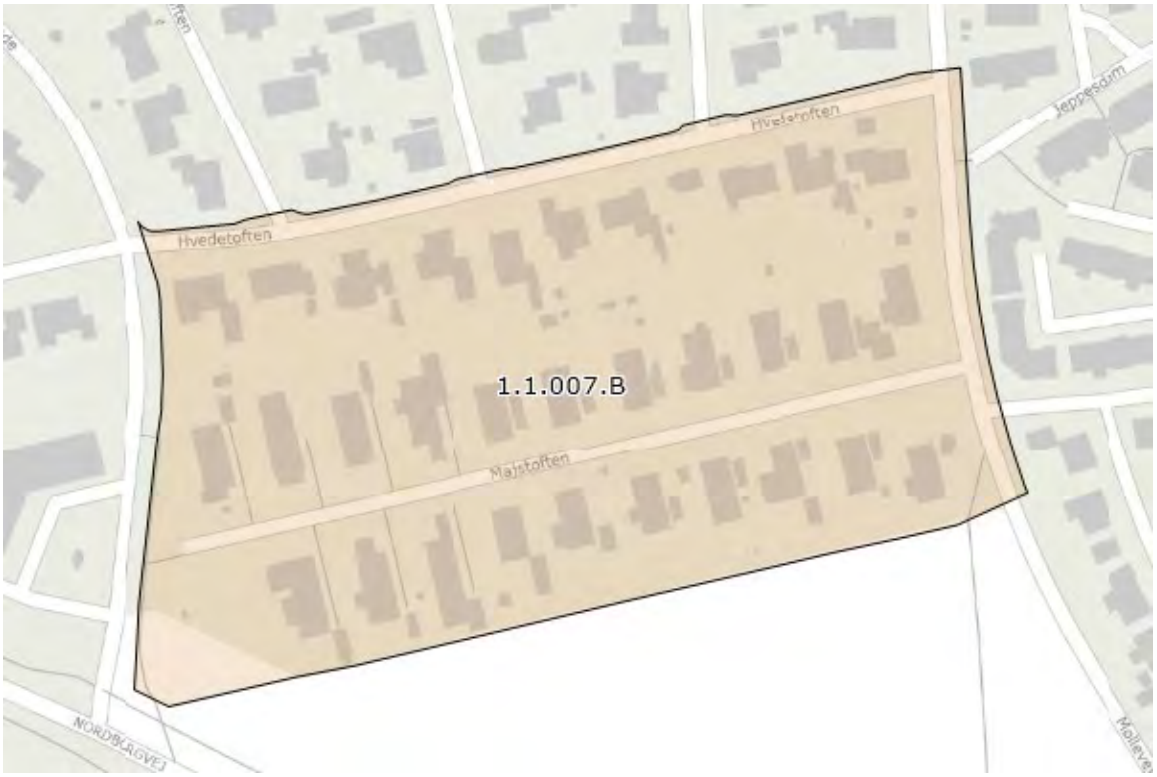
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.007.B - Boligområde ved Majtoften og Hvedetoften, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.008.B - Boligområde ved Flintevænget, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 119 og 122.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.009.B - Boligområde ved Runevænget, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

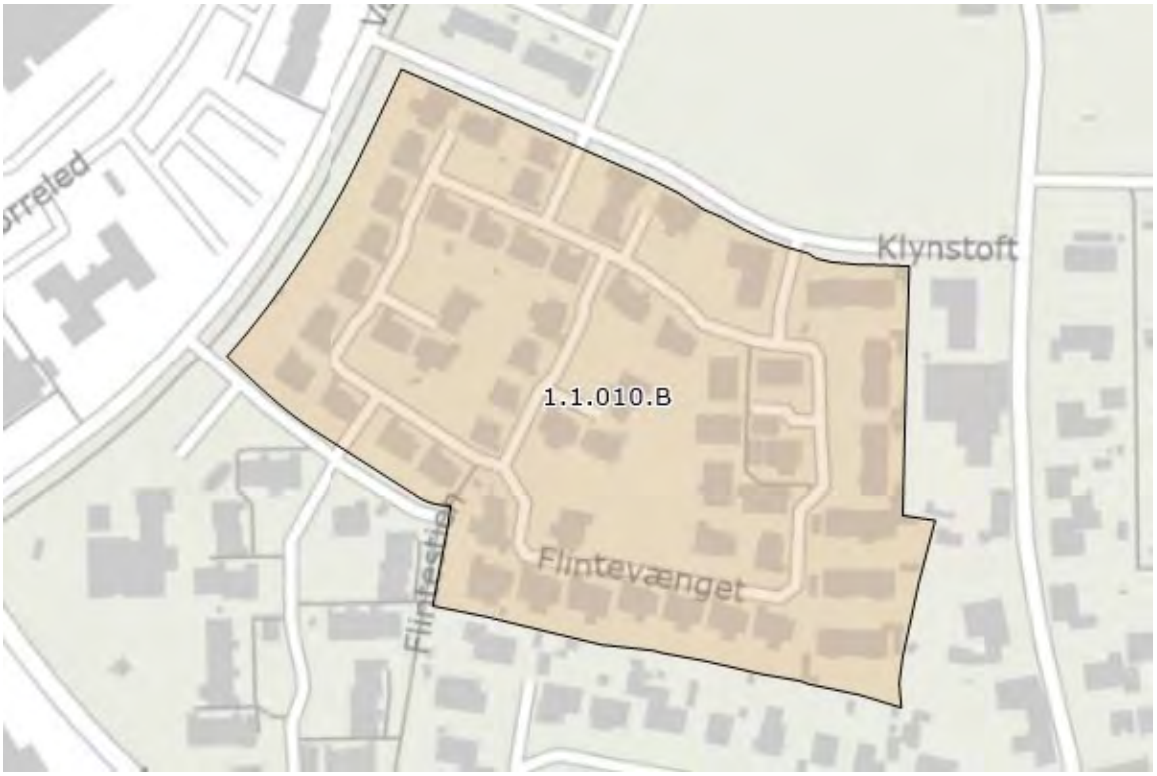
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 120 og 120-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.010.B - Boligområde ved Klynstoft, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 119-2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.011.B - Boligområde ved Vesterled, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 119-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.012.B - Boligområde ved Tingholm og Jeppesdam, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

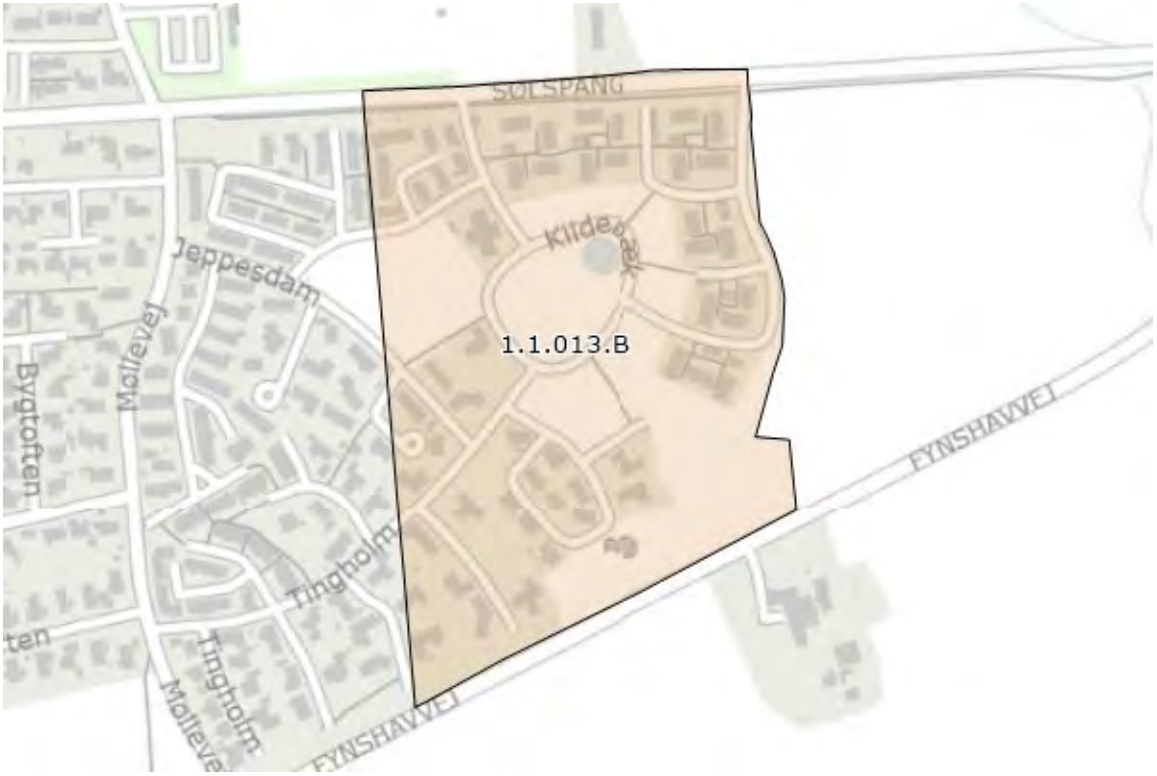
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 169 og 169-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.013.B - Boligområde ved Kildebæk og Tingholm, Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

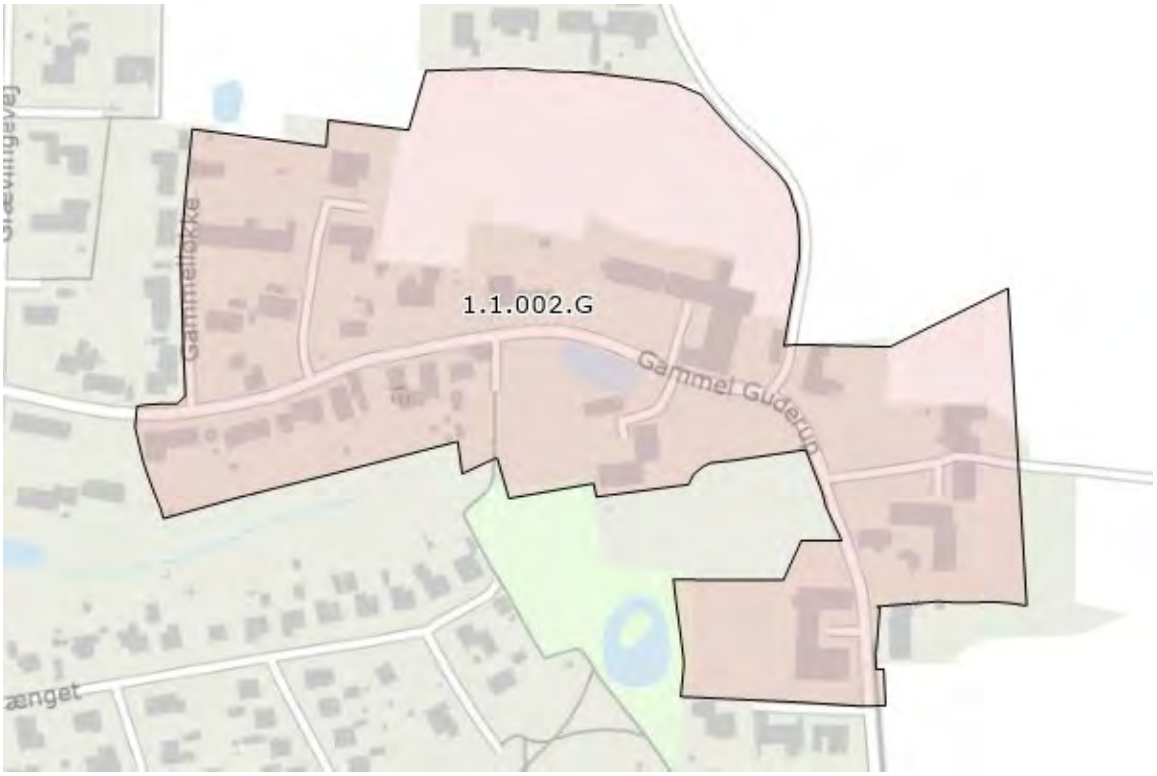
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 185

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.002.G - Blandet bolig og erhverv i Guderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**

Områderne kan anvendes til erhvervsformål, lager- og værkstedsvirksomhed, service og forretningsvirksomhed og boliger. Der kan ikke etableres erhverv, som er generende for omgivelser.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhvervsområder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 120-1 er gældende for del af A02

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.004.G - Blandet bolig og erhverv ved Nymøllevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværks-, produktions-, servicevirksomhed og lager med begrænset transportbehov.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

For 'Let industri og håndværk' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

---

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 4.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Rammen kan indeholde erhverv med begrænset transportbehov.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 152

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Området ligger indenfor kirkebyggelinie.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.005.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Egen



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af nye anlæg og bebyggelse, skal indpasses så oplevelsen af landsbymiljøet ikke i væsentlig grad forringes.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

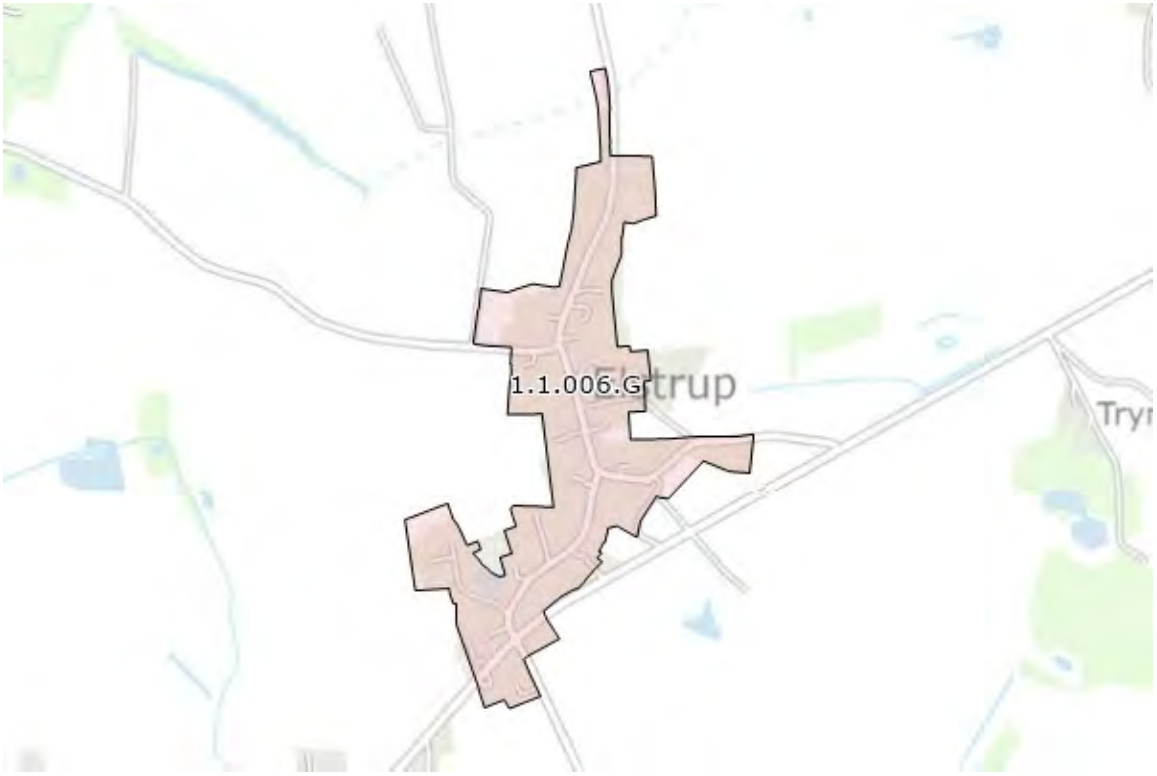
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.006.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Elstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne. Udstykning og bebyggelse skal være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af nye anlæg og bebyggelse, skal indpasses så oplevelsen af landsbymiljøet ikke i væsentlig grad forringes.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.007.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Sjellerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne. Udstykning og bebyggelse skal være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

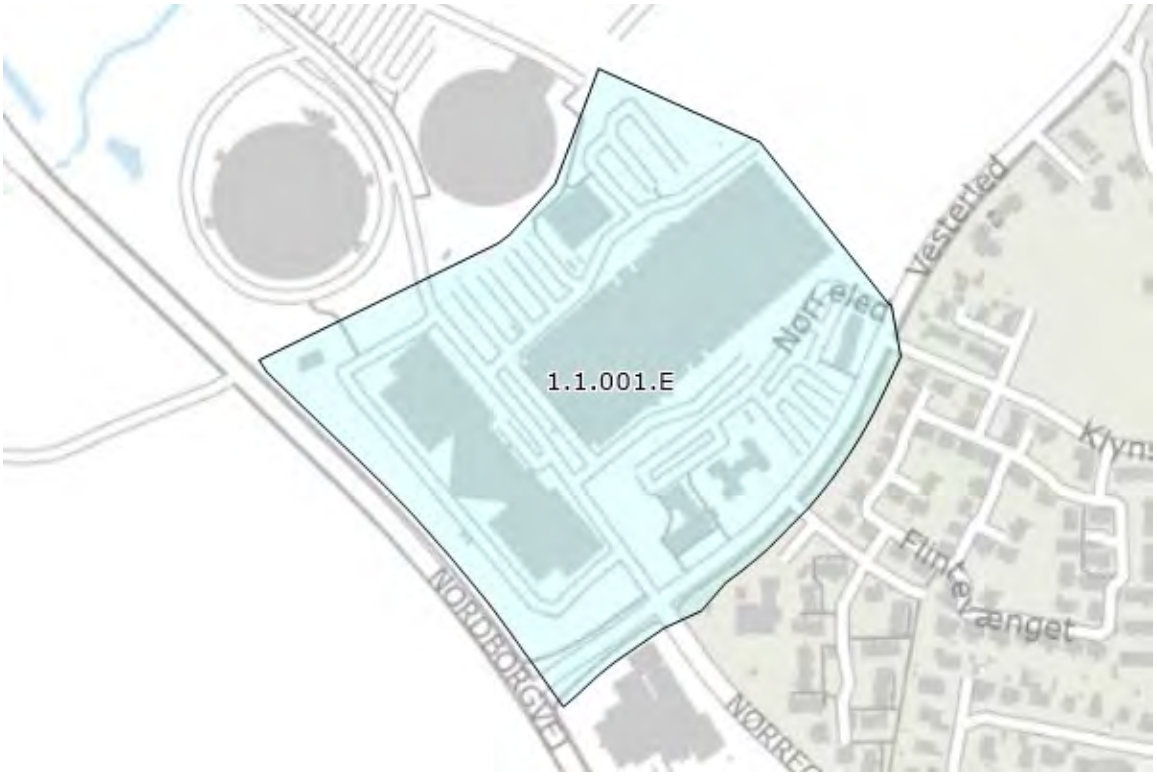
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.001.E - E01 Linak



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **produktionsvirksomhed**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser min. 5000 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

114-1 er gældende for området, samt lokalplan 157

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.002.E - E02 Linak



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser min. 5000 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

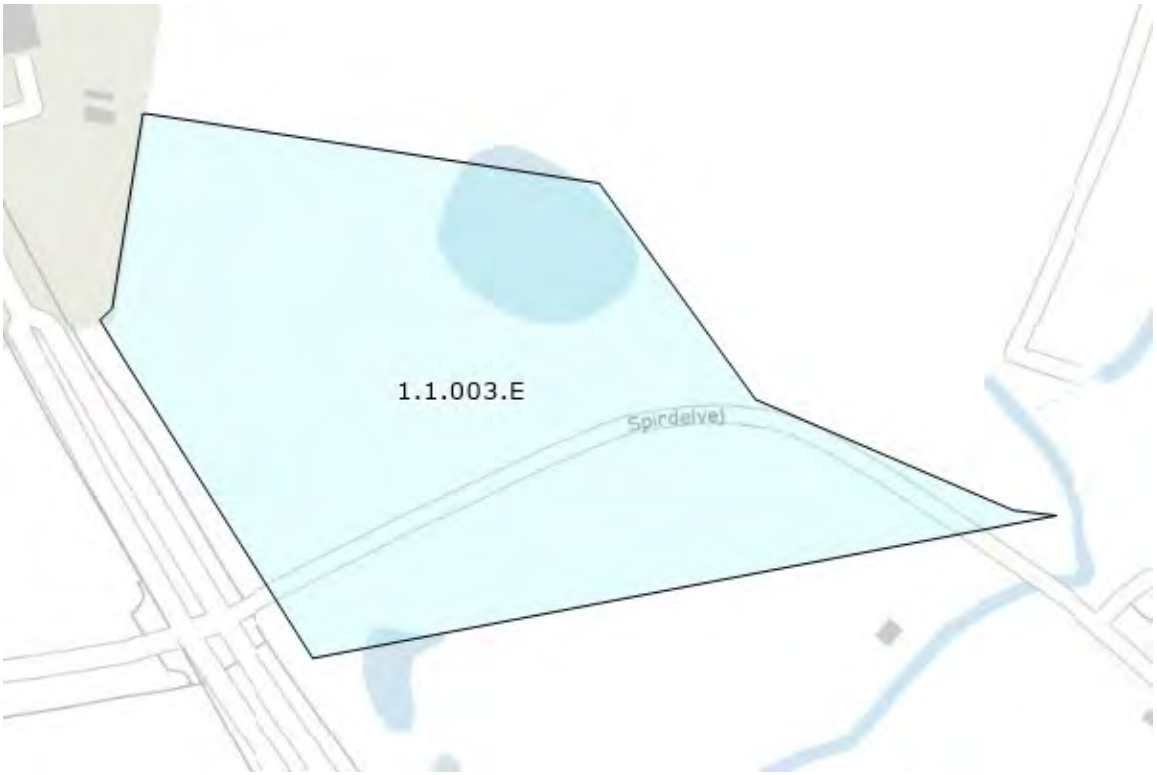
Området er omfattet af lokalplan 157

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.003.E - E03 Linak



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

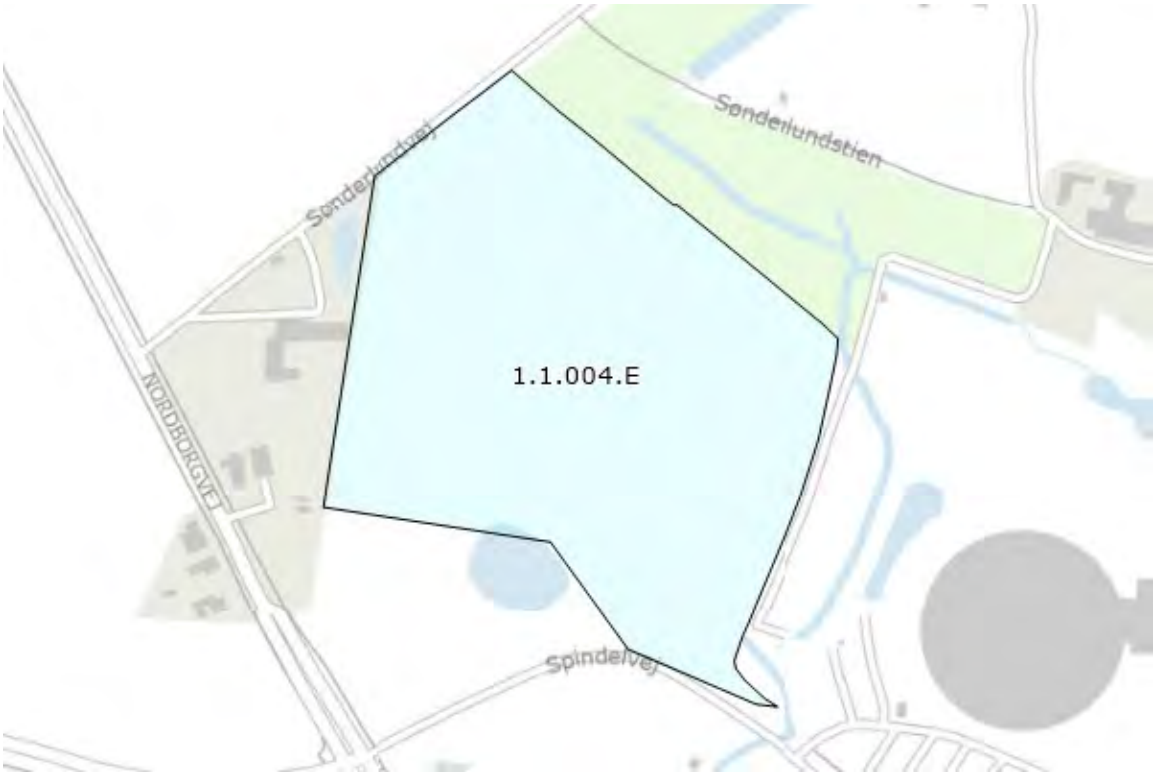
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 157

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.004.E - E04 Linak



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

OStørre virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Der er et beskyttet vandløb

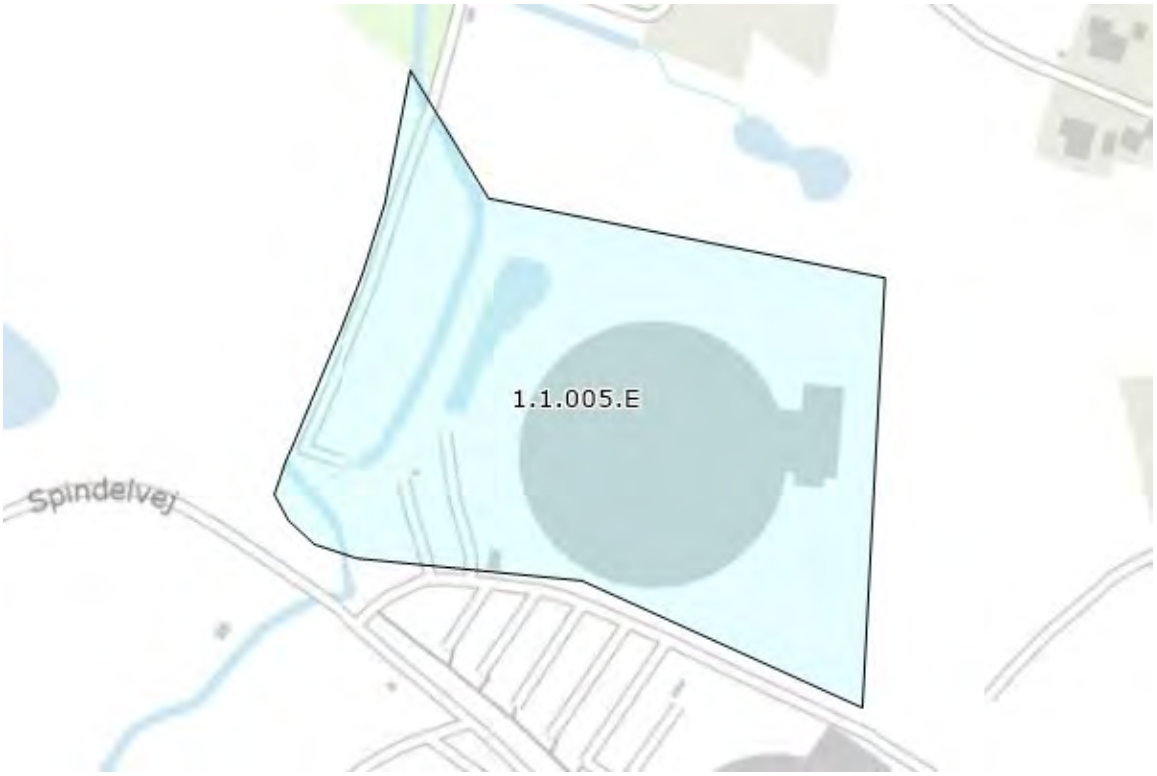
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.005.E - Linak



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimal højde er **12 m**

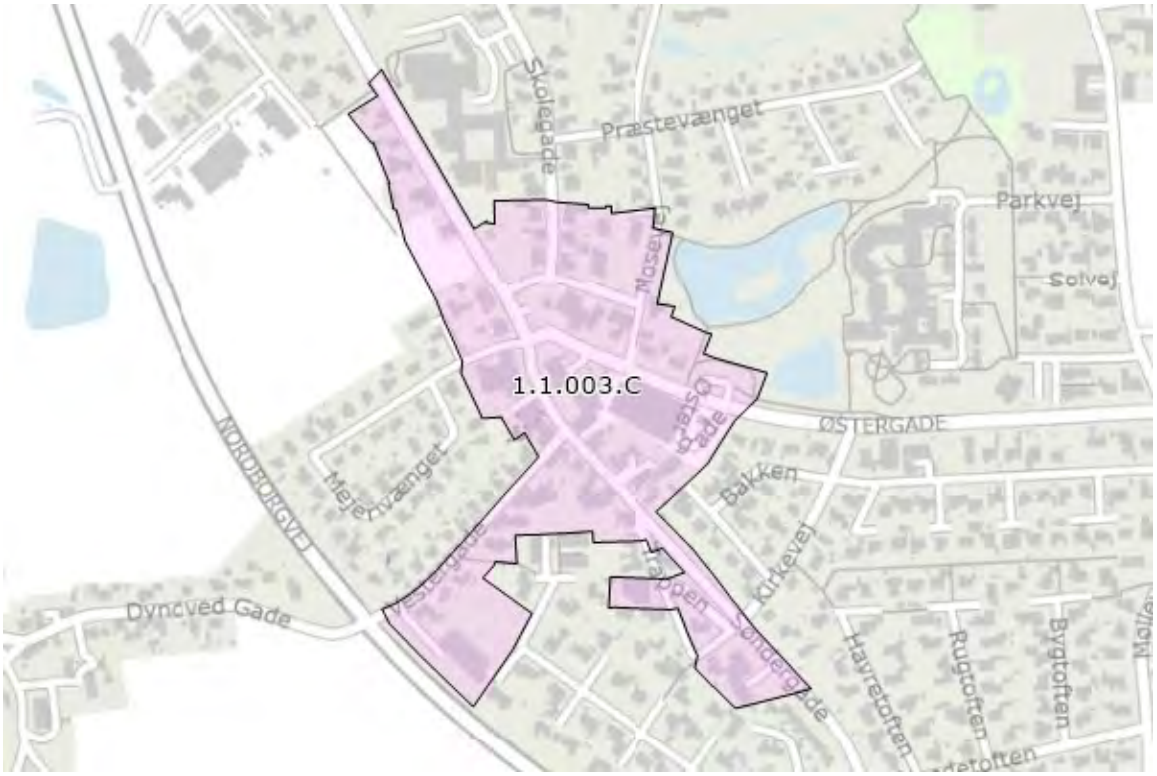
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.003.C - Guderup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, boliger, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

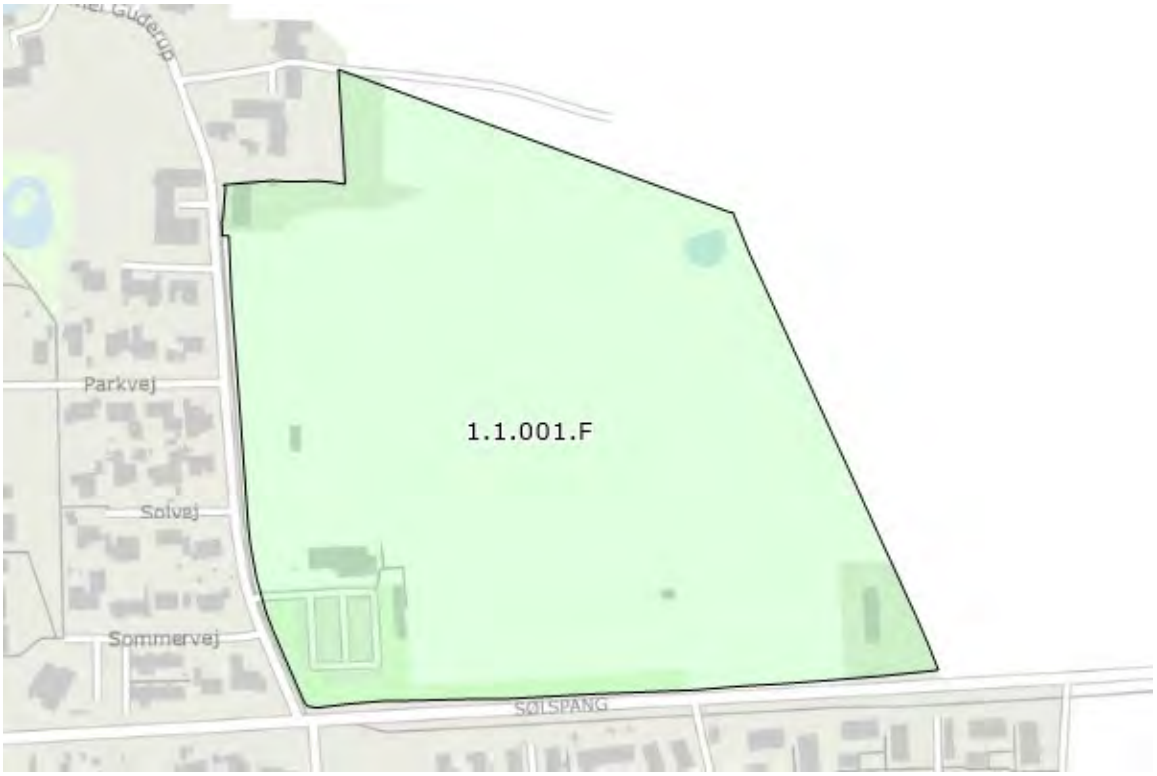
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske yderligere udstykning. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Ved placering af en dagligvarebutik ud mod Nordborgvej skal der etableres vejadgang ud til Vestergade minimum 60 meter fra lyskrydset.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Arealet anvendes til idrætsformål og andet offentligt formål

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område Idrætsanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 121

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.002.F - F02



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Områderne anvendes til offentligt friareal og rekreativt område. Der kan etableres offentlig parkeringsplads på en del af arealet.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grøntområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

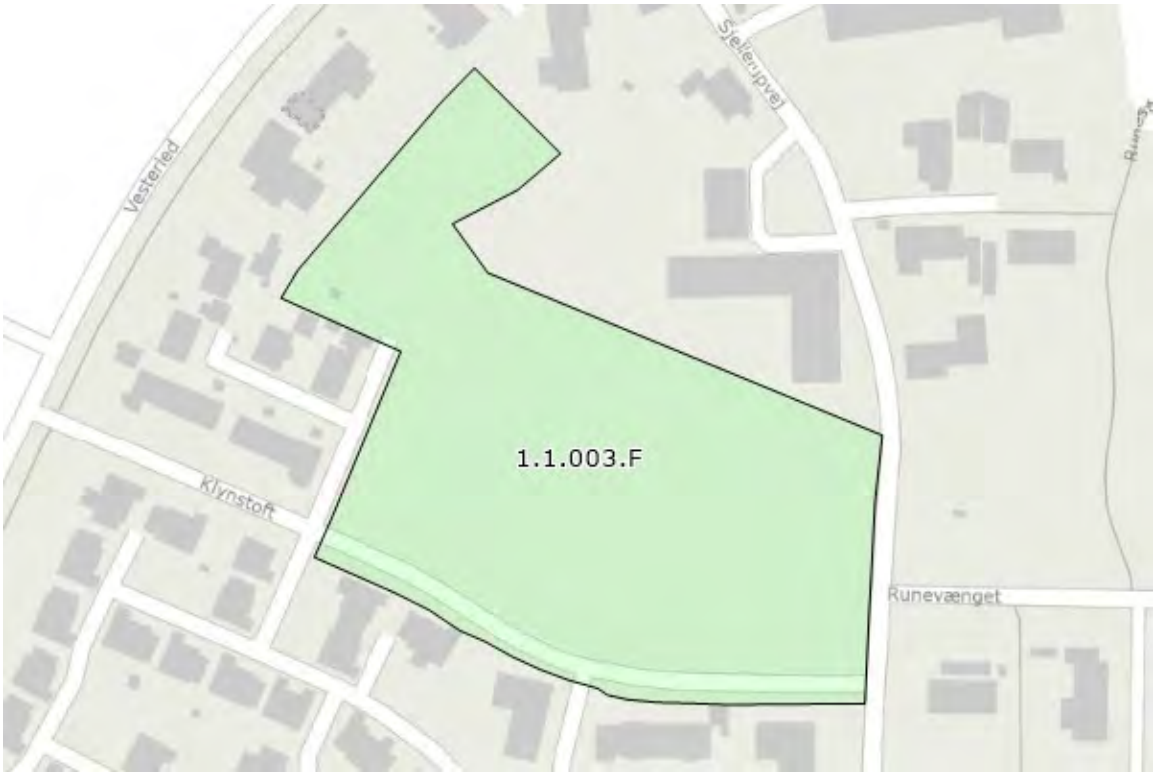
Lokalplanlægning

Del af området er omfattet af lokalplan 109 og lokalplan 118.

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.003.F - F03



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Området anvendes til offentligt friareal, rekreativt område der kan etableres offentlig parkeringsplads på en del af arealet.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grøntområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.004.F - F04



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **parkeringsanlæg**

Områderne anvendes til offentligt friareal og rekreativt område. Der kan etableres offentlig parkeringsplads på en del af arealet.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grøntområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

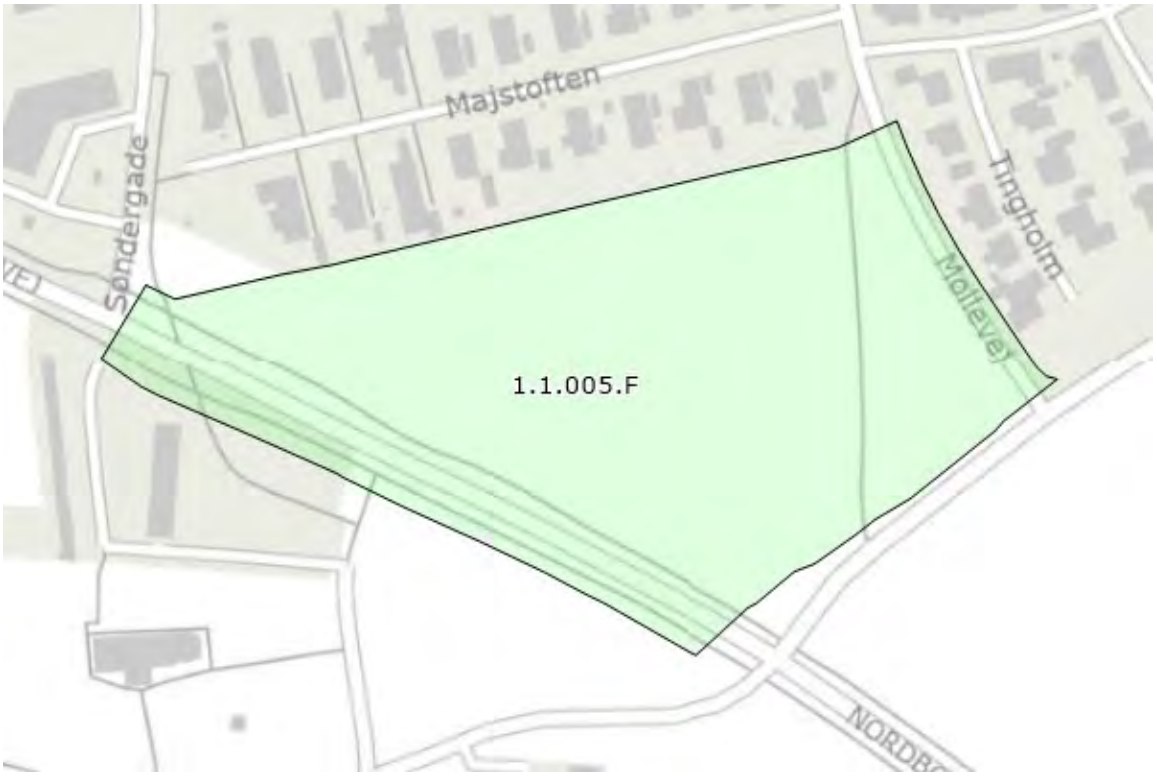
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.005.F - F05



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Der ikke opføres nogen form for bebyggelse, antenne, skorsten eller lignende

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området kan anvendes til offentlige formål som samlingssted, cirkusplads og ringridning. Arealudvidelse langs Fynshavvej til skovbælte op mod nyt boligområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

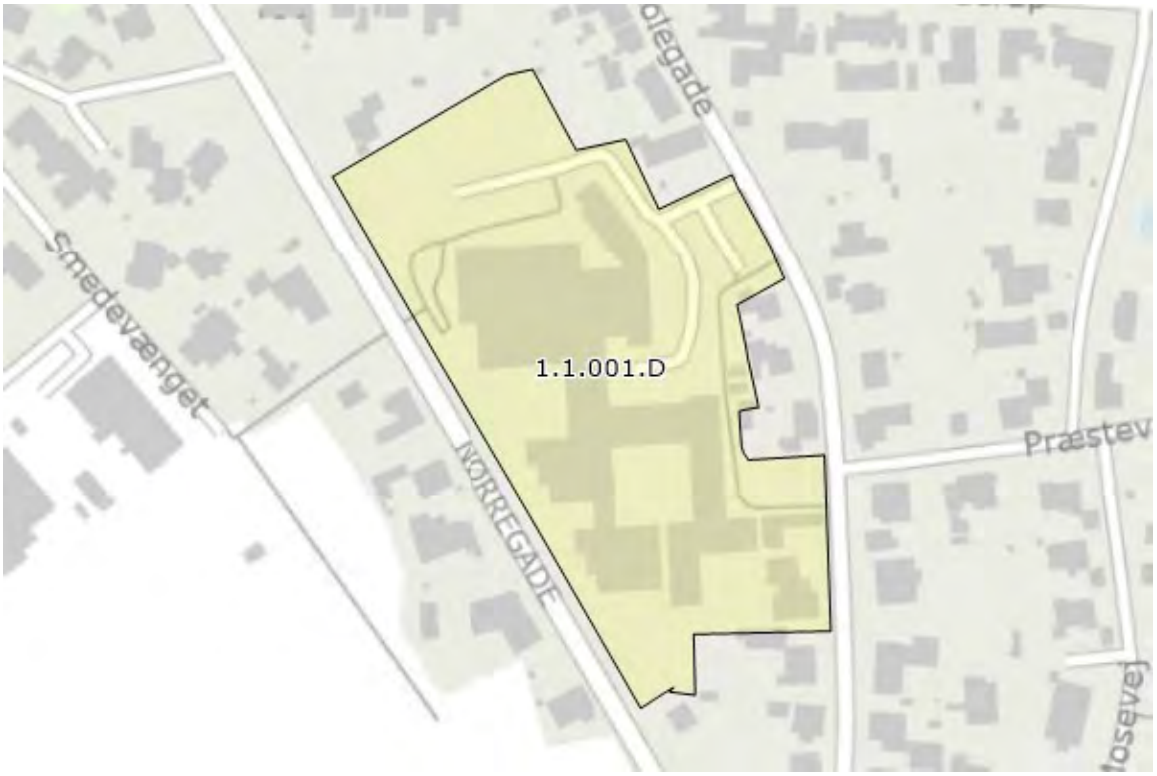
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Den vestlige del af området er af amtet registreret som fredet. Området er registreret med særlig interesse for friluftsliv. Området ligger inden for kirkebyggelinje.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Arealet anvendes til offentlige formål som skoler, sportsanlæg og institutioner.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål Guderup skole

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

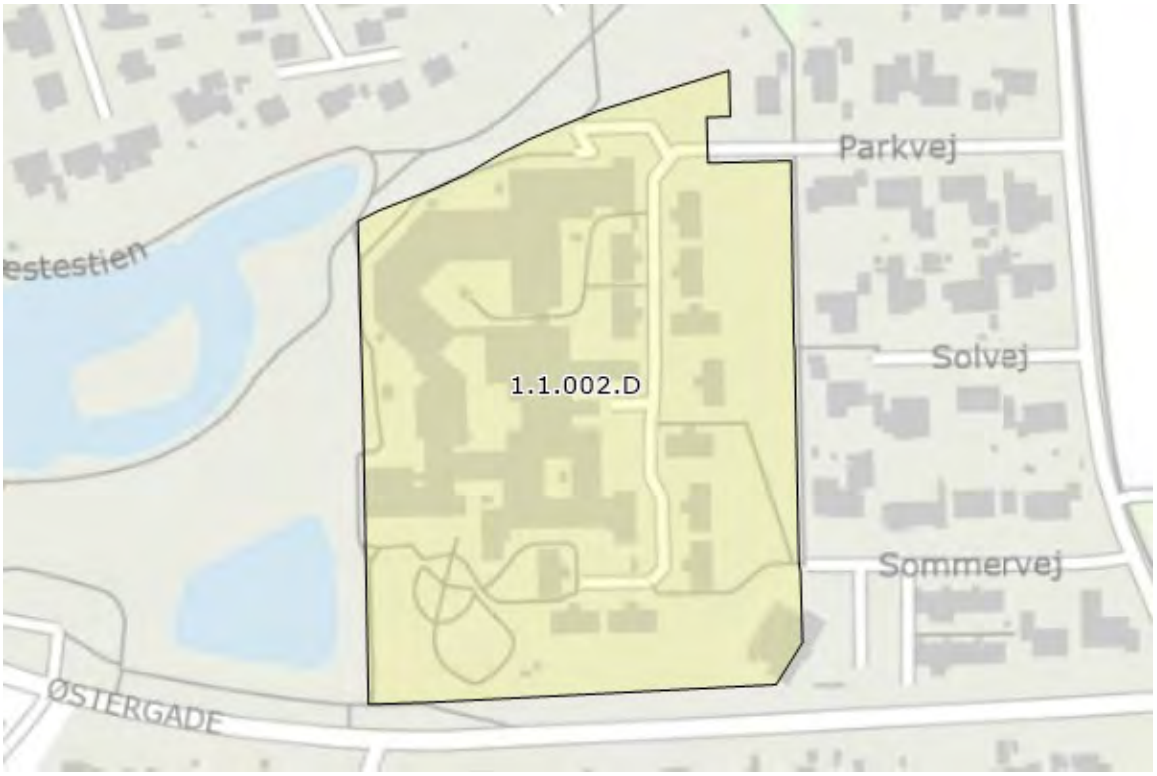
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.002.D - D02



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **sundhedsinstitutioner**

Området anvendes til plejecenter og beskyttede boliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål Plejecenter og beskyttede boliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 124

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.003.D - D03



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området anvendes til kirke og kirkegård

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlig formål- Egen Kirke

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

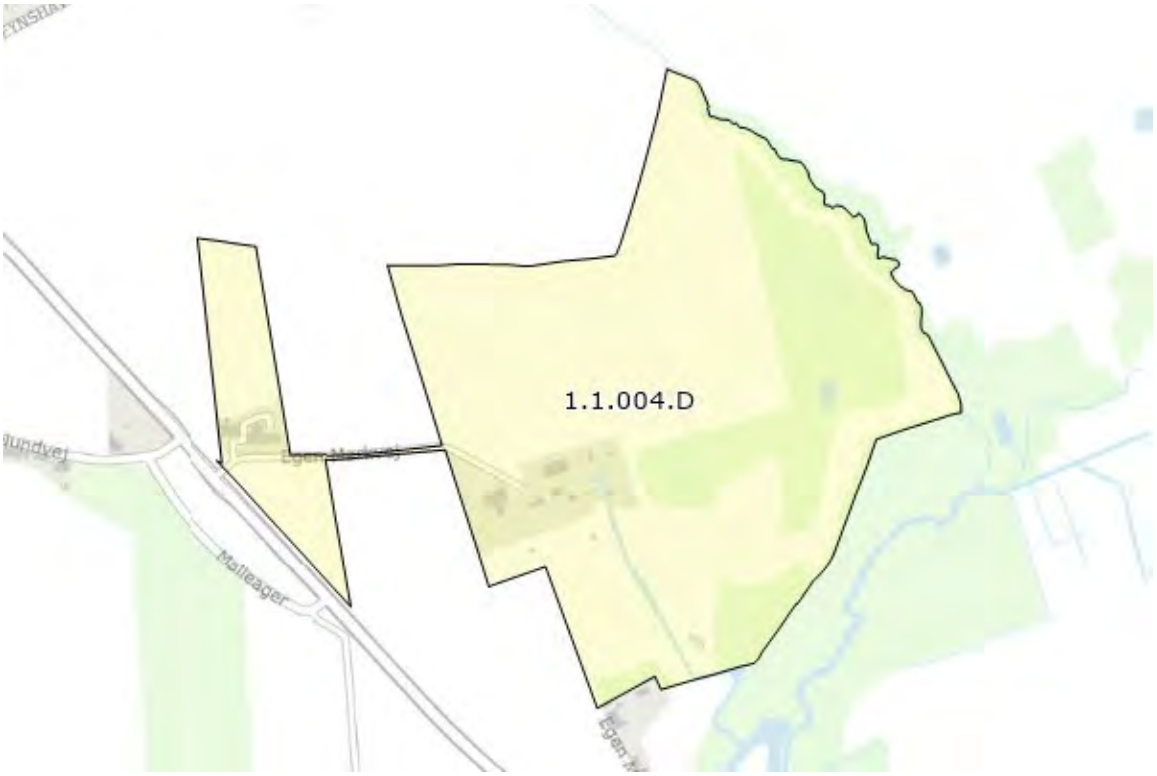
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger indenfor kirkebyggelinie.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.004.D - D04



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **jordbrugsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til landbrug og offentlig formål, herunder produktionsskole, iværksætterhus og naturskole.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Egen Mark

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 168

Særlige bestemmelser

Området grænser (mod syd) op til et område med beskyttet natur og i området befinder sig et §3 beskyttet vandhul og en kultureng.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.005.D - Flintevænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **7,5 m**

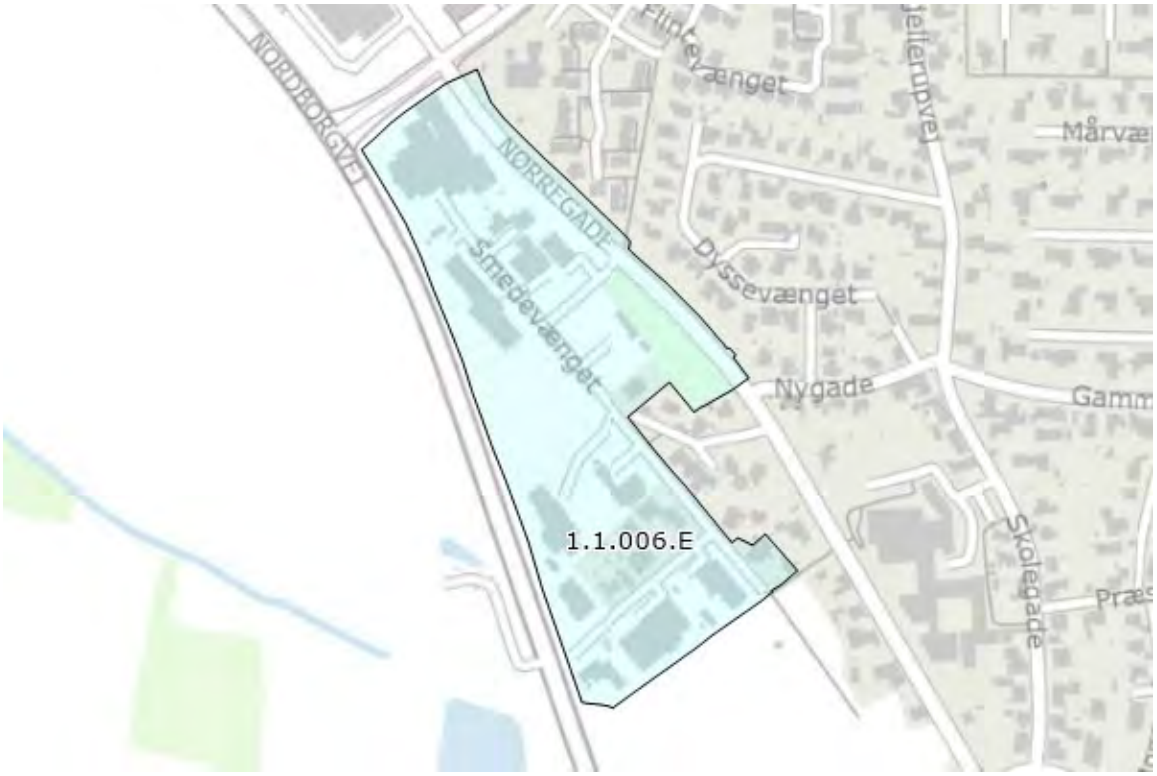
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.006.E - Erhvervsområde ved Smedevænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort eller højt vidensindhold og mindre eller stort behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer. Området forbeholdes ligeledes håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A, B og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.1.014.B - Boligområde ved Nygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Havnbjerg

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 1.2 Havnbjerg. Havnbjerg er en del af områdeby Nordborg, og bebyggelsen består af parcelhusområder, institutioner og et erhvervsområde. I plandistriktet ligger landsbyerne Brandsbøl, Lunden og Elsmark. Brandsbøl og Elsmark. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne. Landsbyerne ligger i landzone og skal forblive i landzone bortset fra den sydlige del af Elsmark, der er byzone.

1.2.001.B - Boligområde ved Birkevej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

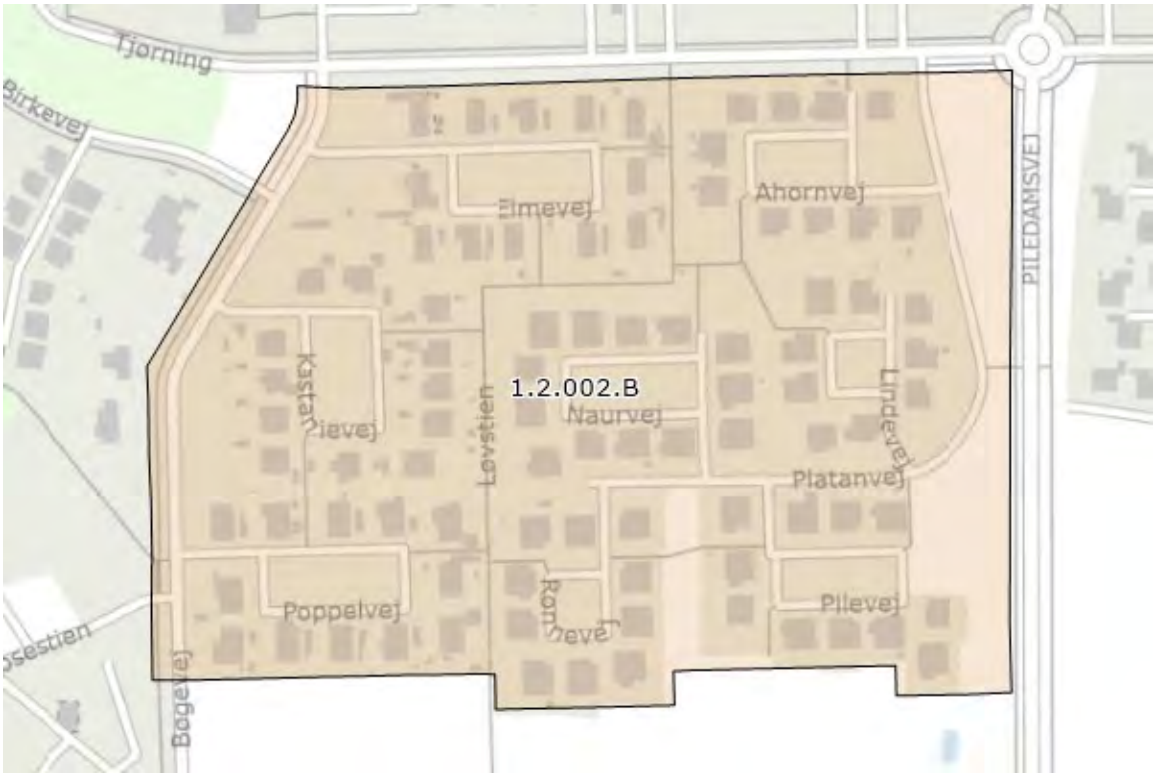
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 103

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.B - Boligområde syd for Tjørning, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

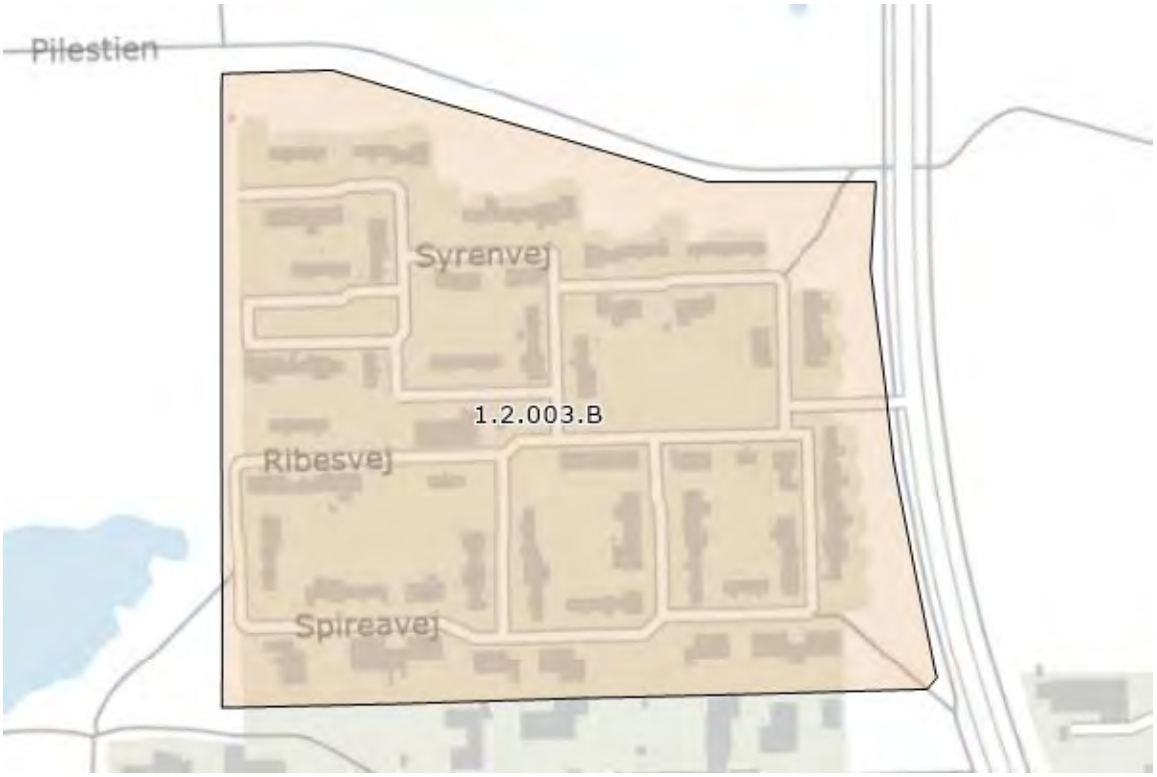
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.003.B - Boligområde ved Syrenvej, Ribesvej og Spireavej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 116

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.004.B - Boligområde ved Skrænten, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 123.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.005.B - Boligområde ved Skolevej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.006.B - Boligområde ved Odinsvej, Thorsvej og Asgårdsvej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 111

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.007.B - Boligområde ved Midgårdsvej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

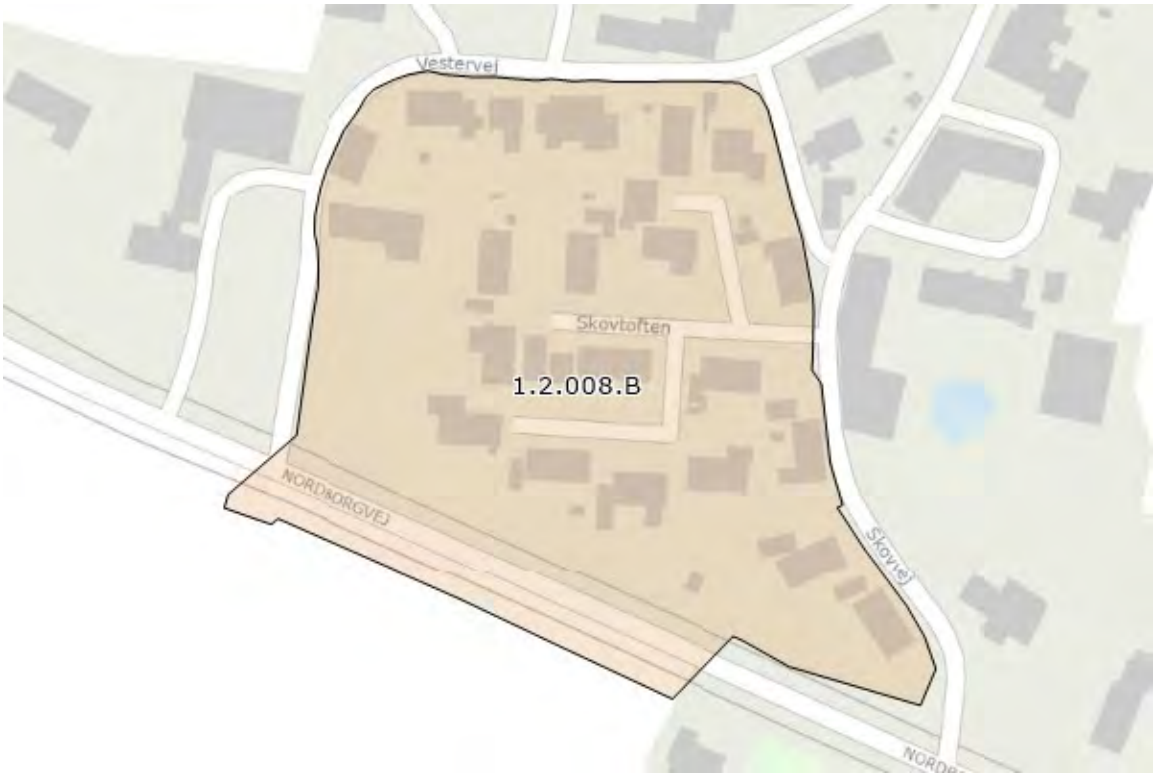
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.008.B - Boligområde ved Skovtoften, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

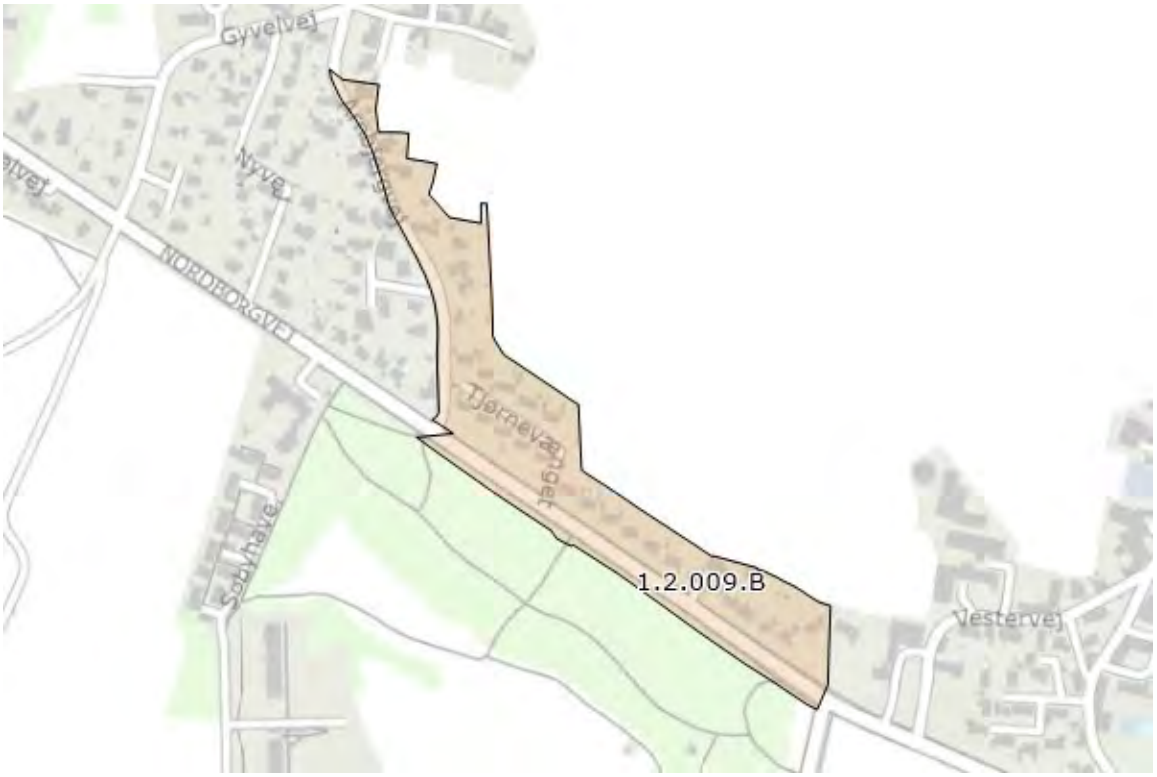
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 126

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.009.B - Boligområde ved Tjørnevænget og Arnbjergvej, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

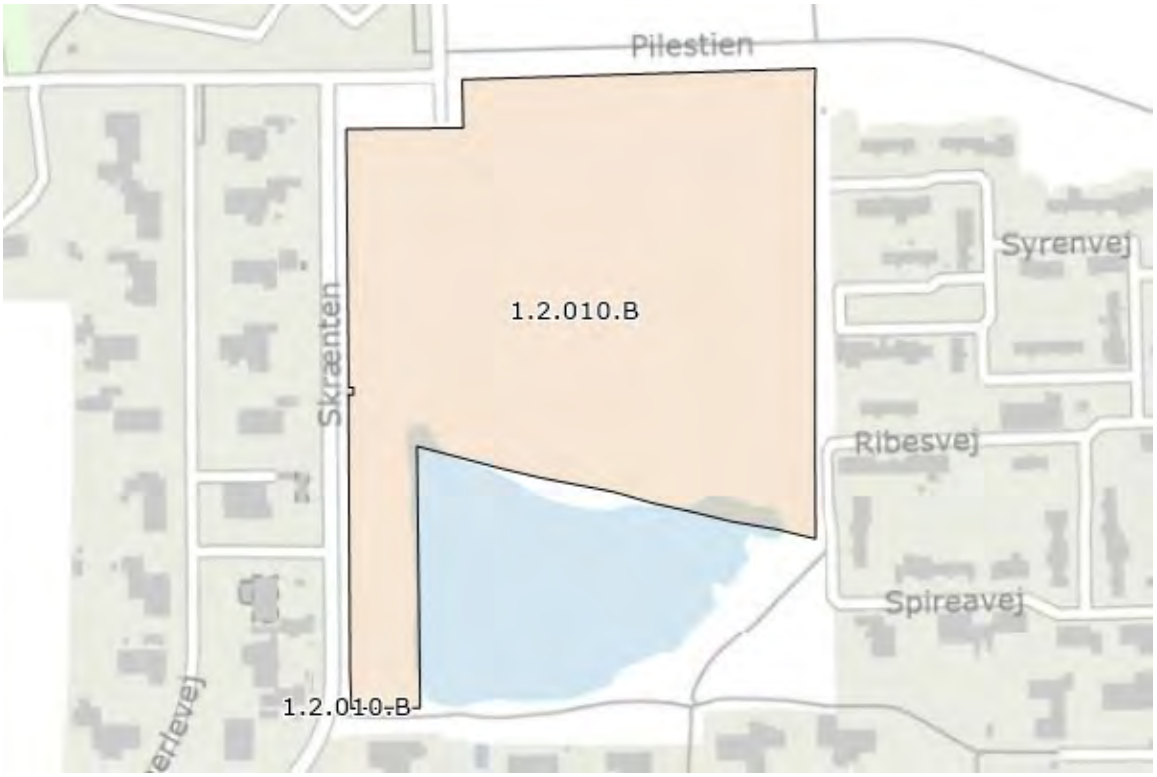
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.010.B - Boligområde øst for Skrænten, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

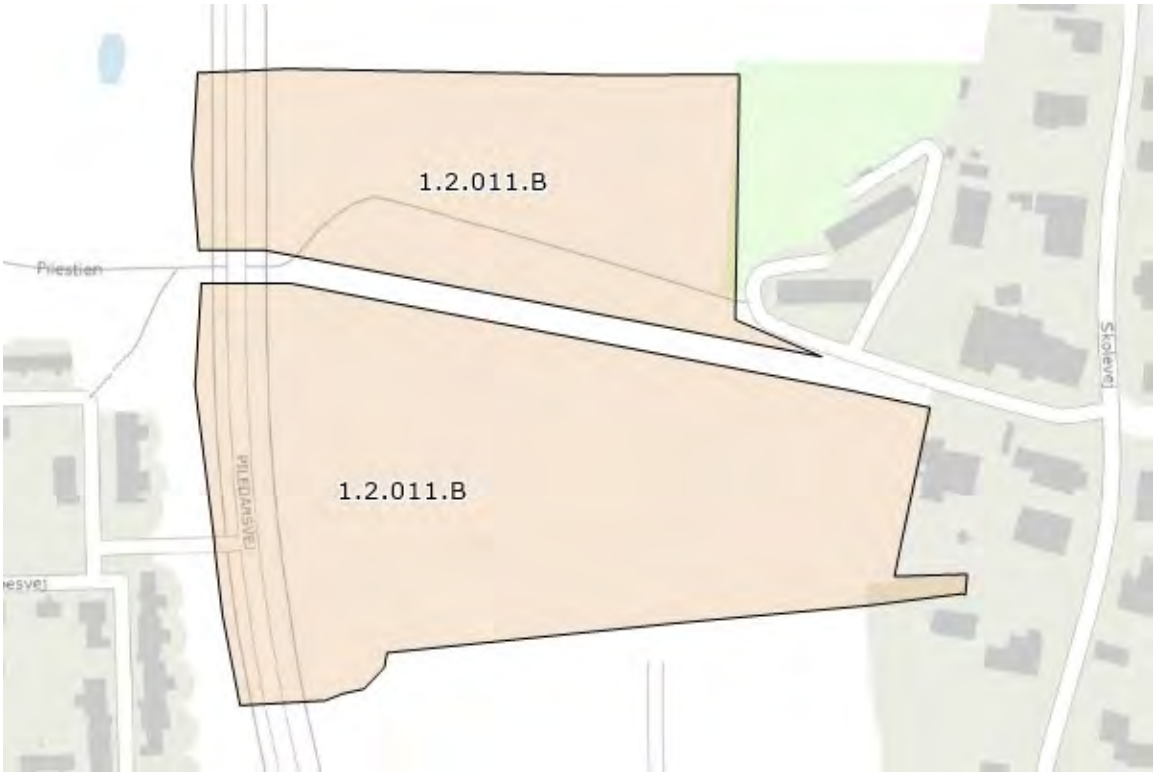
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 116.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.011.B - Boligområde ved Piledamsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

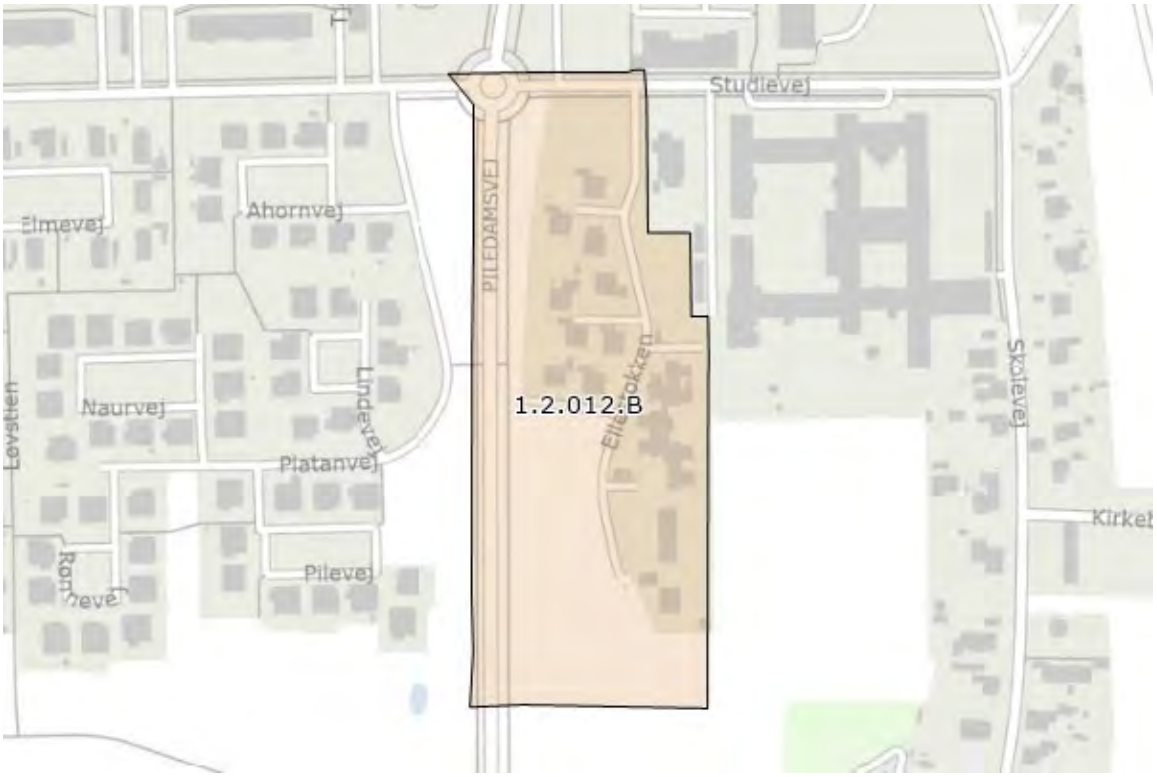
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Piledamsvej. Stiforbindelse igennem området skal bevares.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.012.B - Boligområde ved Ellestokken, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 173

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.013.B - Boligområde ved Tjørning, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

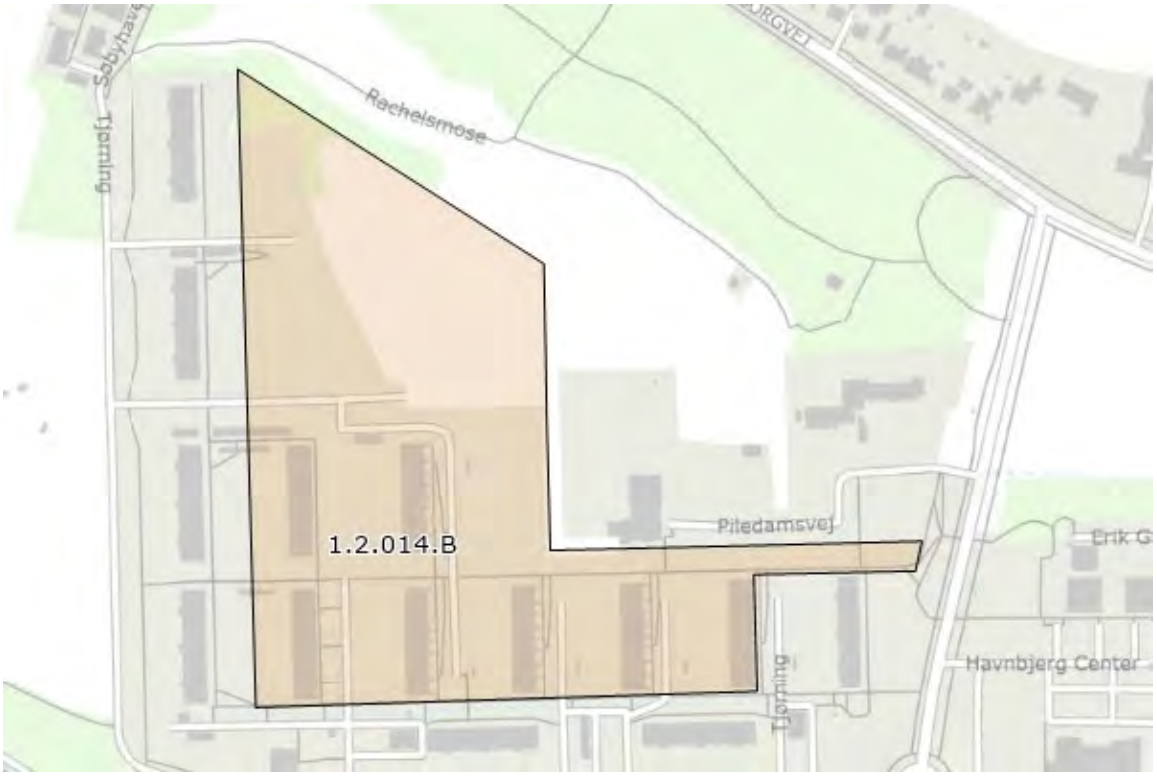
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 176 og 199

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.014.B - Boligområde ved Tjørning, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i Gl. Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

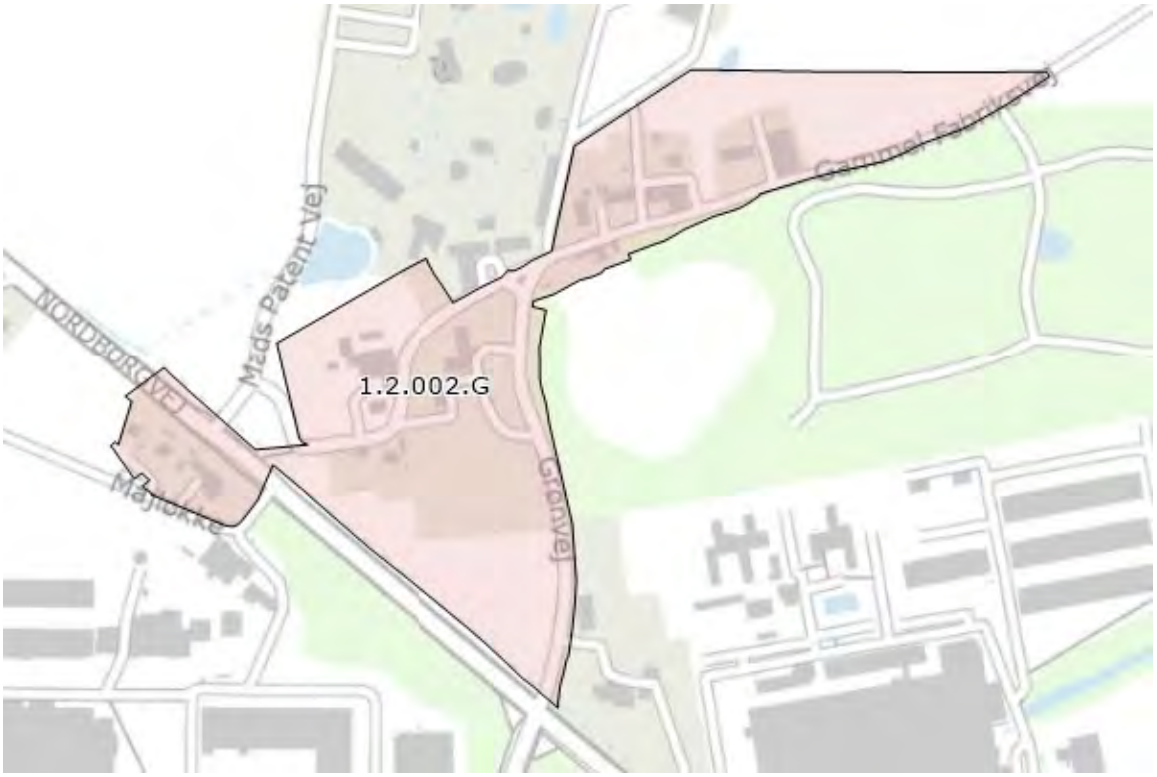
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.G - Rammen for blandet bolig og erhverv i Elsmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhverv der udføres i området er produktionsvirksomhed tilknyttet administration og landbrugsvirksomheder. Eksisterende bygninger kan genanvendes til bolig eller erhvervsformål. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Bolig og erhvervsområde Landsbyen Elsmark

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

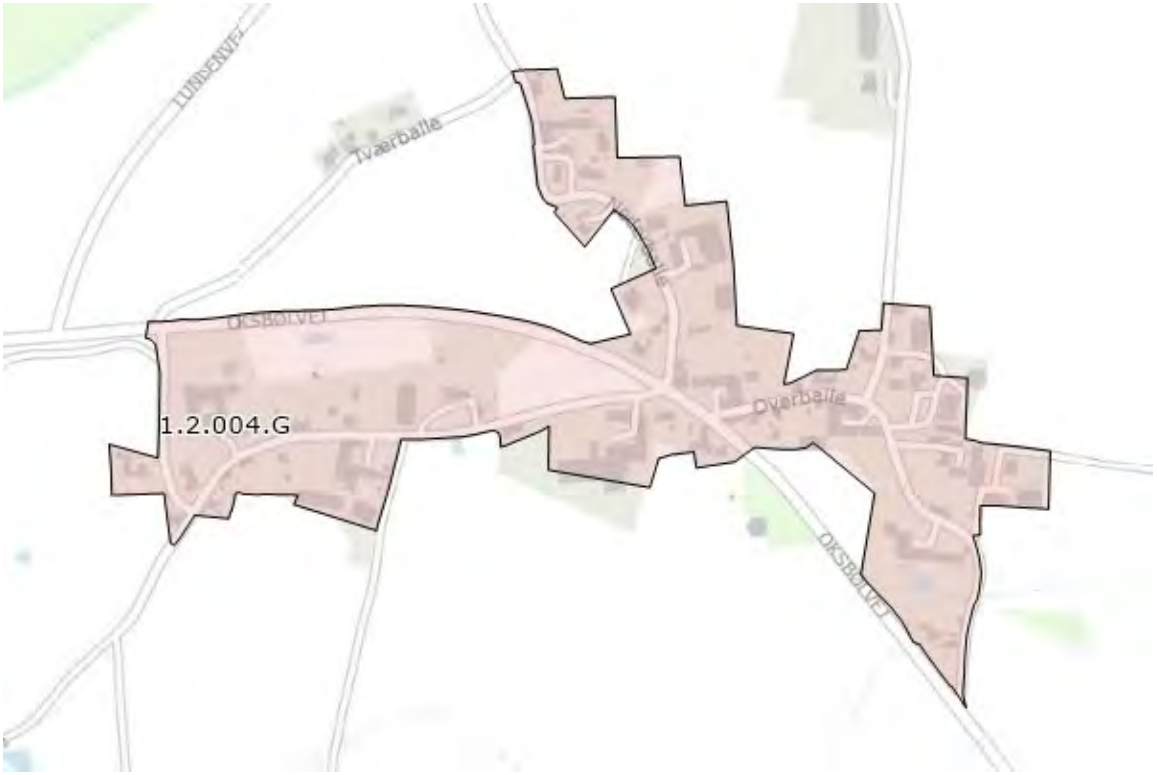
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er registreret til at være af særlig interesse for friluftsliv.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør,

grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.004.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Brandsbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.005.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Lunden



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

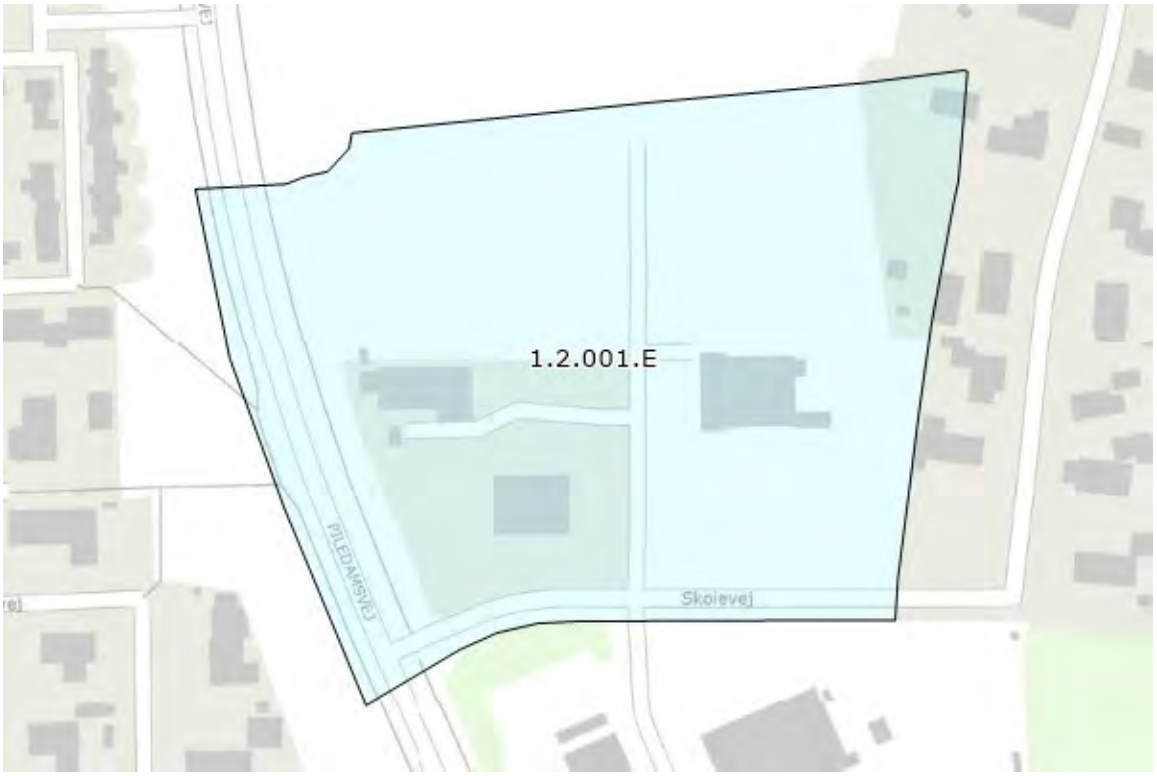
Der må ikke ske udvidelser eller oprettelse af virksomheder, som mindsker områdets trafiksikkerhed.

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør,

grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.E - E01



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må ikke ske yderligere udstykning.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

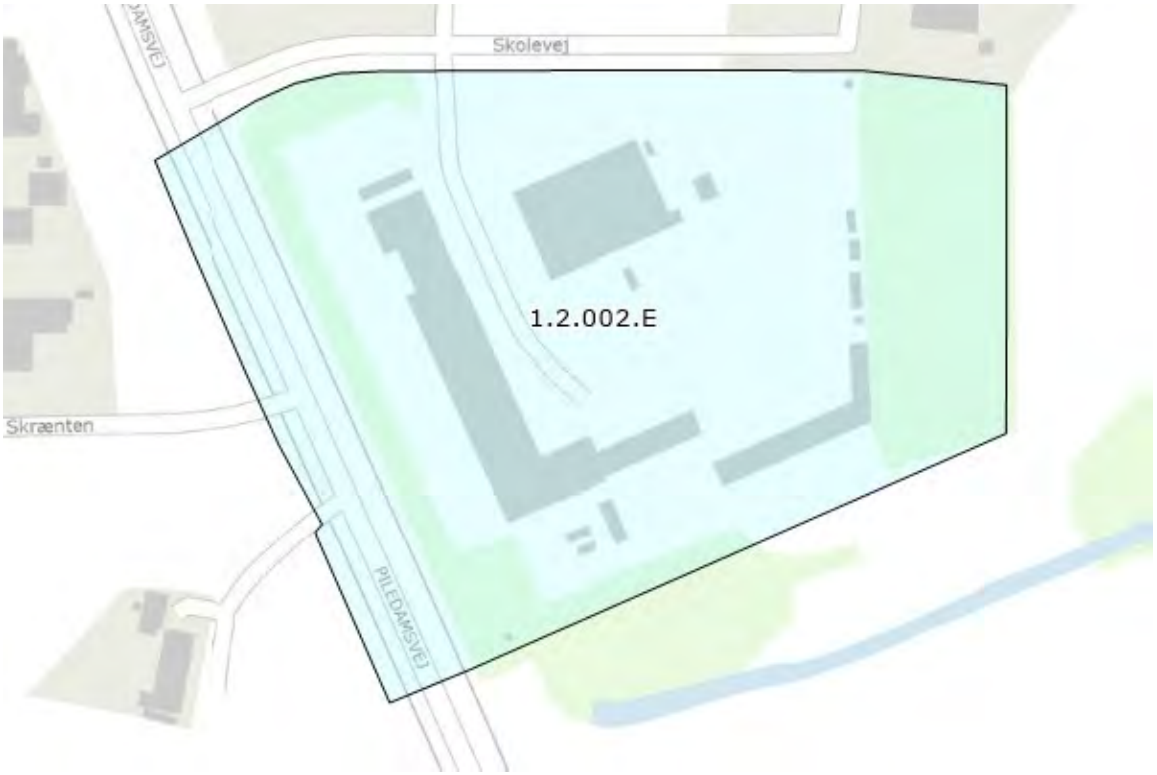
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 113

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.E - E02



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 105

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.003.E - E03



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

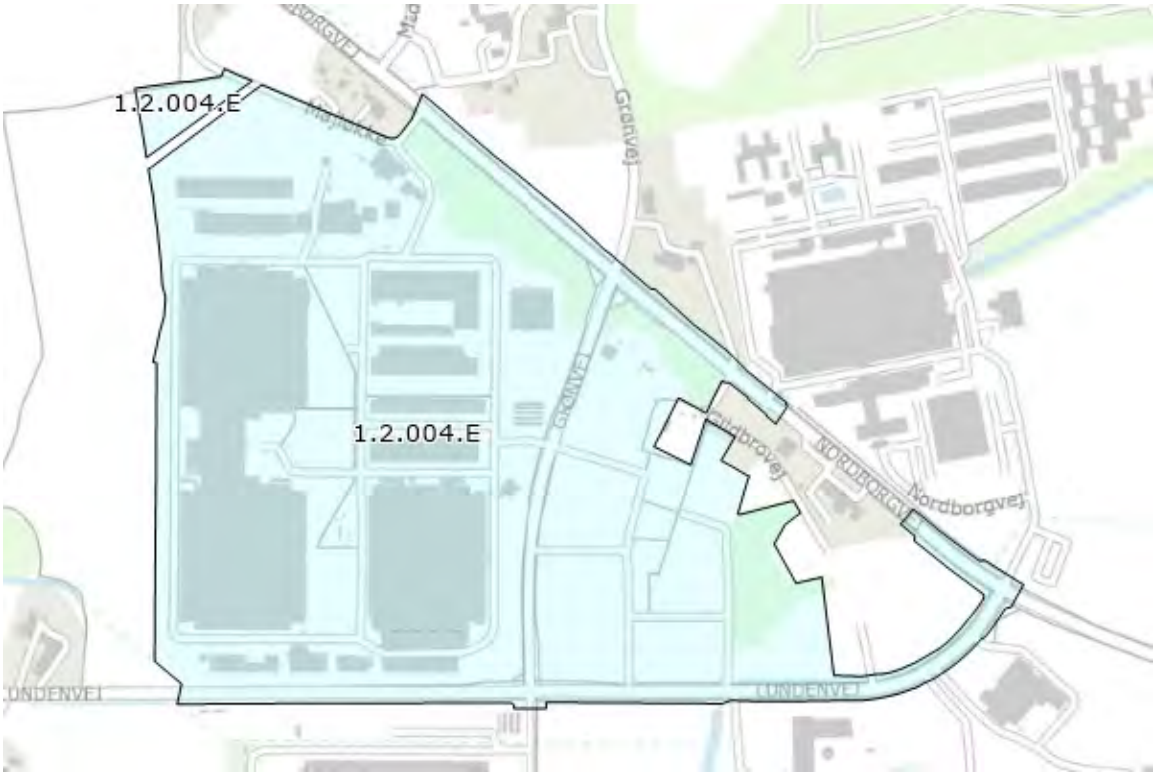
Lokalplanlægning

Del af E03 er omfattet af lokalplan 131

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.004.E - E04



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

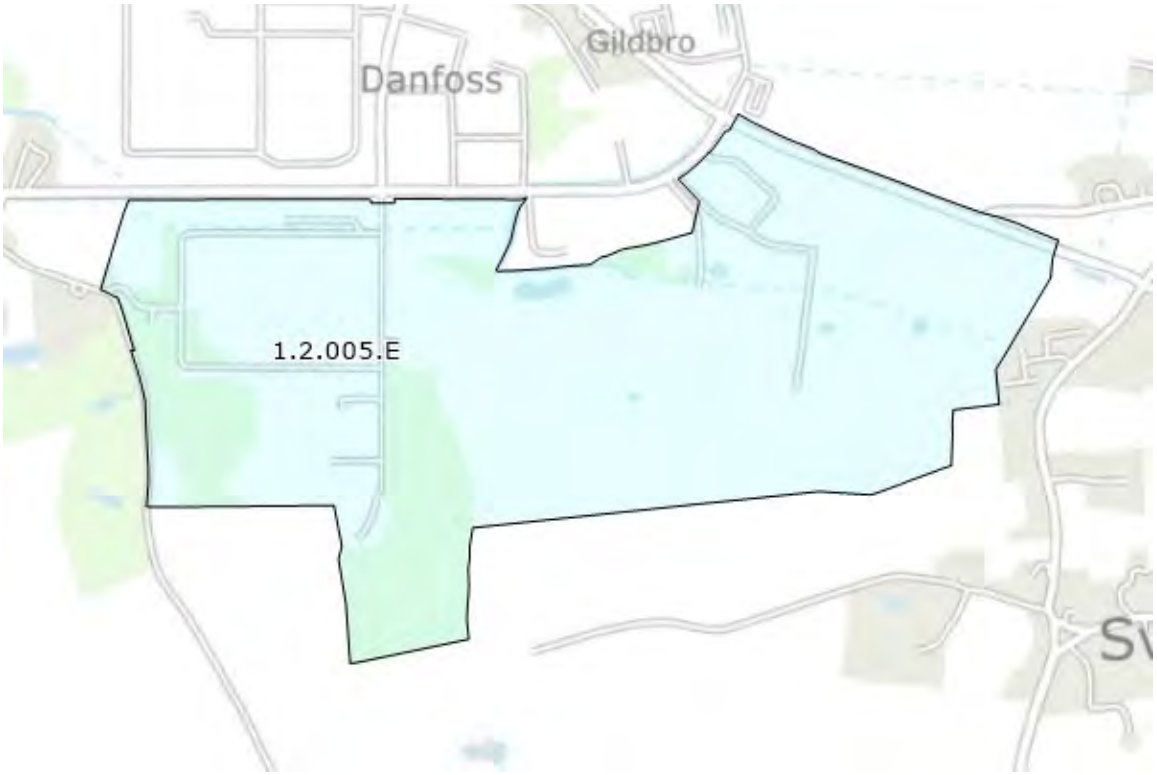
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.005.E - E05



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

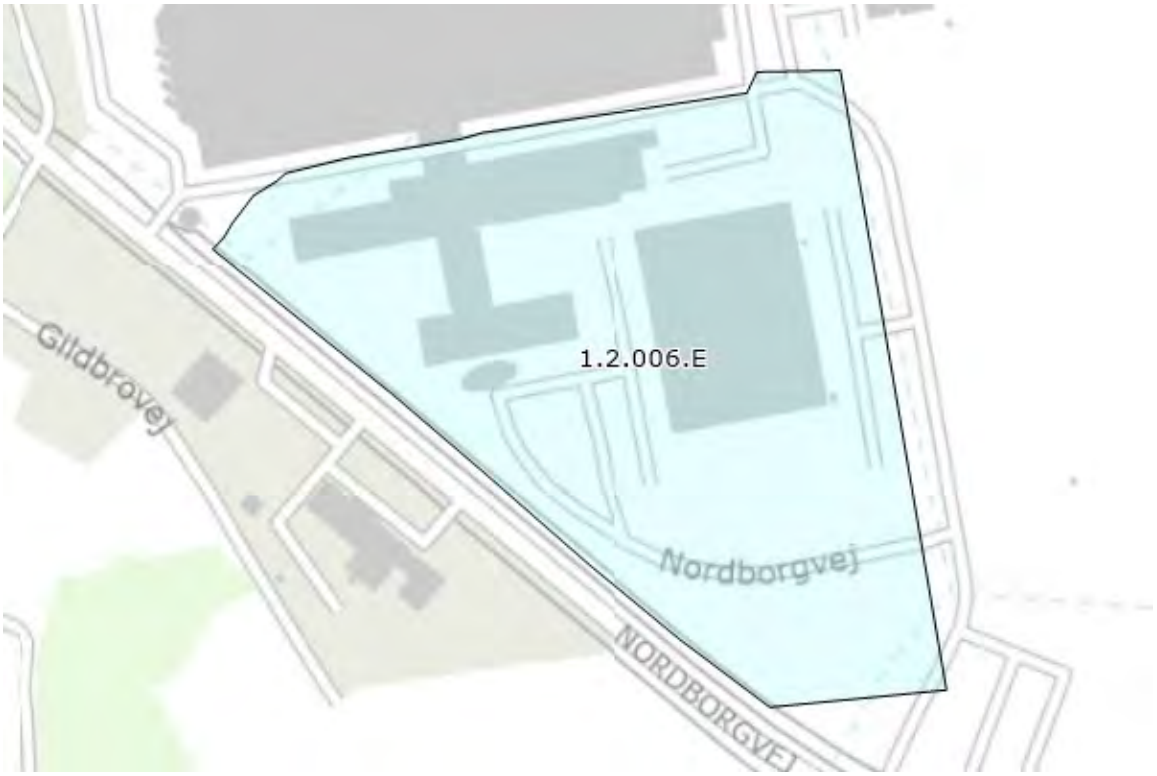
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.006.E - E06



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **offentlig administration**

BAdministrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

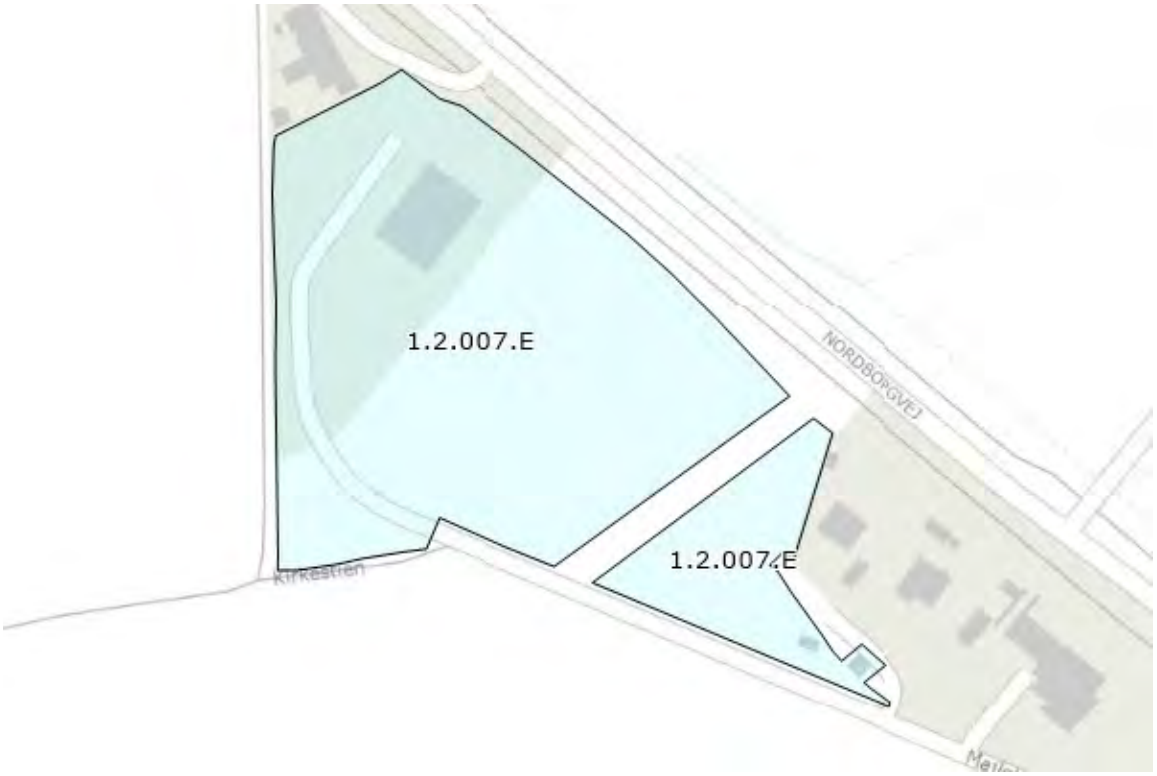
Del af E06 er omfattet af lokalplan 131

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.007.E - E07



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **34%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **34%**

Maksimal højde er **11,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

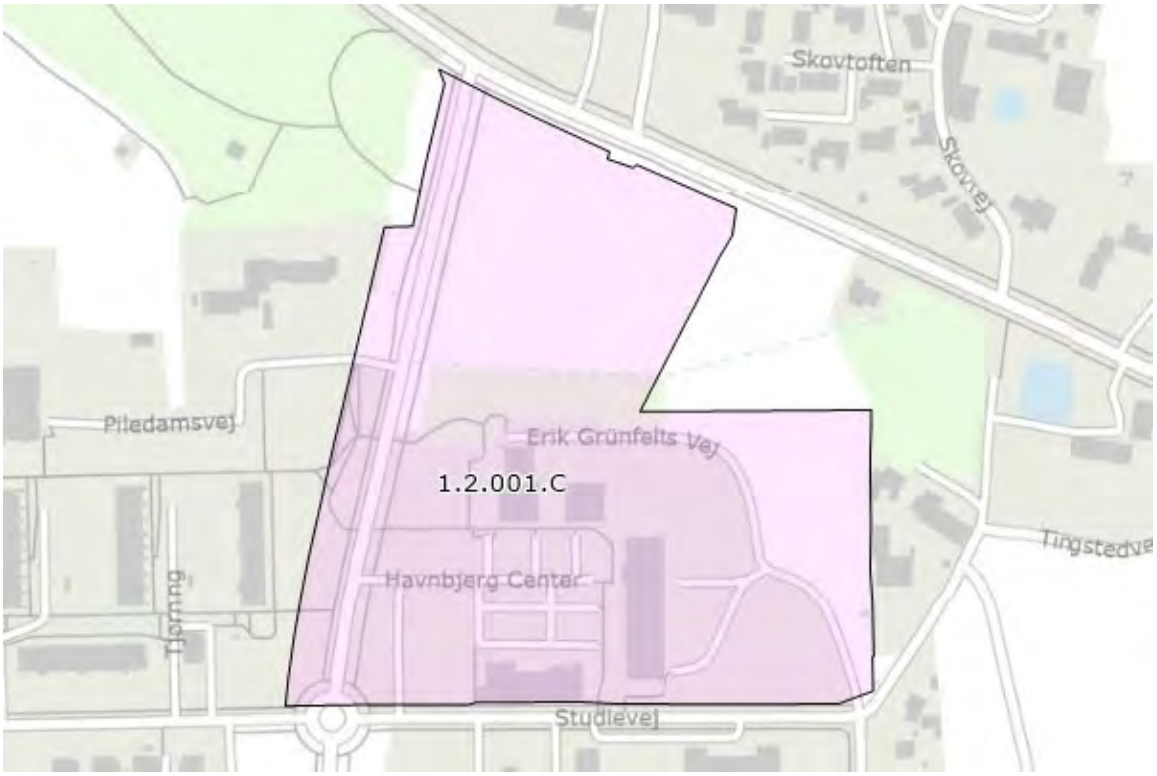
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.C - Havnbjerg Centret



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **nærrekreativt område**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed og boliger, rekreativt område samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger indenfor kirkebyggelinie. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Arealet anvendes til skovbælte, der anlægges i støjzone mod Nordborgvej

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område Skovbælte

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

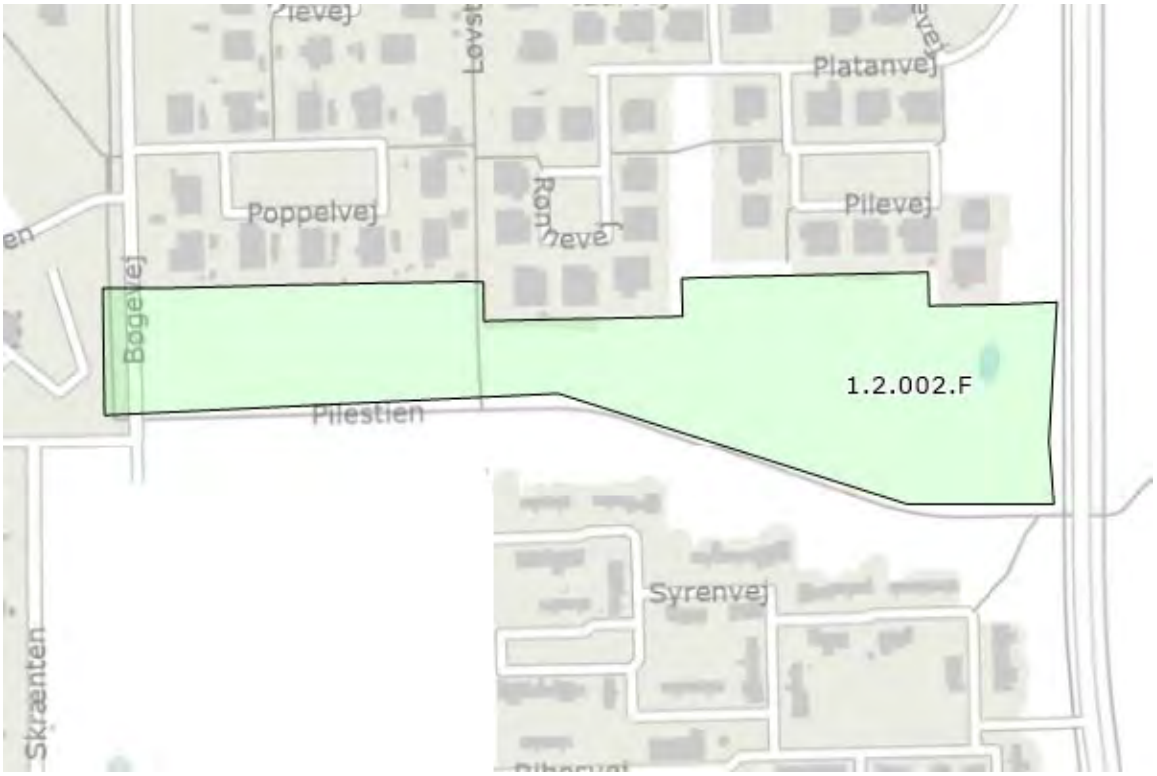
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.F - F02



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områderne friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdernes anvendelse som friareal.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område - Områderne anvendes til friareal, såsom kolonihave, park og lign. rekreative formål. Eksisterende bebygelse i området kan anvendes til offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 116

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.004.F - F04



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**

Områderne friholdes for anden bebyggelse end mindre bygninger i forbindelse med områdernes anvendelse som friareal.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område - Områderne anvendes til friareal, såsom kolonihave, park og lign. rekreative formål. Eksisterende bebygelse i området kan anvendes til offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

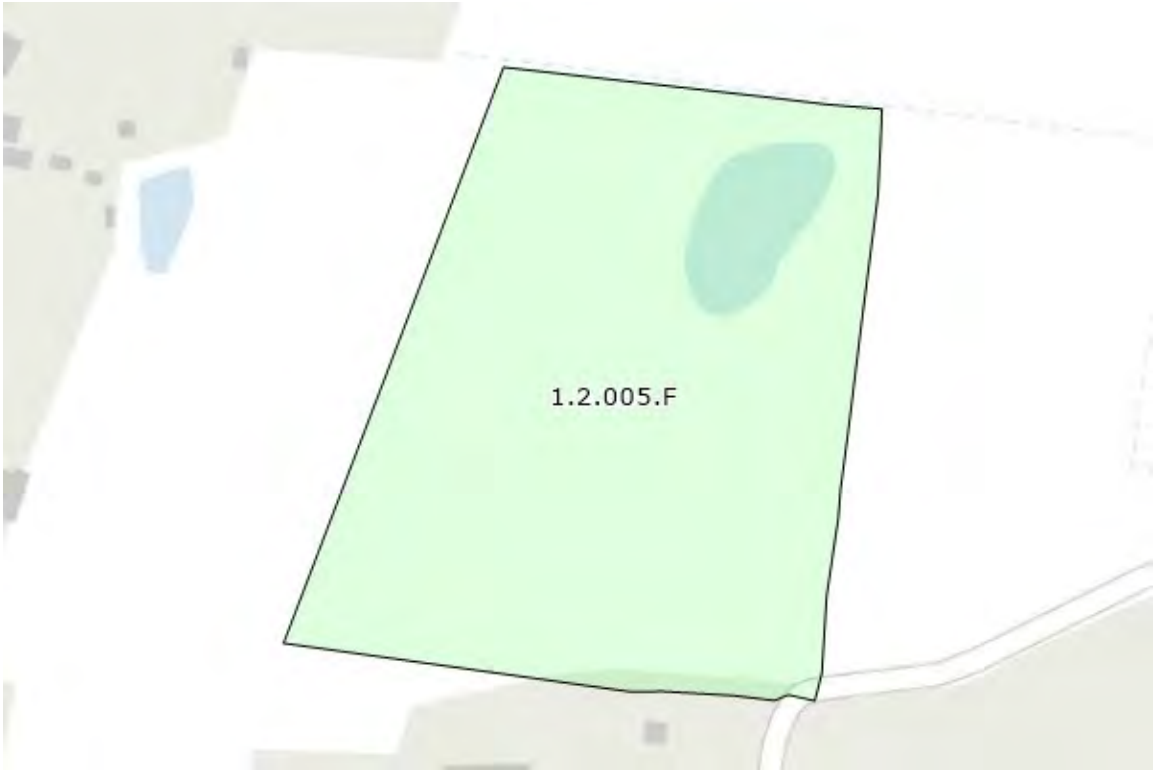
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.005.F - F05



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**

Området fastlægges til lystfiskersø.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til ferie-fritidsformål, herunder lystfiskersø.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.006.F - Universe Science Park



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til ferie- og fritidsformål / forlystelsespark.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **23 m**

Bebyggelsen må have en maksimal højde på 23 meter eller max 3 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er registreret til at være af særlig interesse for friluftsliv.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.008.F - Kleinbahn station v. Universe



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **oplevelsesøkonomisk center**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsområde til veteranbane

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Oplevelsesøkonomisk center' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

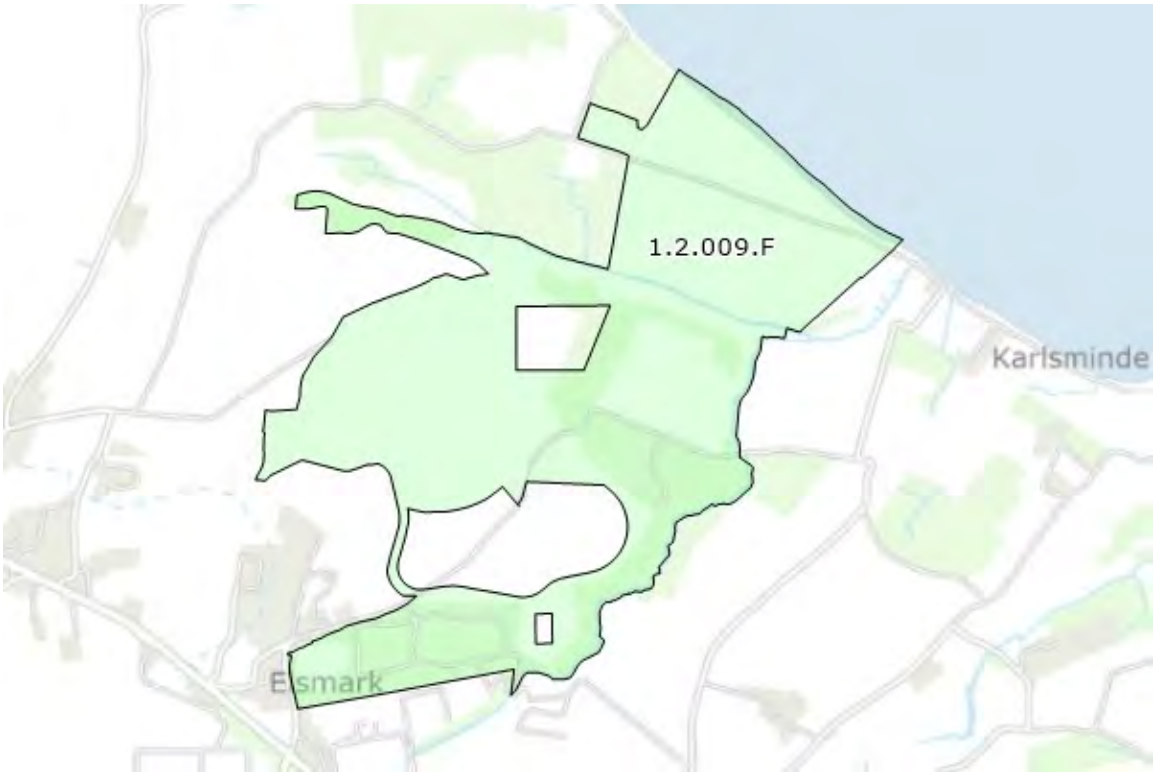
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.009.F - Nordals Ferieresort



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der udlægges et areal til etablering af ferieresort i tilknytning til forlystelsesparken Universe. Rammeområde 1.2.009.F. Området udlægges til turisme og turismerelaterede anlæg i form af større attraktioner, som kan være med til at tiltrække mange turister og brande Sønderborg Kommune.
Området må anvendes til 1-2 større attraktioner som f.eks. vandland. I øvrigt må området anvendes til restaurant og butik, individuelle rekreative erieboliger, pier (havbad) samt rekreative faciliteter i det åbne land.
Anlæg i området skal tilpasses landskabet, de omgivende bygninger og naturen.
Parkeringspladser tilknyttet ferieresortet skal etableres indenfor rammeområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimal højde er **18 m**

Bebyggelsesomfang
Feriehuse i 1 plan må opføres med en maksimal bygningshøjde på op til 5,5 m.
Feriehuse i 2 plan og anden bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8 m.
Feriehuse på pæle må opføres op til kote 26.
Bygninger til centerfaciliteter og vandland må opføres med en maksimal bygningshøjde på op til 18 m over gulvkoten i stueplan.
Tårne til svævebane må have en højde på op til 12 meter over terræn.
Andre mindre bygninger til ferieresortets drift må opføres med en maksimal bygningshøjde på op til 8,5 m.
Bebyggelsesprocenten for rammen som helhed må være maksimal 65pct.

For 'Ferie- og kongrescenter' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af området som helhed

Maksimal højde er **18 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.S - Sommerhusområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der kan maksimalt opføres 56 sommerhuse.
Der må terrænreguleres indenfor rammeområdet. Lokalplaner indenfor rammeområdet skal fastlægge detaljerede bestemmelser for den tilladte terrænregulering.
Der kan planlægges for følsom anvendelse indenfor rammen.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **29%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **29%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **407 m^2**

For **Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **407** m^2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.S - Sommerhusområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

I den del af sommerhusområdet som ligger indenfor kystnærhedszonen, kan der maksimalt opføres 60 sommerhuse. I den del af sommerhusområdet som ligger udenfor kystnærhedszonen, kan der maksimalt opføres 27 sommerhuse.
Der kan ikke udstykkes, sammatrikuleres eller arealoverføres sommerhusgrunde på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, jf. også landsplandirektiv (BEK nr. 952 af 16/09/2019).
Der må terrænreguleres indenfor rammeområdet. Lokalplaner indenfor rammeområdet skal fastlægge detaljerede bestemmelser for den tilladte terrænregulering.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **31%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **31%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

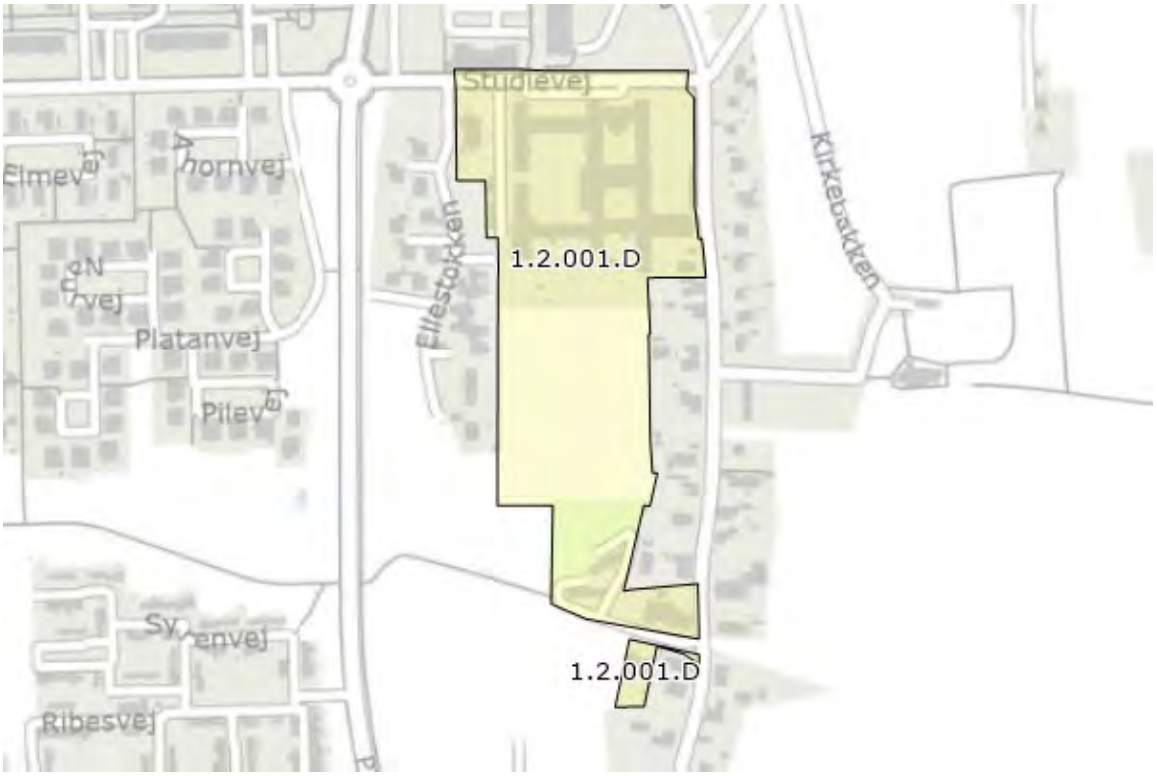
Minimum udstykningsstørrelse er **407 m^2**

For **Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **407** m^2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Områdernes anvendelse fastlægges til off. formål som skole, sportsanlæg, institutioner, byggelegeplads, kro og ferielejligheder, samlingssted mv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

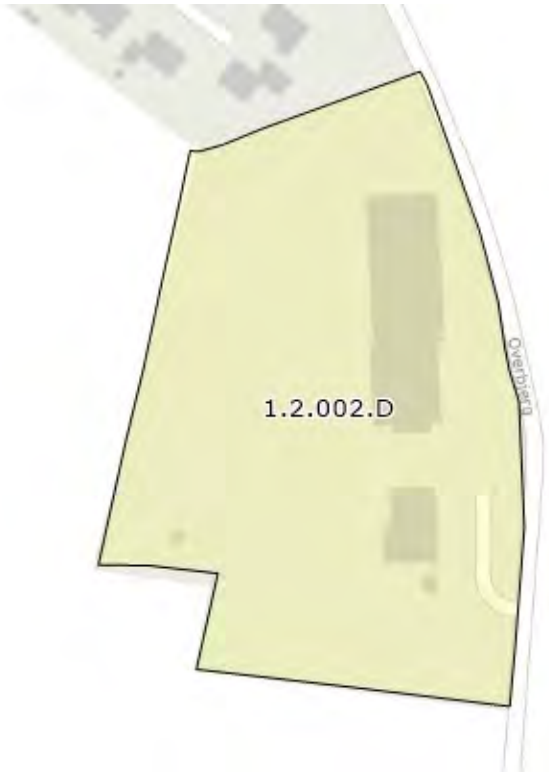
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger indenfor kirkebyggelinie.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.D - D02



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Områdernes anvendelse fastlægges til off. formål som skole, sportsanlæg, institutioner, byggelegeplads, kro og ferielejligheder, samlingssted mv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

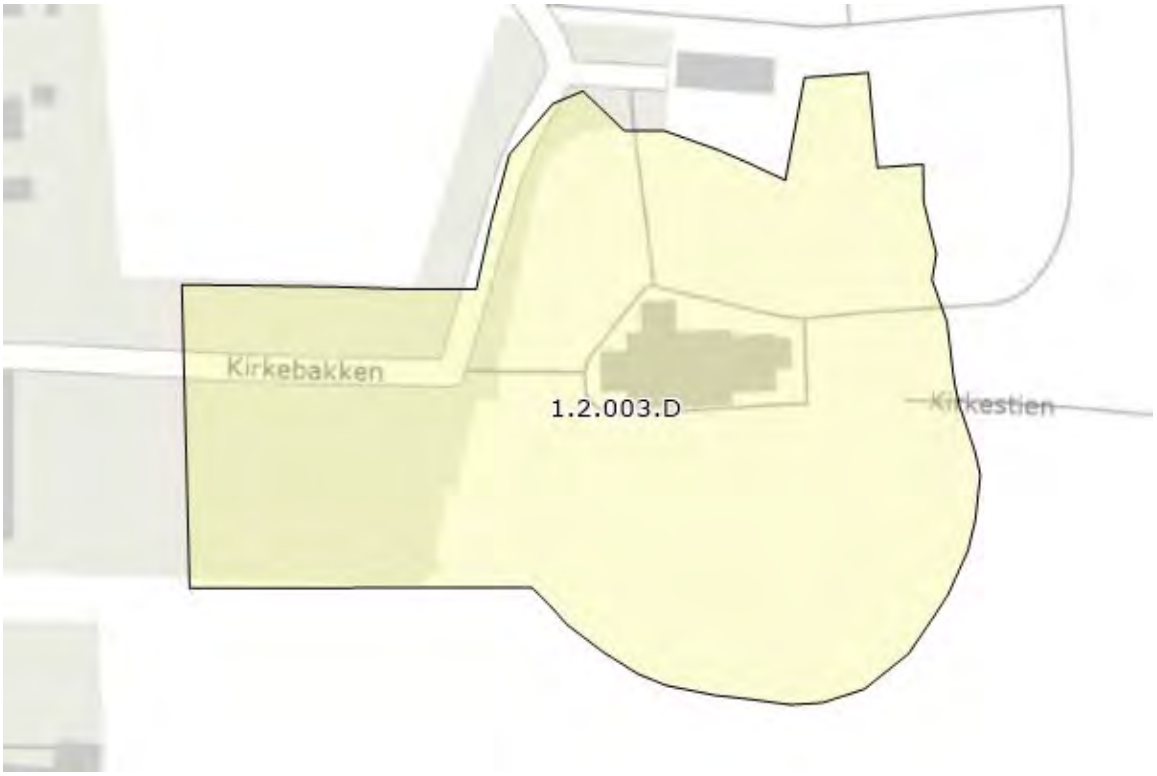
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.003.D - D03



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Arealet kan anvendes til off. formål som kirke og præste- og degnebolig m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Havnbjerg Kirke

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for kirkebyggelinje. Området er registreret til at være af særlig interesse for friluftsliv.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.004.D - D04



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Børnehave og rekreative formål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål, herunder børneinstitution og rekreative formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **15%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **7,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

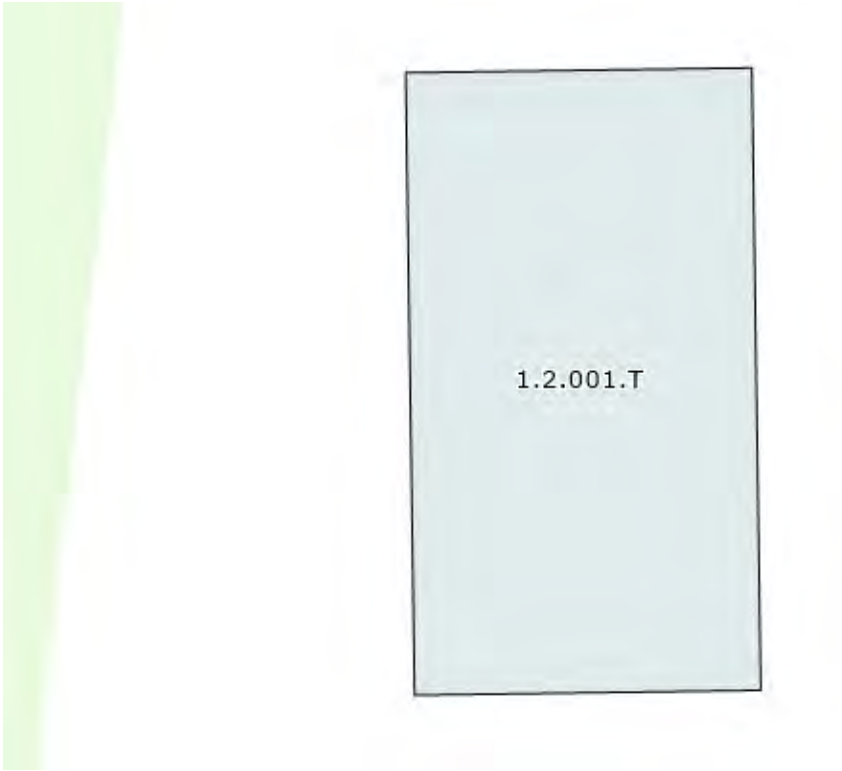
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 197.

Særlige bestemmelser

Der må ikke udstykkes yderligere indenfor området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.T - Solenergianlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **solenergianlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der kan alene opføres solenergianlæg på terræn. Der kan opføres teknikbygninger, som er nødvendige for anlæggets drift.
Der må terrænreguleres indenfor rammeområdet. Lokalplaner indenfor rammeområdet skal fastlægge detaljerede bestemmelser for den tilladte terrænregulering.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimal højde er **3 m**

For 'Solenergianlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af området som helhed

Maksimal højde er **3 m**

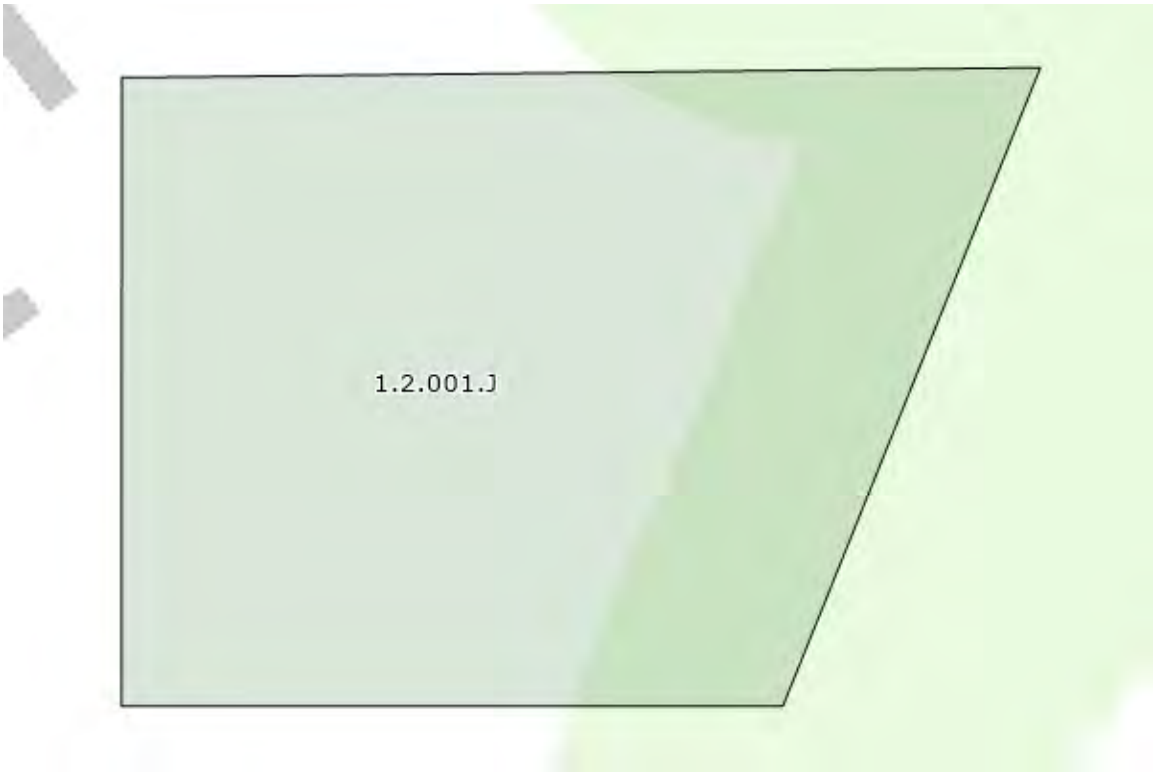
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.001.J - Jordbrugsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **jordbrugsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

I området kan der opføres driftsbygninger og arealer til dyrehold. Dyreholdet er en del af ferieresortets faciliteter, og har et erhvervsmæssigt formål, som er knyttet til resortet.
Der må terrænreguleres indenfor rammeområdet. Lokalplaner indenfor rammeområdet skal fastlægge detaljerede bestemmelser for den tilladte terrænregulering.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Jordbrugsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

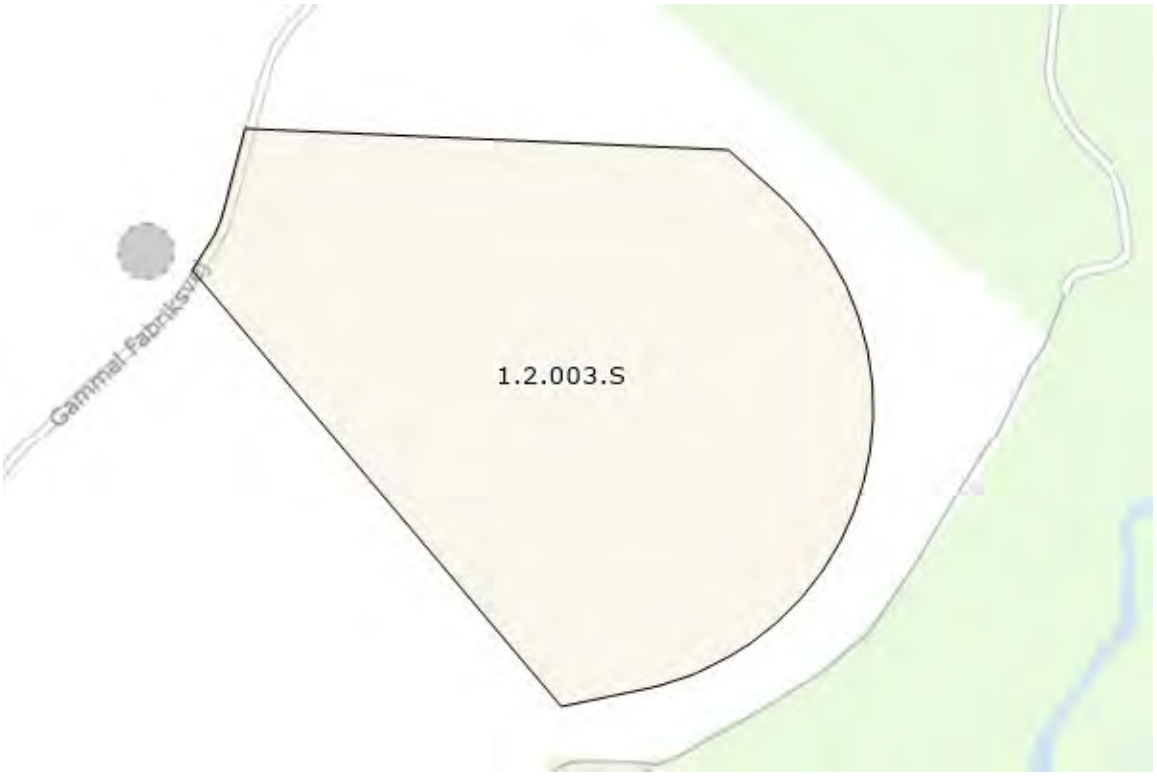
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.003.S - Sommerhusområde i Nordborg Resort



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Området overføres ved lokalplan til sommerhusområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **29%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

Der må kun udstykkes og opføres op til 25 sommerhusgrunde i området jf. landsplandirektivet.

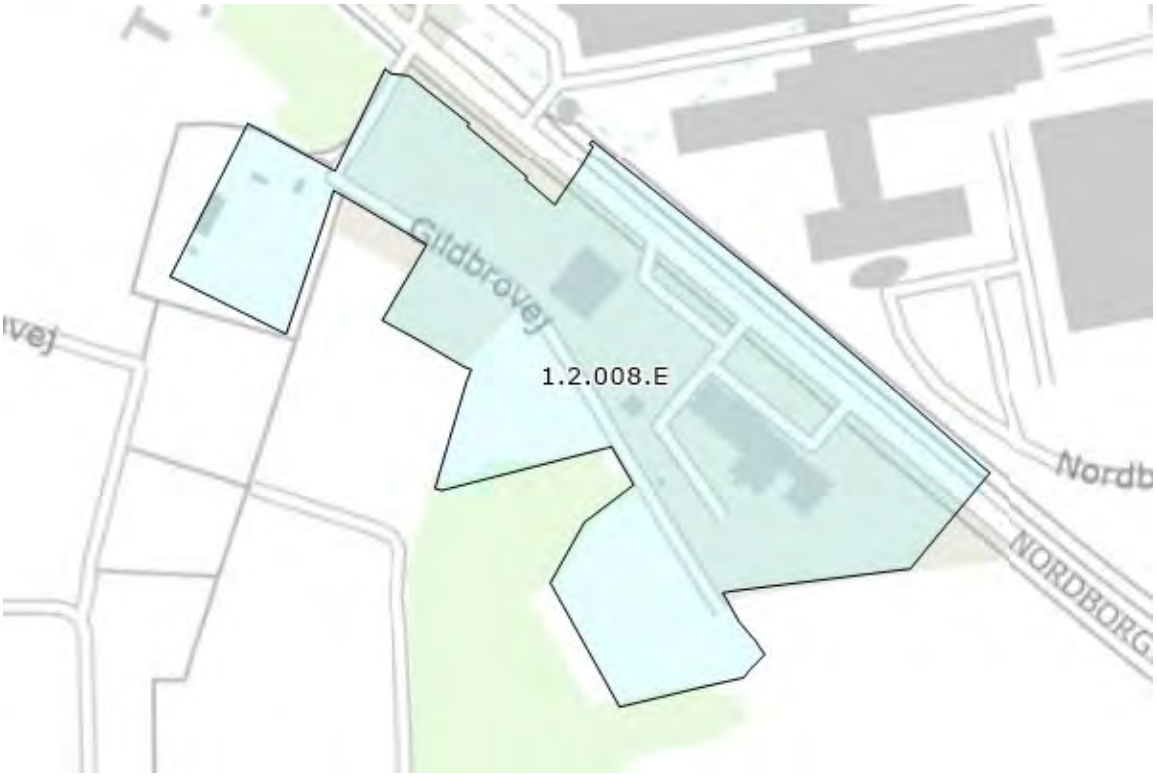
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Lokalplaner inden for rammeområdet skal fastlægge detaljerede bestemmelser for den tilladte terrænregulering.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.008.E - Erhvervsområde ved Nordborgvej, Danfoss



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

> ***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

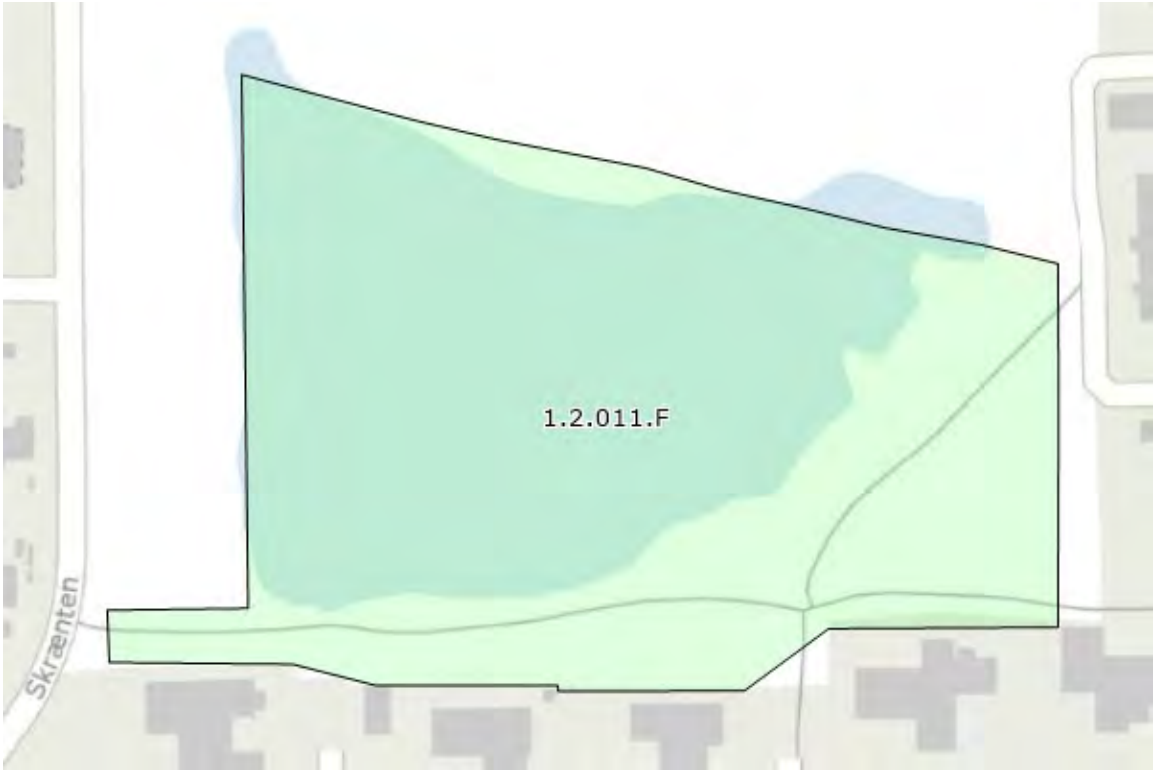
Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.011.F - Rekreativt område ved Skrænten



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områdets anvendelse fastlægges til nærrekreativt grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.2.002.T - Teknisk anlæg ved Lavensby Strand, Havnbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af en transformerstation med tilhørende bygningsanlæg og tekniske installationer, herunder transformere, koblingsanlæg, kompenseringsanlæg, master mv. til stationens drift. Der kan også etableres veje, parkeringsarealer, beplantning og hegn med relation til transformerstationens drift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **12 m**

Maksimale højder: 5 meter for bygninger og 12 meter for lynfangsmaster. El-tekniske anlæg i forbindelse med højspændingsstationen, som f.eks. transformer, koblingsanlæg, kompenseringsanlæg, samleskinner mv. må ikke opføres med større højde end 7 meter. Lynfangsmaster kan opføres med en højde på op til 12 meter.

Miljø

Der må ikke etableres anlæg, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion

1.2.010.F - Rekreativt område ved Havnbjergcenteret



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **regnvands- og klimaanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til bynært rekreativt område. I området kan der placeres anlæg til regnvandshåndtering med en naturlig og rekreativ karakter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal være offentligt tilgængeligt.

Særlige bestemmelser

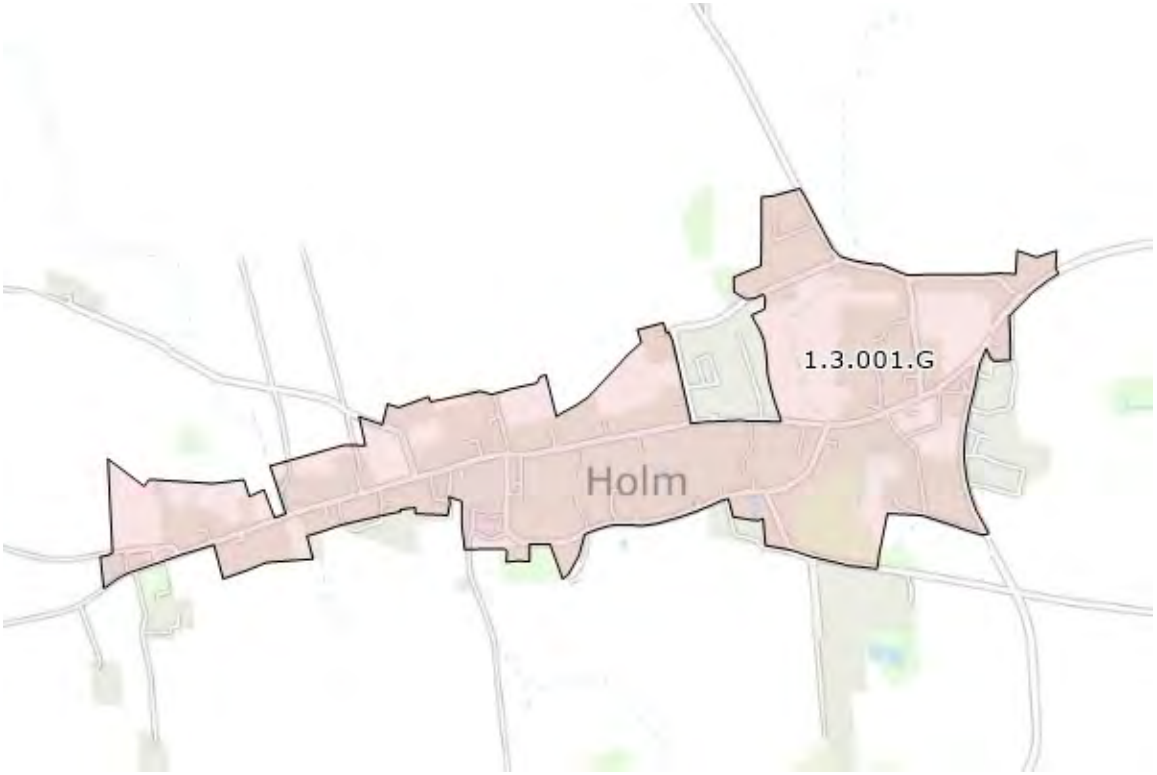
Området skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan hindre ind- og udsyn til Havnbjerg kirke.
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Holm

KORT TILFØJES

Kortet viser kommuneplanrammerne for plandistriktet 1.3 Holm. Landsbyen Holm ligger i landzone med et enkelt parcelhusområde i byzone. Landzoneområderne skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne.

1.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Holm



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området uden for byzonen er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 202

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.3.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Områdets anvendelse fastlægges til lystbådehavn med tilhørende faciliteter,herunder restaurationsvirksomhed, havnebutik, klubhus og andre bygninger til sejlsportsformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Dyvig

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **9,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

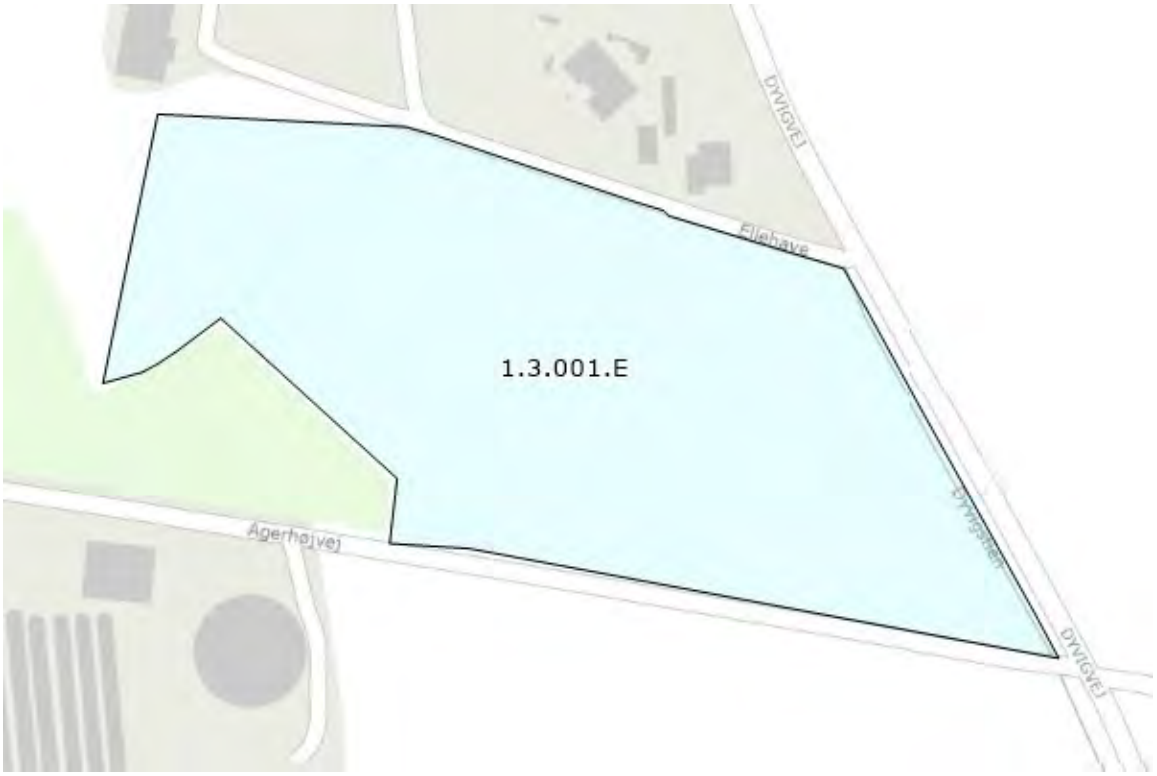
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 7 og lokalplan nr. 194.

Særlige bestemmelser

Området er registreret til at være af særlig interesse for friluftsliv, og som generelt indsatsområde. i og omkring området er naturtyper beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.3.001.E - Erhvervsområde ved Agerhøjvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Området må kun anvendes til oplags- og lagervirksomhed til opbevaring af både.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse skal placeres mindst 20 meter fra Dyvigvej.
Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsen skal gives et udtryk, der i placering og proportioner passer ind i den eksisterende landsbys udtryk.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A, B og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.3.001.B - Boligområde ved Nørrehaven og Enghaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Langesø

KORT TILFØJES

Kortet viser rammerne for plandistriktet 1.4 Langesø. Der er rammer for boligbebyggelse i Lavensby og Langesø. Langesø er en del af Nordborg byzoneområde. Den nordlige del af landsbyen Lavensby ligger i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne.

1.4.001.B - Boligområde ved Kildevej, Langesø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

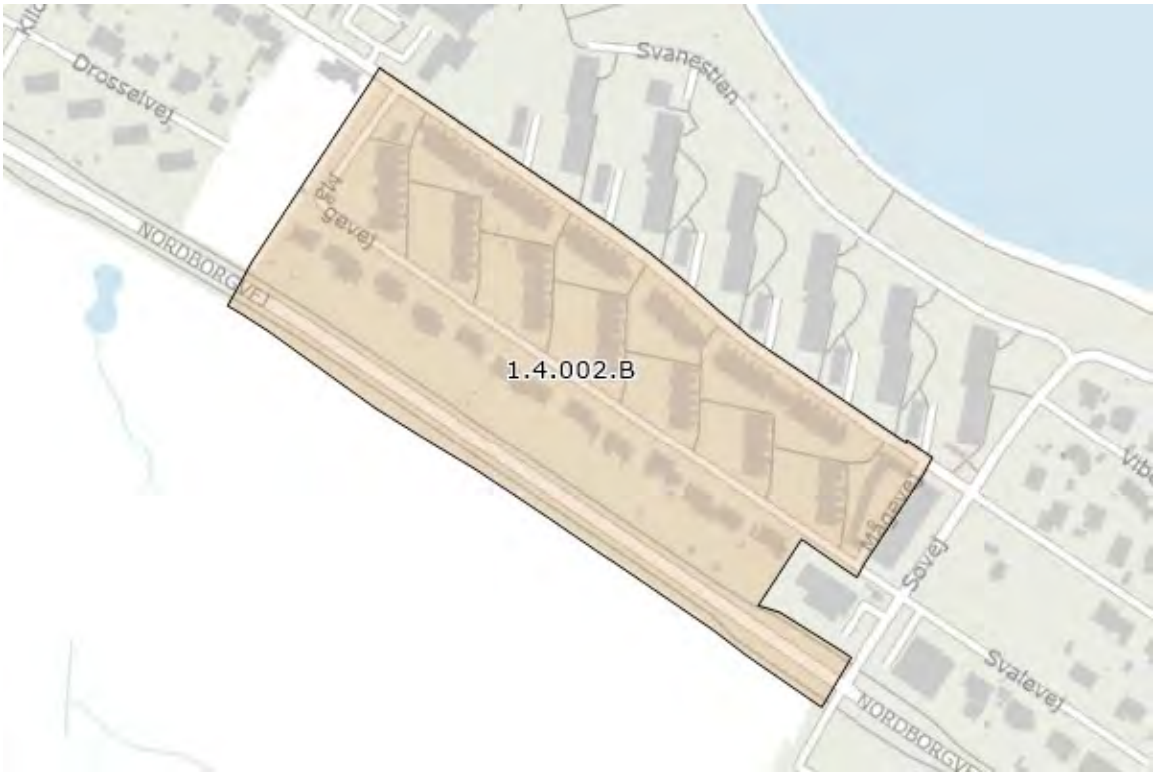
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.002.B - Boligområde ved Mågevej, Langesø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.003.B - Boligområde ved Nordborgvej, Langesø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

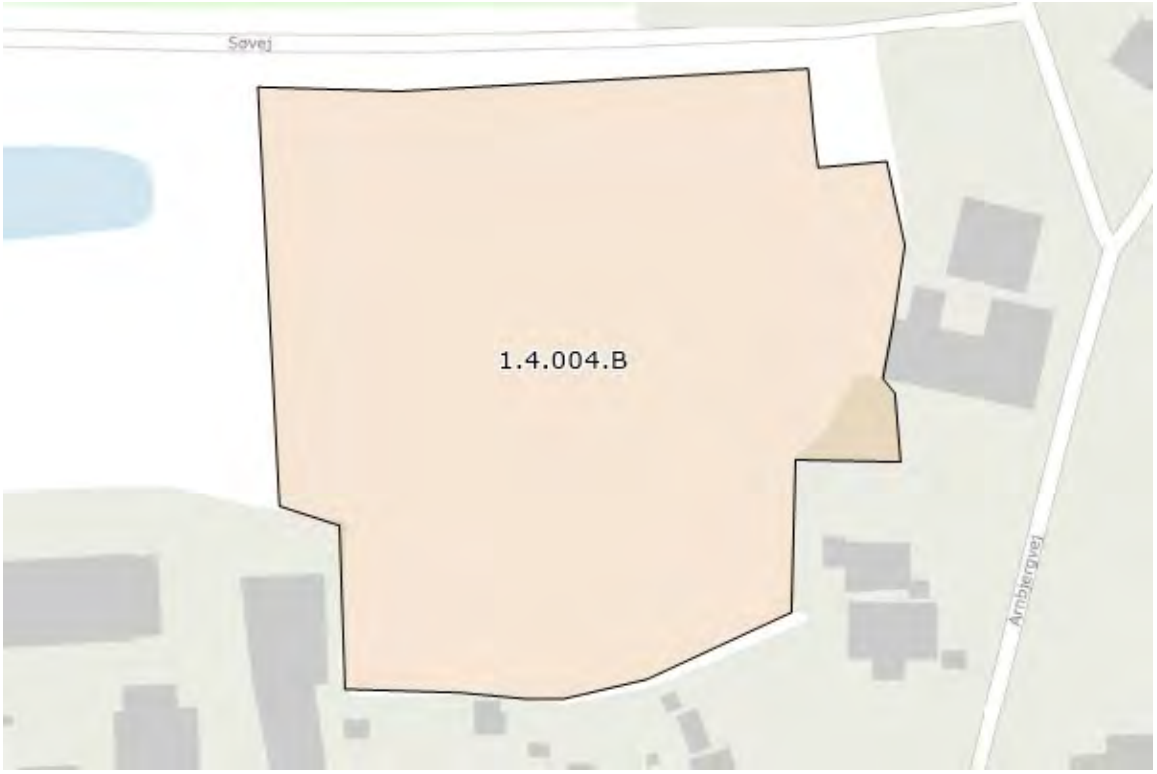
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.004.B - Boligområde ved Søvej, Langesø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 159

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.005.B - Boligområde ved Rypevej og Svanestien, Langesø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

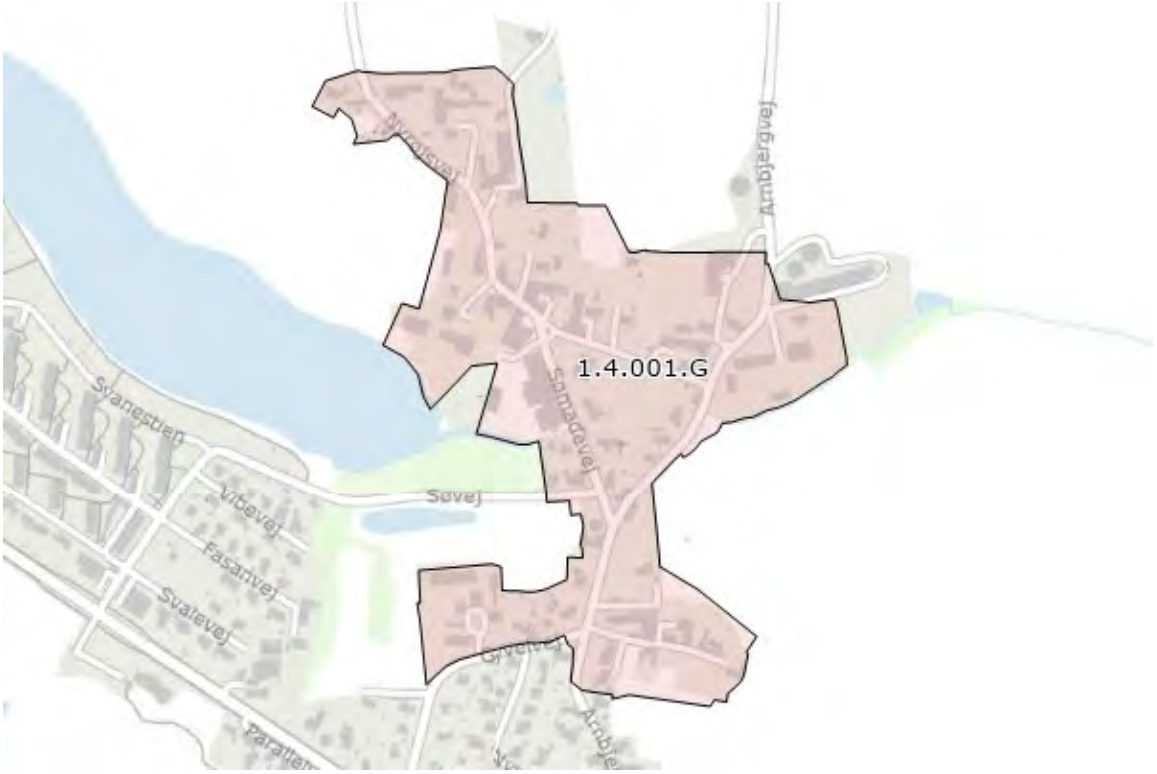
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1.4-4

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.001.G - Blandet bolig og erhverv i Lavensby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Erhverv, der udføres i området er hovedsaglig landbrug. Eksisterende bygninger kan genanvendes og genopføres til bolig- og erhvervsformål. Landsbymiljøet skal bevares. Der udlægges areal til det overordnede stinet. Der er i området registreret flere beskyttede diger, vandløb og en sø. Der er kulturhistoriske og geologiske interesser i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

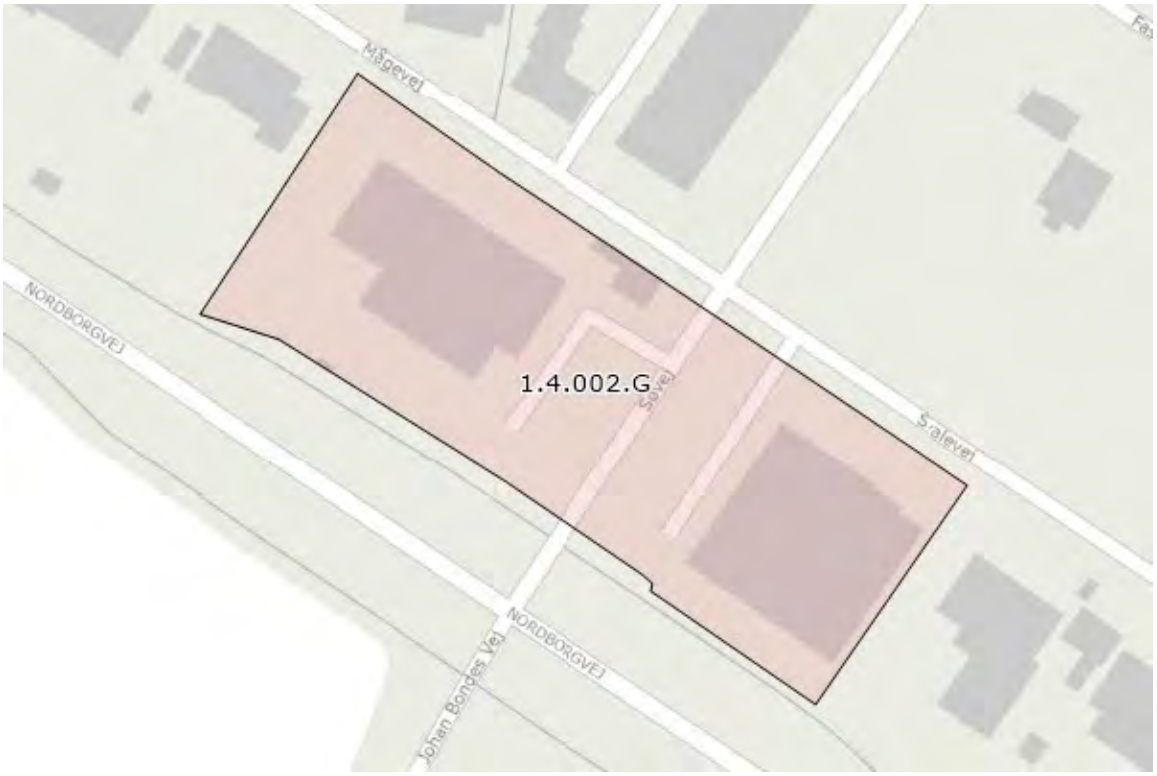
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landsbymiljøet skal bevares. Der udlægges areal til det overordnede stinet. Der er i området registreret flere beskyttede diger, vandløb og en sø. Der er kulturhistoriske og geologiske interesser i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.002.G - Blandet bolig og erhverv ved Søvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **butikker**, **lokalcenter**

Områdets anvendelse er blandet bolig og erhverv. Der kan etableres butikker.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Arealerne kan bruges til landbrug og off. friareal såsom park og rekreativt område. Området friholdes for anden bebyggelse end bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som rekreative områder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 106-1

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter. Beskyttet vandløb går gennem området. Området udpeget som enestående geologisk interesseområde.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.002.F - F02



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **jordbrugsområde**

Arealernes kan bruges til landbrug og off. friarealer såsom park og rekreativt område. Området friholdes for anden bebyggelse end bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

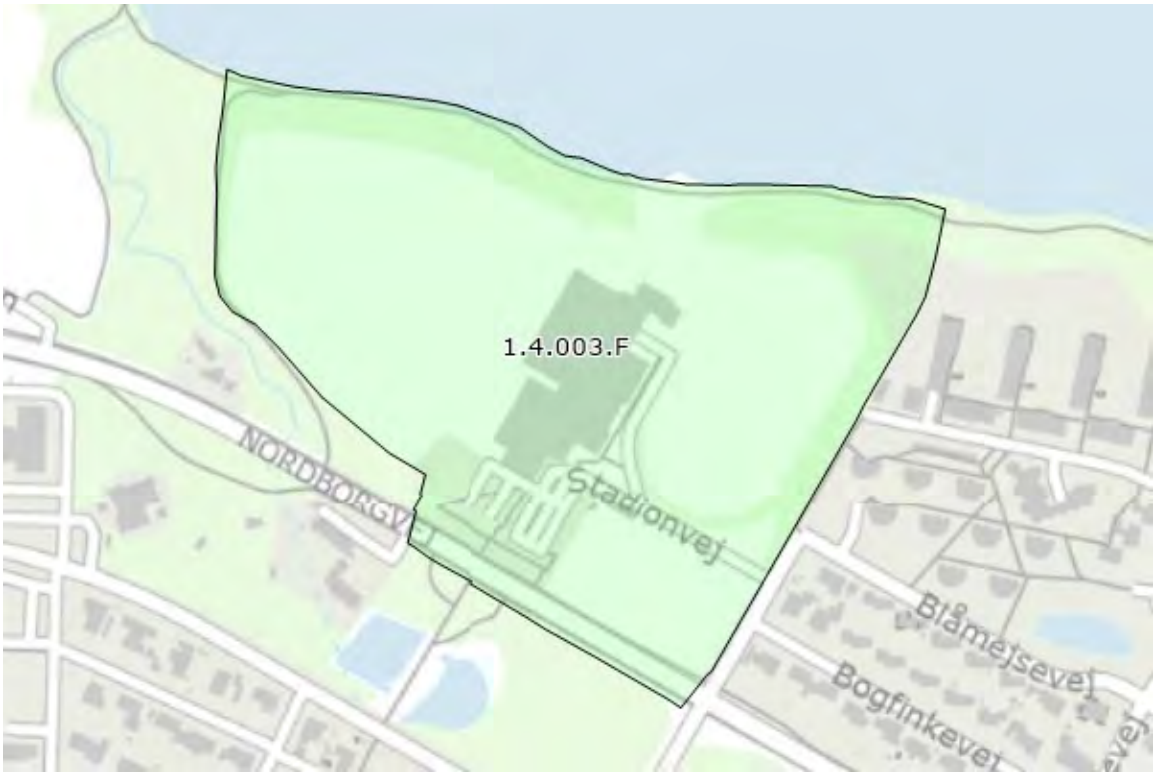
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.003.F - F03



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Arealet anvendes til idrætsanlæg og offentlige grønne arealer.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Areal til off. formål Nordals Idrætscenter

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimal højde er **12,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 106-1 og lokalplan nr. 187.

Særlige bestemmelser

Varmeplan: Fjernvarmeforsyning Der må ikke ske yderligere udstykning i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.004.F - F04



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området anvendes til campingplads med de for området nødvendige faciliteter

Generelle anvendelsesbestemmelser

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

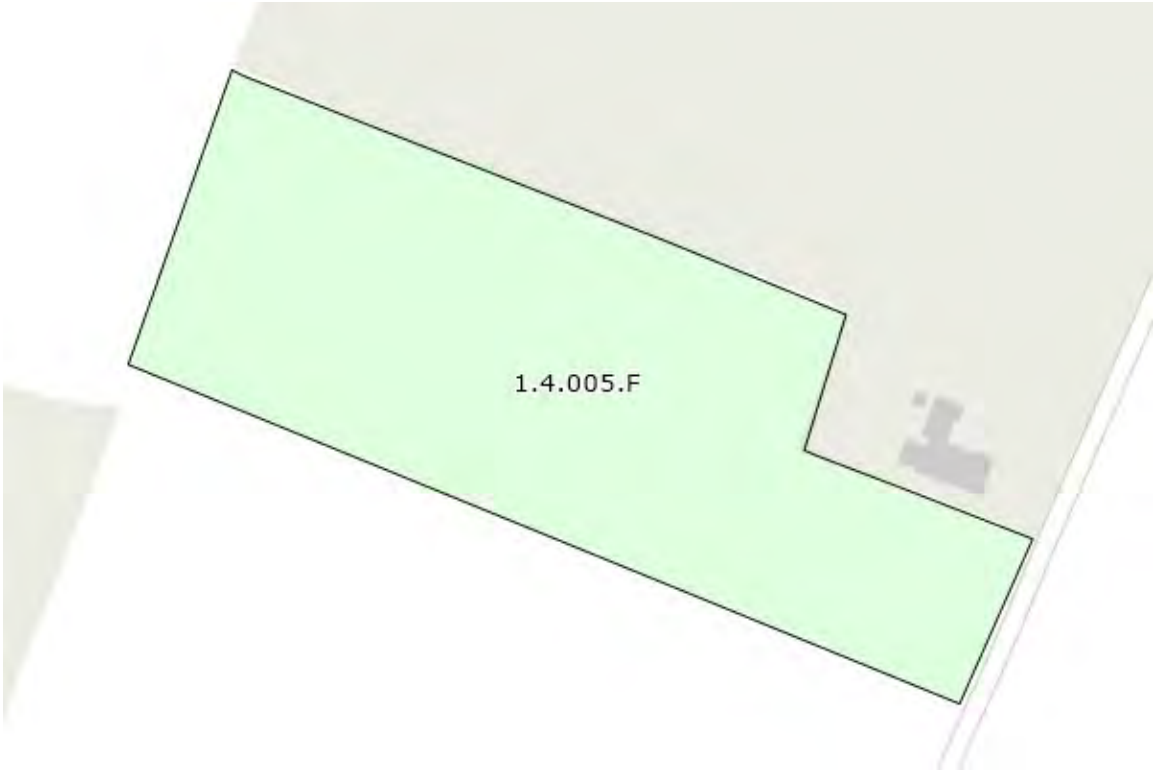
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.005.F - F05



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området anvendes til campingplads med de for området nødvendige faciliteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til rekreativt formål, herunder campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.001.S - S01



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusområde og grønt fællesareal

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 167.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.002.S - 104S02



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Der kan udstykkes 23 grunde. Bebyggelse må opføres i 1 etage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

En del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinie. Denne del må ikke bebygges.

Lokalplanlægning

Sommerhusdeklaration.

Særlige bestemmelser

Ved lokalplanlægning skal der udlægges byggefelter så flest muligt får havudsigt. Der skal være bestemmelser om beplantning, terrænregulering, centralt postkasseanlæg, antenner og grundejerforening.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Arealets anvendelse fastlægges til ældreboliger og sportsfaciliteter

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlig formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 154

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.004.D - D04



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Arealet må anvendes til offentlig park med mulighed for en bred vifte af aktiviteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Areal til offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

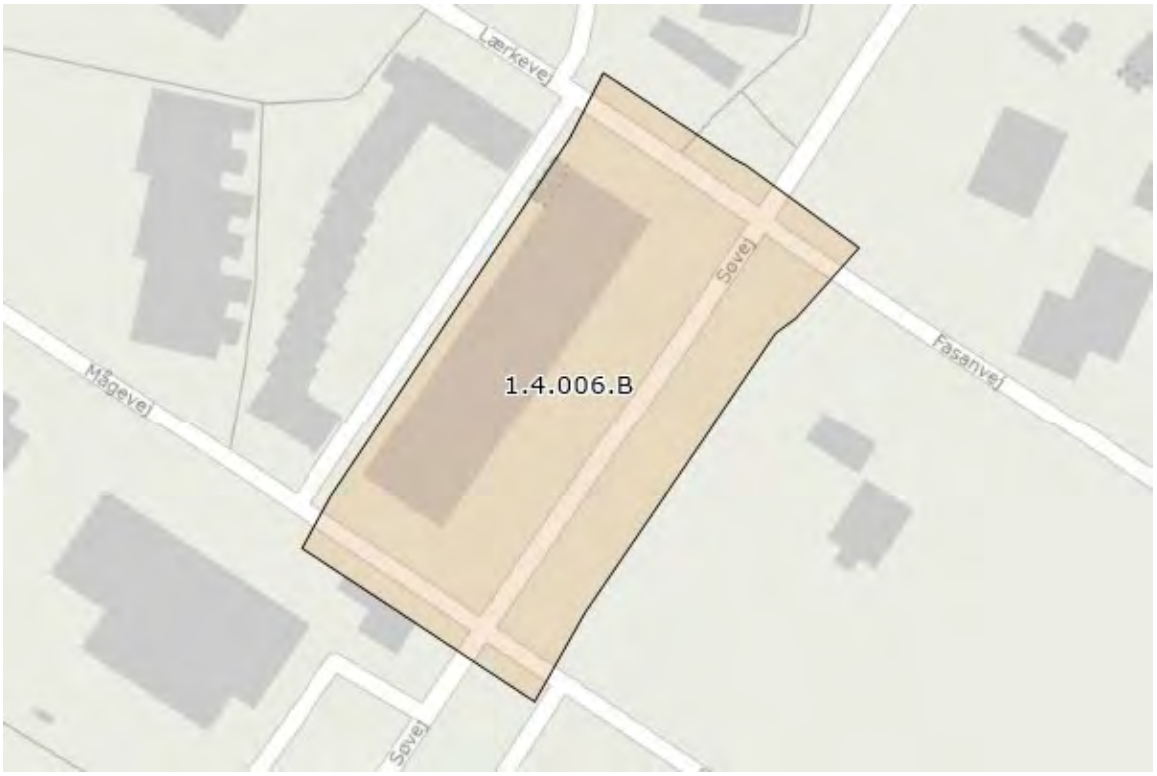
Lokalplanlægning

Del af området er omfattet af lokalplan 192 og lokalplan 198.

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.4.006.B - Boligområde ved Søvej og Mågevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Nordborg

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 1.5 Nordborg. Nordborg er sammen med Havnbjerg områdeby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre bevaringsværdig bykerne, parcelhusområder samt et erhvervsområde ved Oksbølvej. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen. I området ligger landsbyen Pøl, der ligger i landzone og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

1.5.001.B - Boligområde ved Søtoften, Solbakken og Lyøvej, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

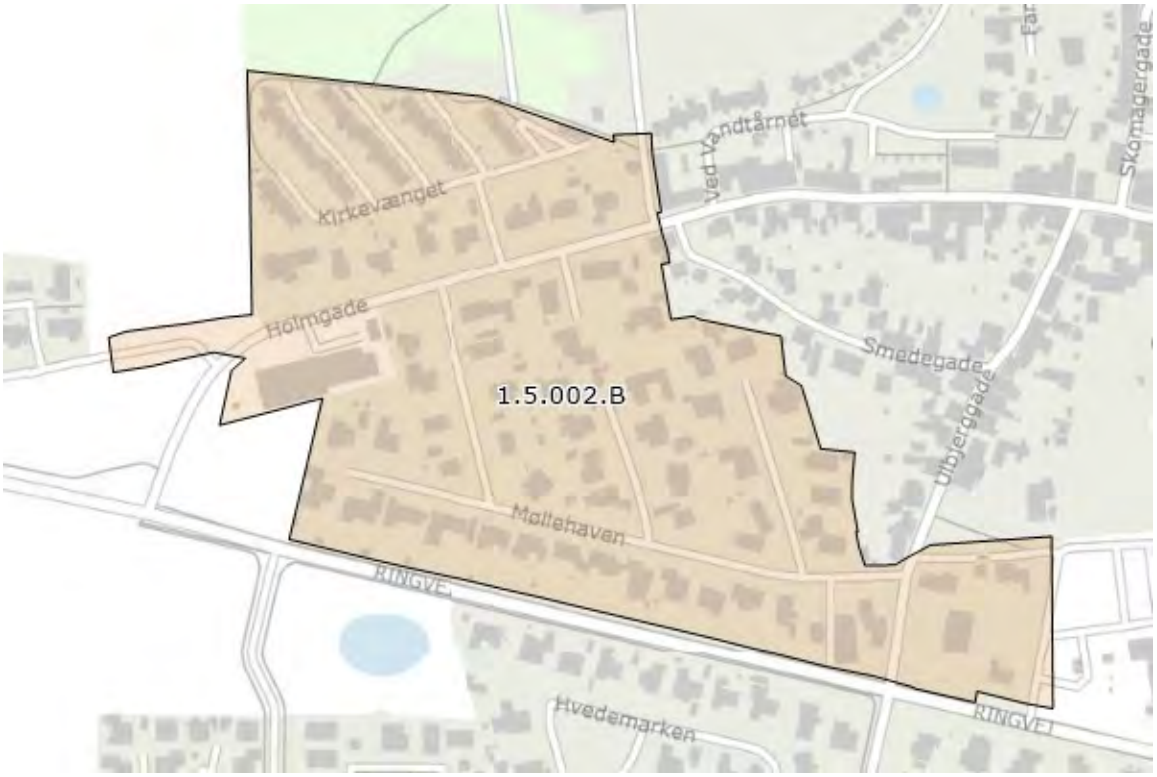
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 196

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.002.B - Boligområde ved Kirkevænget og Møllehaven, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

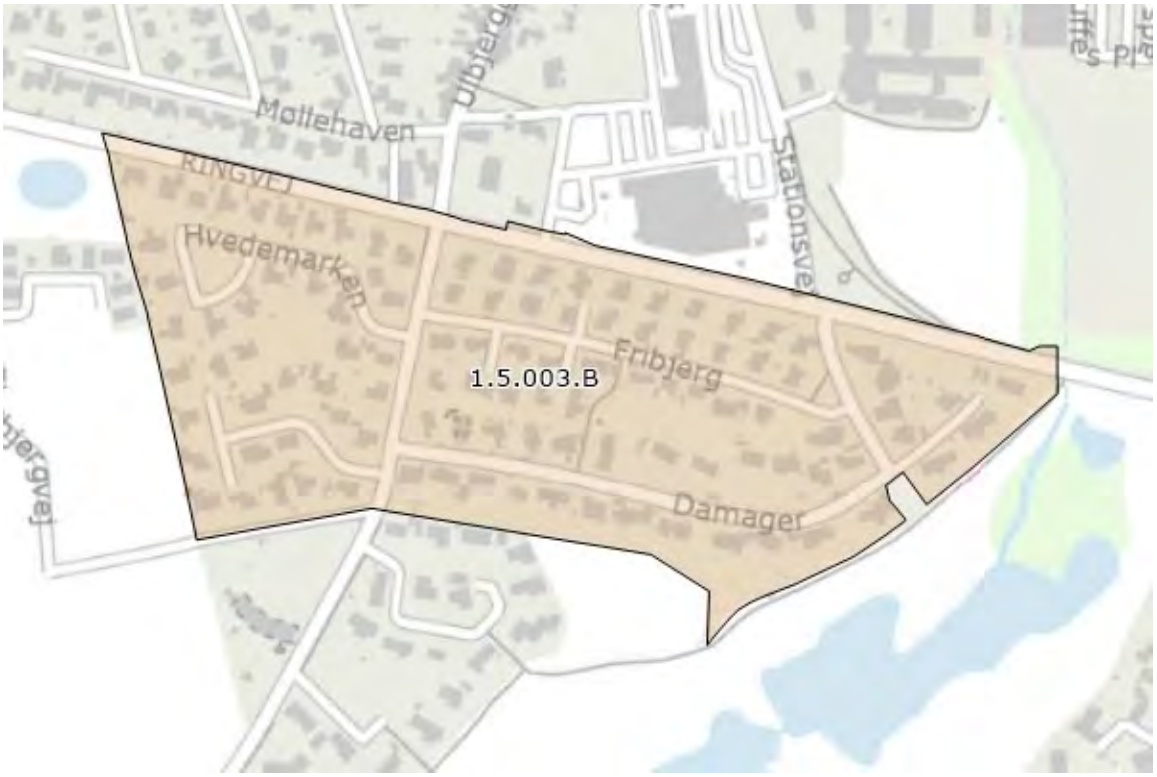
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området ligger en eksisterende brandstation, som kan fortsætte.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.003.B - Boligområde ved Fribjerg, Hvedemarken og Kløvermarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.004.B - Boligområde ved Mosevang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

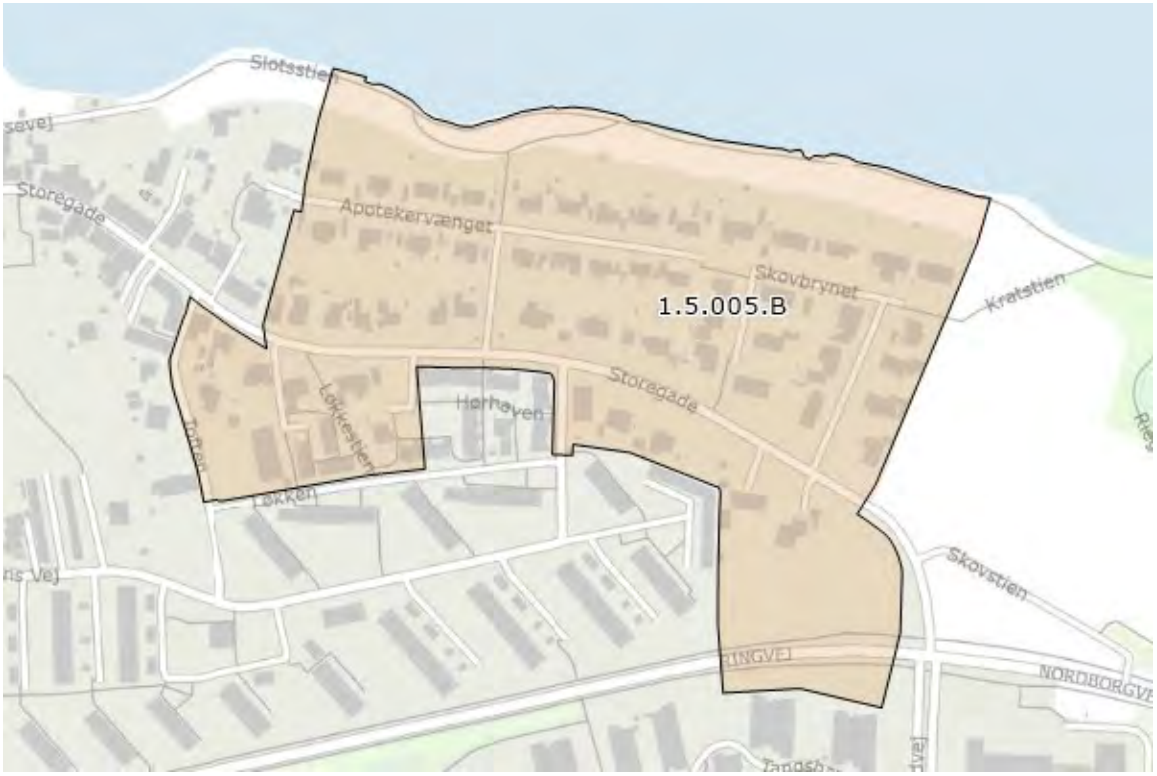
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.005.B - Boligområde ved Apotekervænget og Skovbrynet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udformes som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 9 samt lokalplan nr. 138 og 146

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.006.B - Ved Vandtårnet, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse mod Holmgade skal tilpasses eksisterende bebyggelseslinje og højde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 129

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Bebyggelsesprocentden for denenkelte ejendom må ikke overstige 50 - og for resten af området 25

1.5.007.B - Hørhaven, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 146

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.008.B - Boligområde ved Bækgade, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **100%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

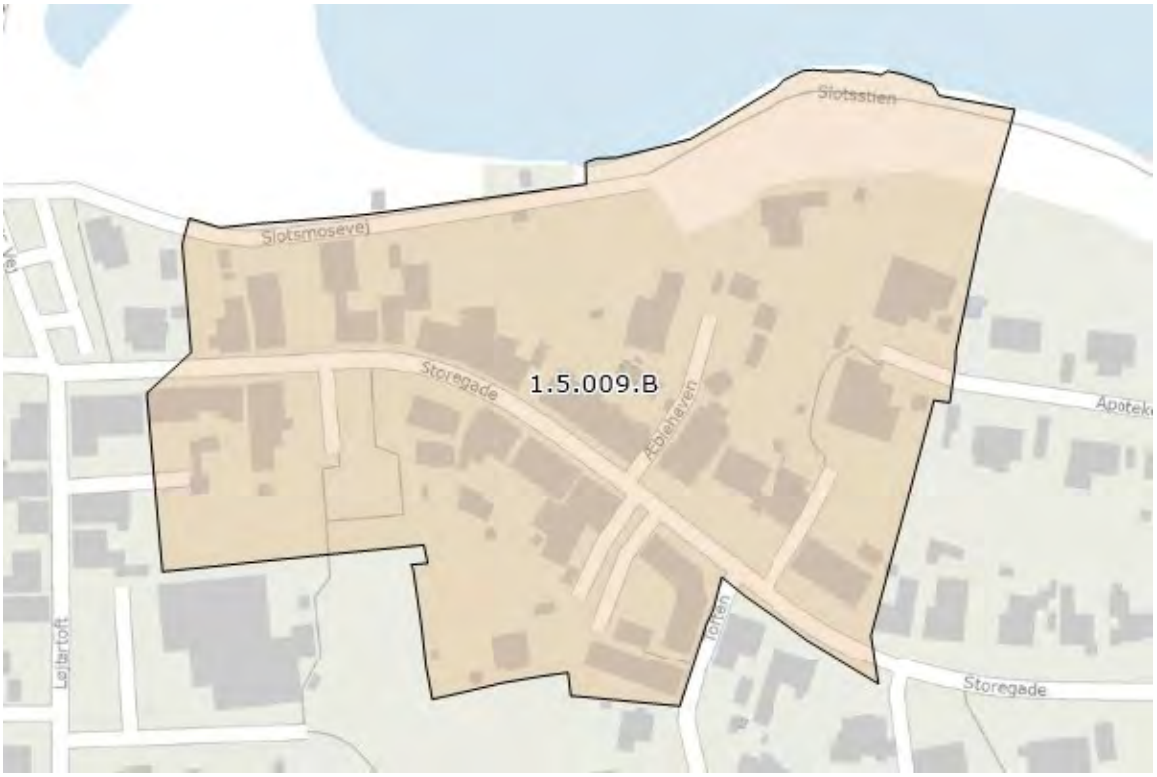
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 196

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.009.B - Boligområde ved Storegade og Æblehaven, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse mod Storegade skal placeres med facade i eksisterende facadebyggelinje langs Storegade og udføres med saddeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

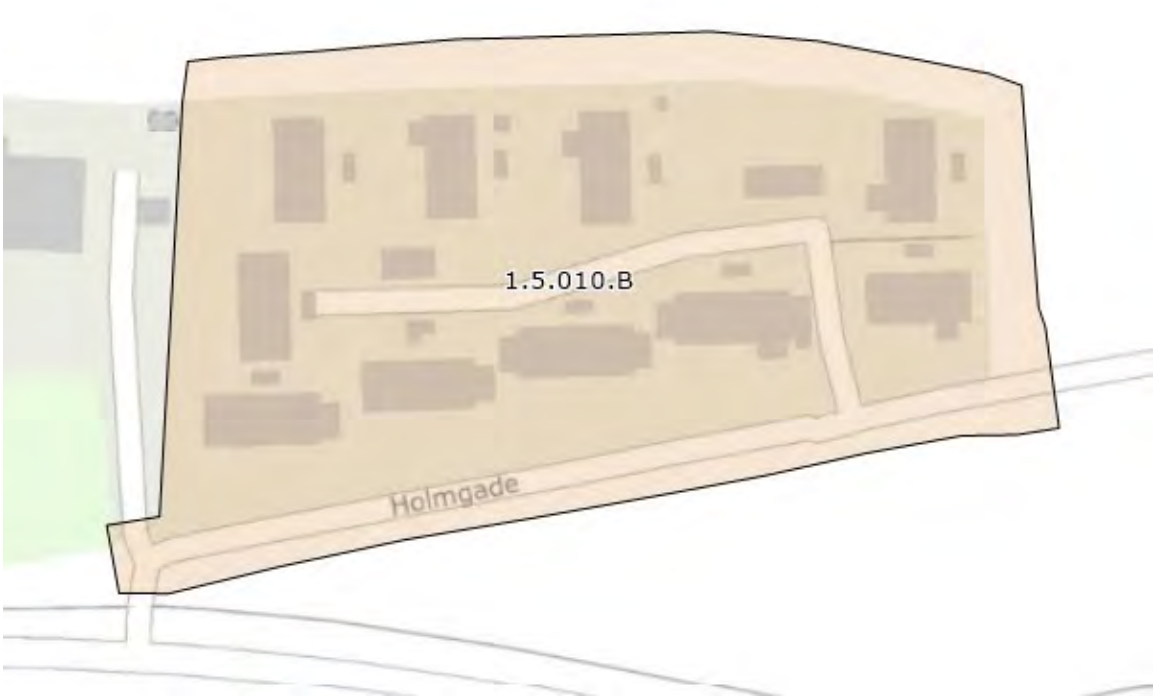
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 162 og 171.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.010.B - Boligområde ved Holmgade, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 153.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.011.B - Boligområde ved Elmbjergvej, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 164.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.012.B - Boligområde ved Gammeldam



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

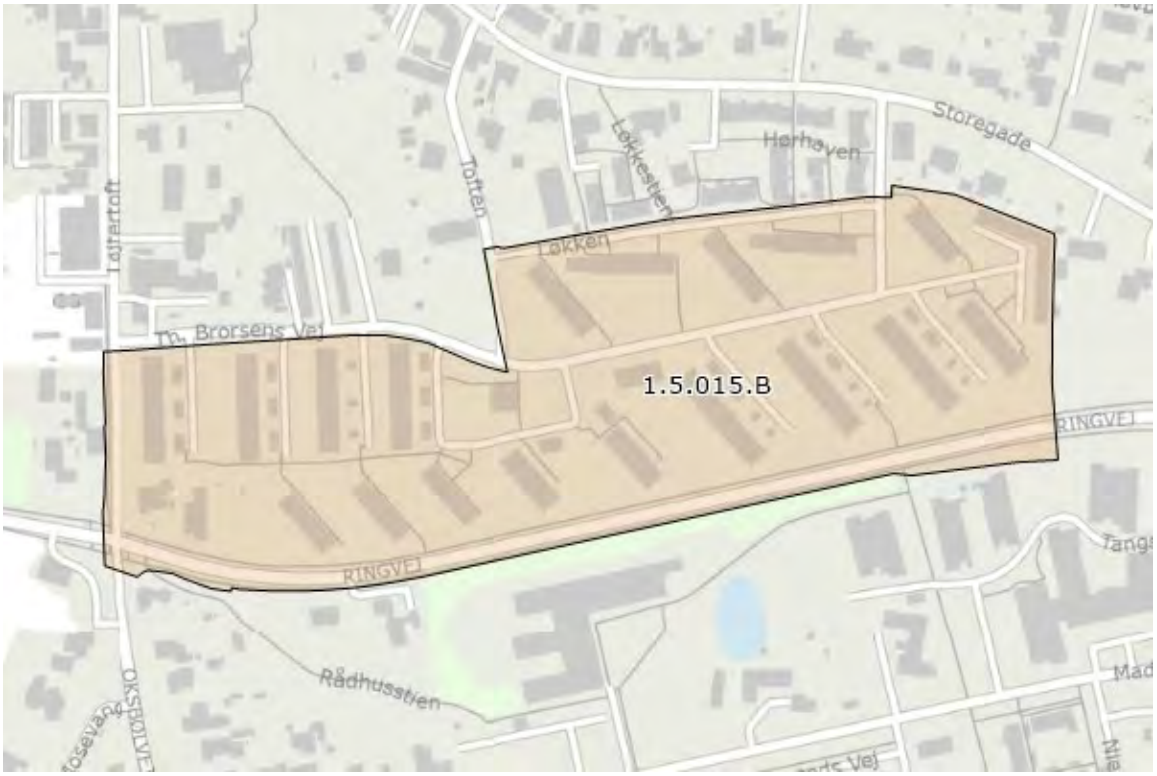
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 163 og 163-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.015.B - Boligområde ved Th. Brorsens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger, åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

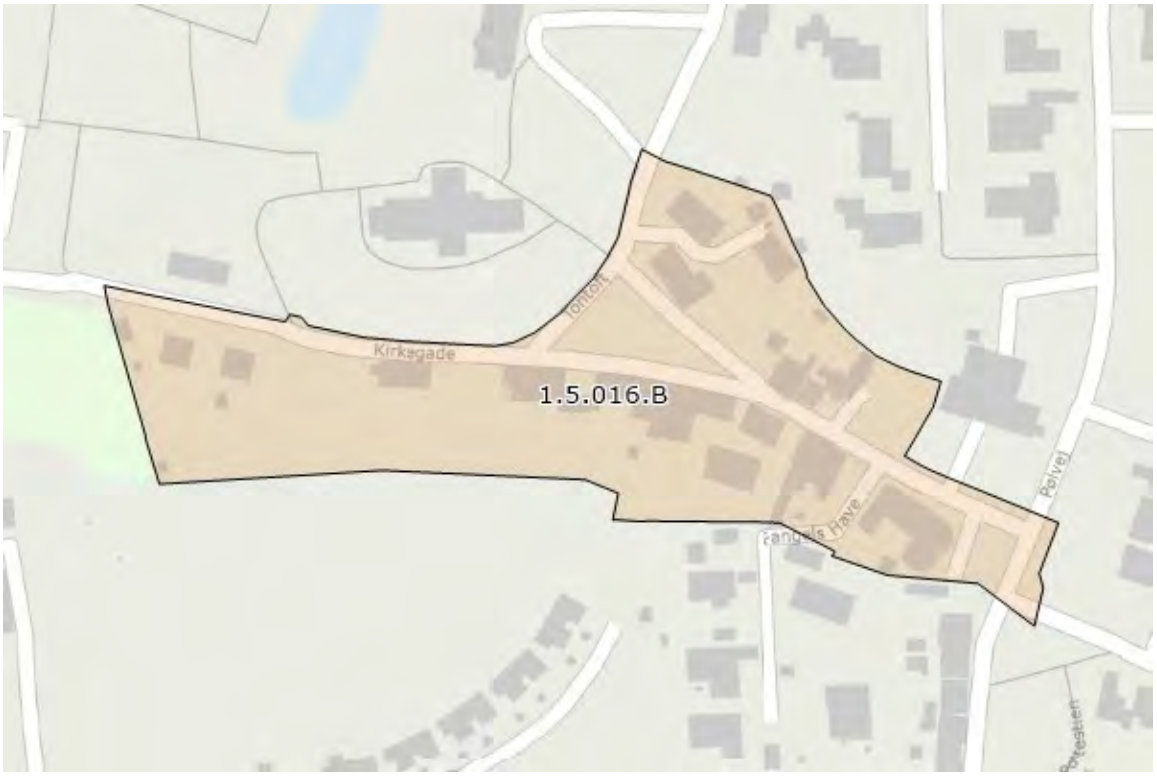
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.016.B - Boligområde ved Kirkegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse skal placeres med facade i eksisterende facadelinje langs Kirkegade og udføres med saddeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

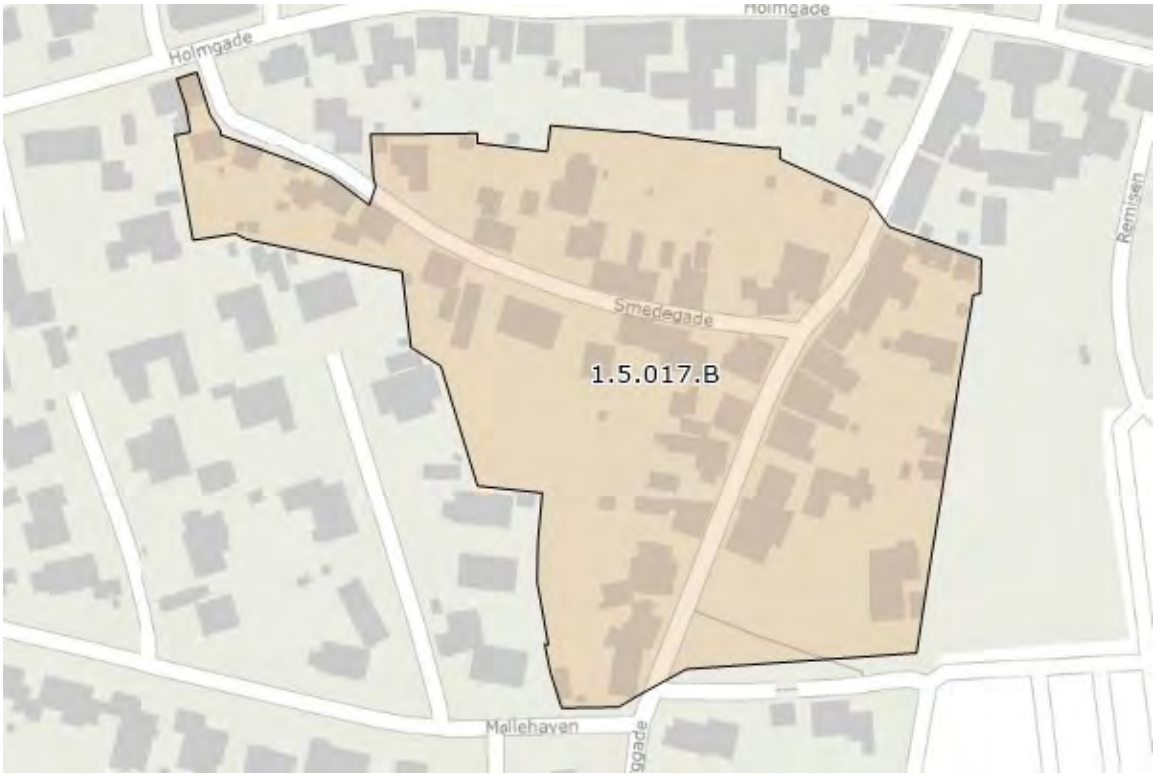
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 196.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.017.B - Boligområde ved Smedegade og Ulbjerggade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Ny bebyggelse skal opføres i eksisterende facadelinje mod vej og udføres med saddeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.018.B - Boligområde ved Søvang, Nordborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Søvang.

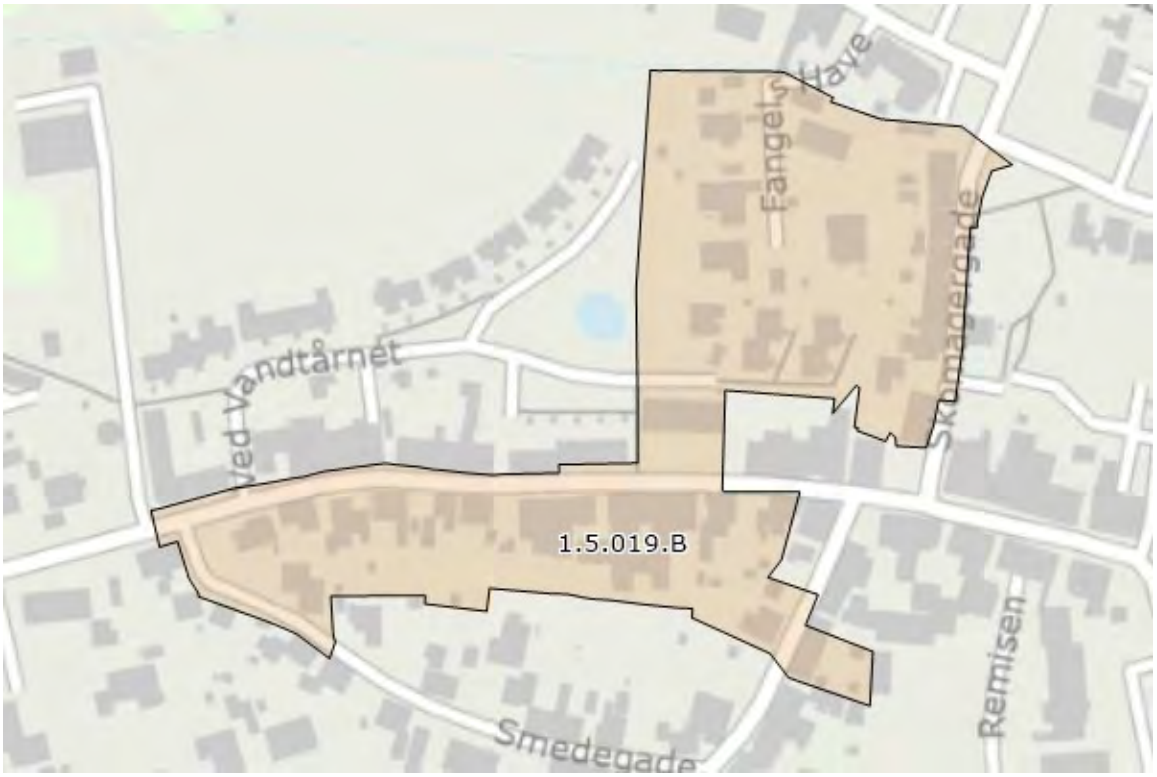
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 184 og 1.5-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.019.B - Boligområde ved Holmgade og Fangels Have



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Bevaringsværdier, som er beskrevet i Kommuneatlas Nordborg, skal fastholdes. Dette gælder både for den enkelte ejendom og bevaringsværdige sammenhænge. Bevaringsværdier indarbejdet i lokalplaner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsen langs Storegade, Bækgade og Løjtertoft skal fremstå som sluttet sammenhængende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ske i facadelinje mod vej.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet.

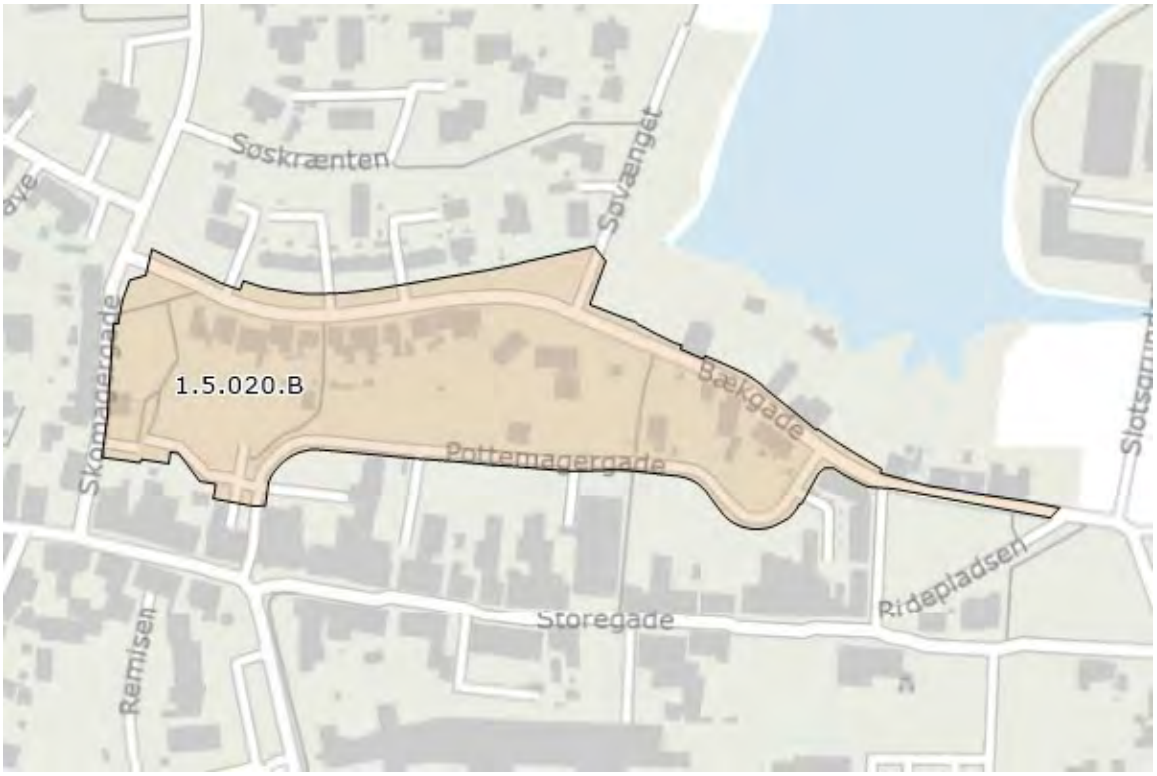
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 129-1 og lokalplan nr. 196.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.020.B - Boligområde ved Bækgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (dagligvare- og udvalgsvarebutikker), kontorer, serviceerhverv, hotel/restauration, klinikker, rekreative formål, offentlige formål og boliger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området er blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsen langs Storegade, Bækgade og Løjtertoft skal fremstå som sluttet sammenhængende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ske i facadelinje mod vej.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet.

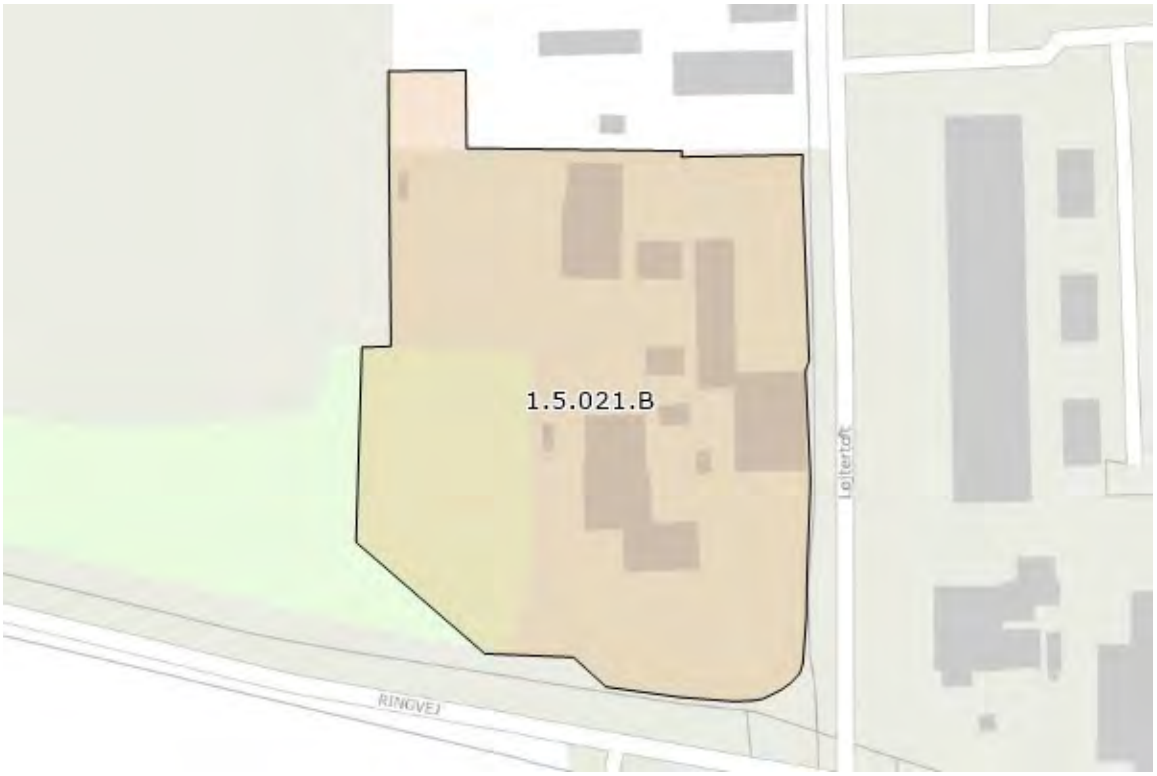
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 196

Særlige bestemmelser

Bevaringsværdier, som er beskrevet i Kommuneatlas Nordborg, skal fastholdes. Dette gælder både for den enkelte ejendom og bevaringsværdige sammenhænge. Bevaringsværdier indarb. i lokalplaner.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.021.B - Boligområde ved Løjtertoft og Ringvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Der må ikke ske yderligere udstykning i området. Ny bebyggelse skal etableres i eksisterende facadelinje.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

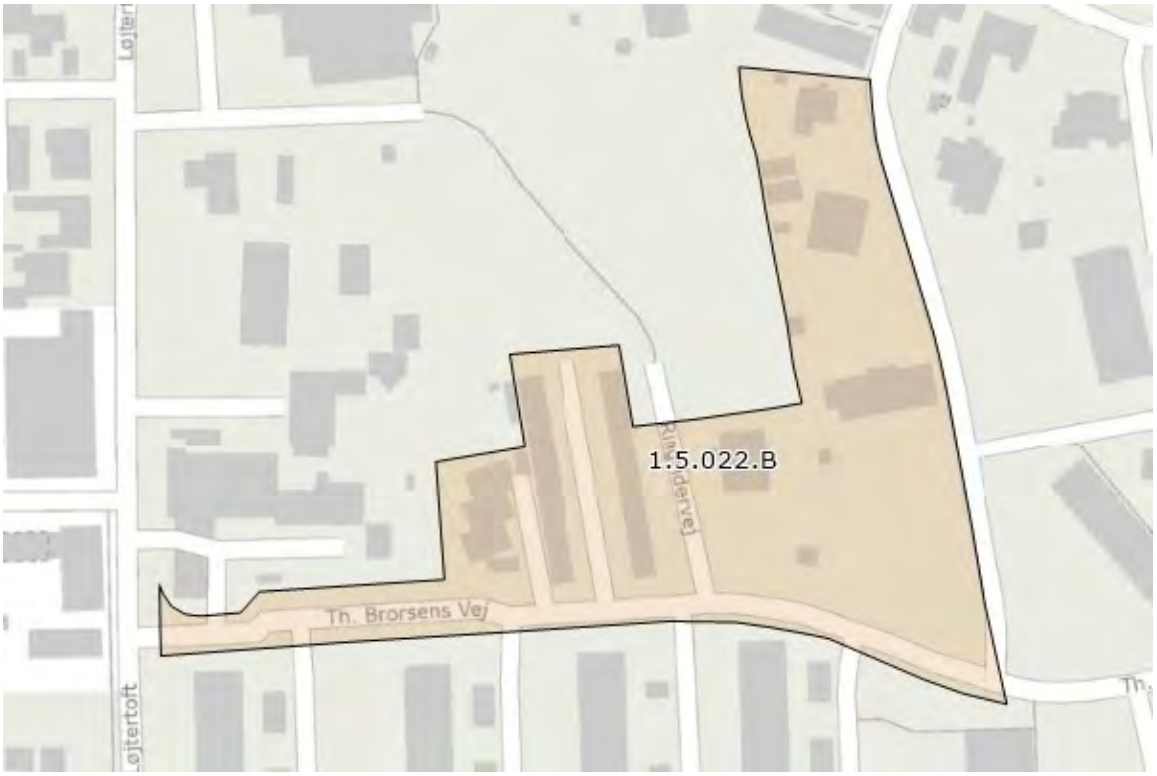
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.022.B - Boligområde ved Ringriddervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**, **forsyningsanlæg**

Med offentligt formål, menes der specifikt muligheden for at have et foreningshus, som ikke medfører støj, støv og lugtgener, som overstiger det som normalt kan forventes i et boligområde. Dette kan fx være til en spejderforening.
Med forsyningsanlæg, menes der varmecentral uden gene for omkringboende.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bevaringsværdier, som er beskrevet i Kommuneatlas Nordborg, skal fastholdes. Dette gælder både for den enkelte ejendom og bevaringsværdige sammenhænge. Bevaringsværdier indarbejdet i lokalplaner.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligarealet og 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.005.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Pøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

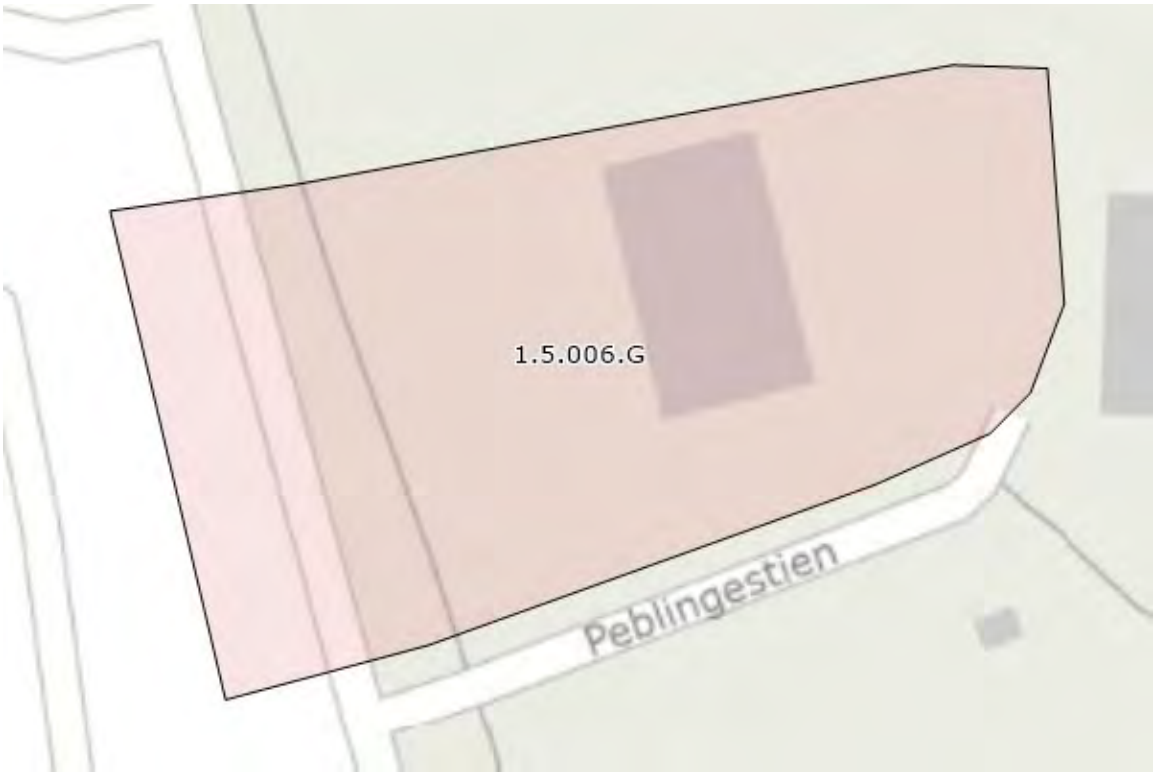
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.006.G - Peblingestien



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**, **offentlig administration**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.E - E01



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser min 2.000 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **35%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

I og omkring området er beskyttede diger

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området skal ske som en samlet adgang til hele arealet.

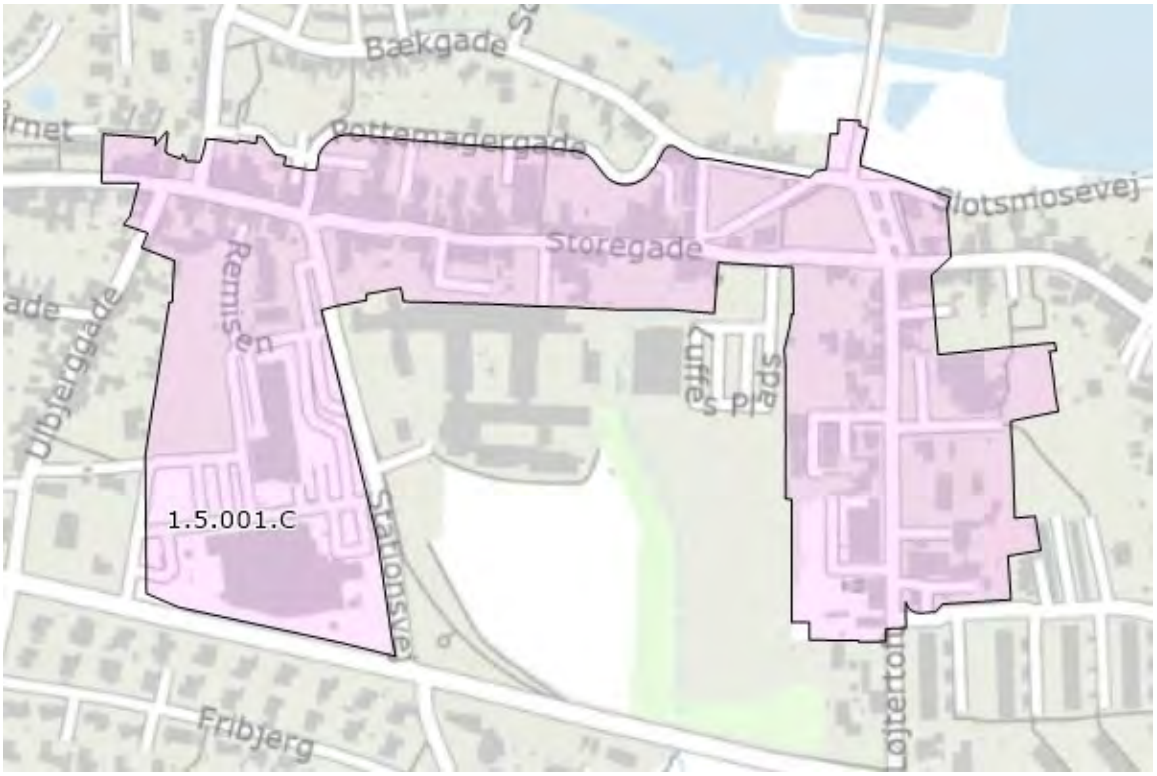
Lokalplanlægning

Del af området er omfattet af lokalplan nr. 200.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.C - C01



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (dagligvare- og udvalgsvarebutikker), kontorer, serviceerhverv, hotel/restauration, klinikker, rekreative formål, offentlige formål og boliger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til centerformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **150%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12,5 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

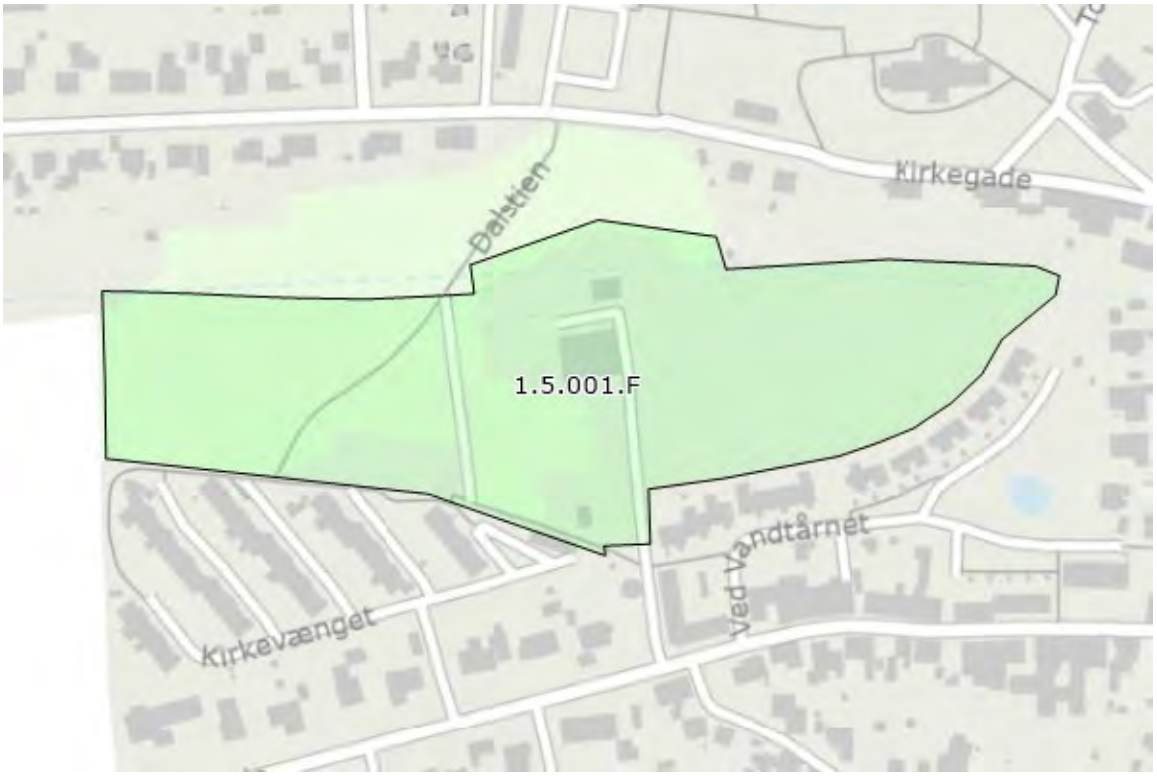
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 196 og 1.5-3

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Bymidteplan Nordborg. Der udlægges areal til det overordnede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områderne anvendes til rekreative formål. Områderne friholdes for anden bebyggelse end den for driften nødvendige eksisterende landbrugsbygninger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønneområder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

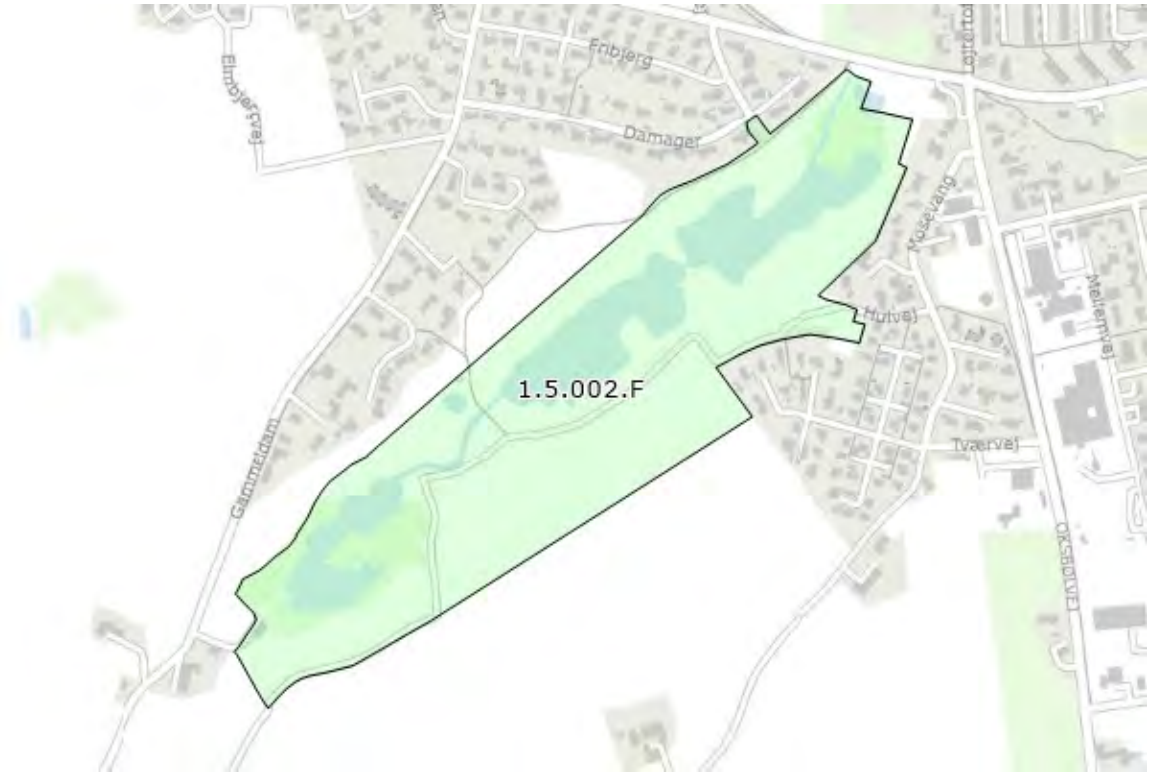
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

En del af området er fredet. Området er omfattet af Bymidteplan Nordborg. Der udlægges areal til det overordnede stisystem. Geologisk interesseområde. Området ligger inden for kirkebyggelinje.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.002.F - F02



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Områderne anvendes til rekreative formål. Områderne friholdes for anden bebyggelse end den for driften nødvendige eksisterende landbrugsbygninger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

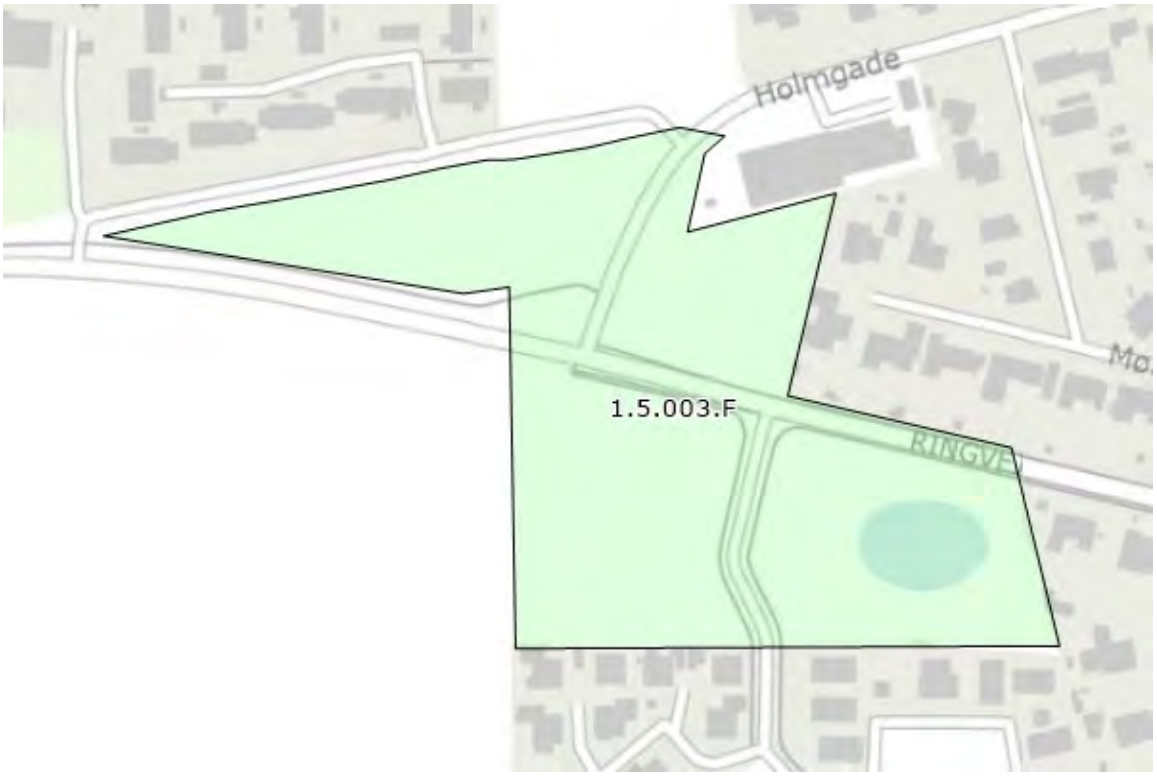
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 166

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.003.F - F03



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Grønt område.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området anvendes til rekreativt formål - grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges

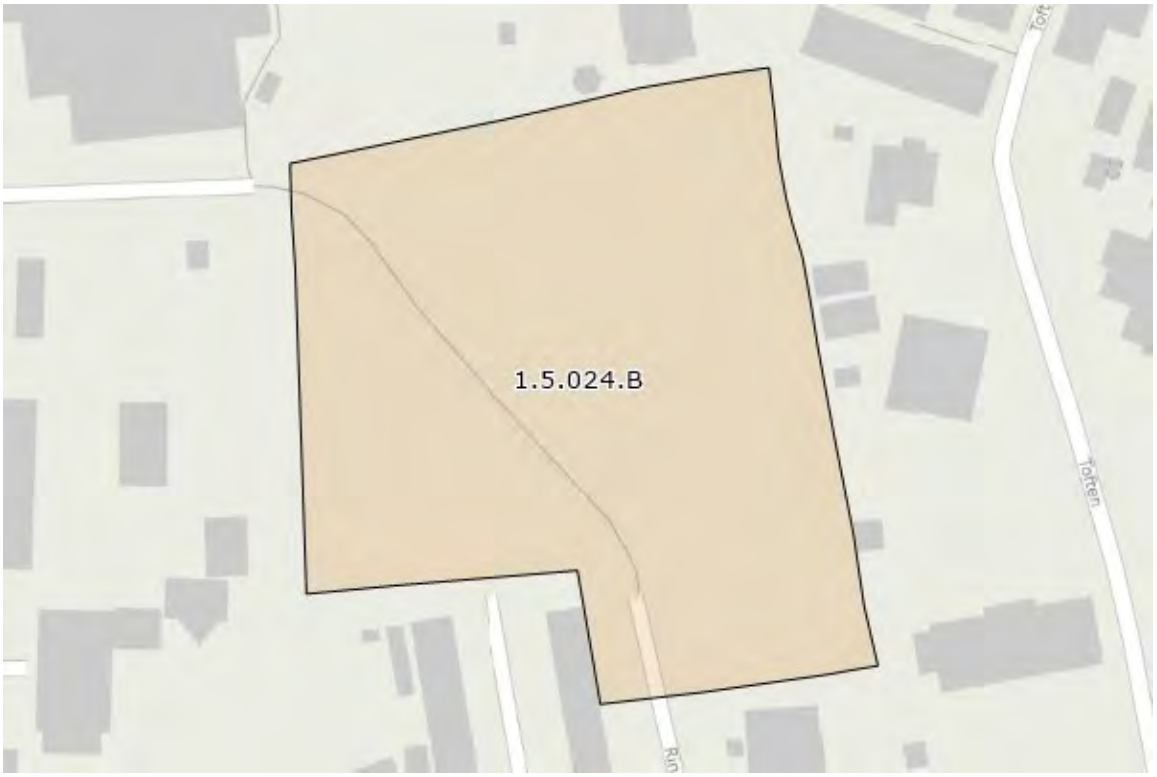
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.024.B - Boligområde ved Løjtertoft og Ringriddervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

1.5.005.F - F05



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områderne anvendes til rekreative formål. Områderne fritages for bebyggelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

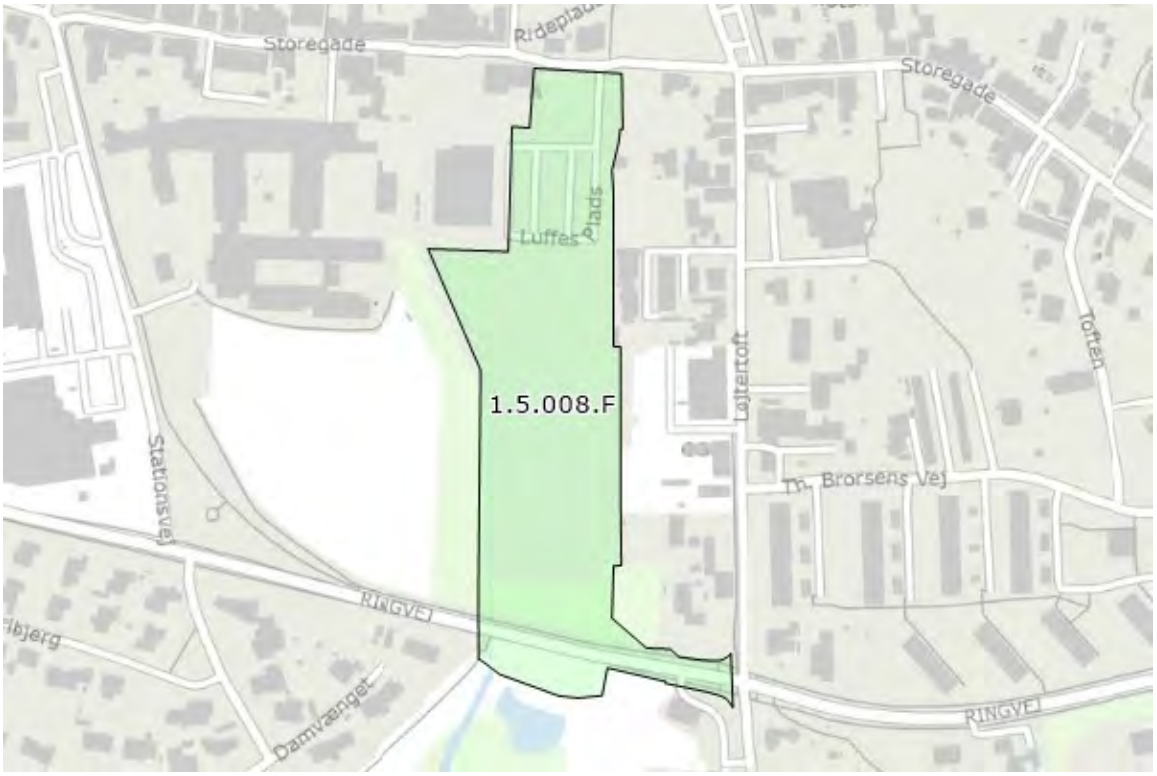
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.008.F - F08



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Området udlægges til rekreativt grønt område.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området skal friholdes for bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Bymidteplan Nordborg.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.009.F - F09



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området udlægges til campingplads med de nødvendige faciliteter, såsom hytter, toiletter, bad og køkkenfaciliteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt formål - campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 139.

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning i området skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.010.F - F10



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**

Området anvendes til campingplads med de for området nødvendige faciliteter

Generelle anvendelsesbestemmelser

Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

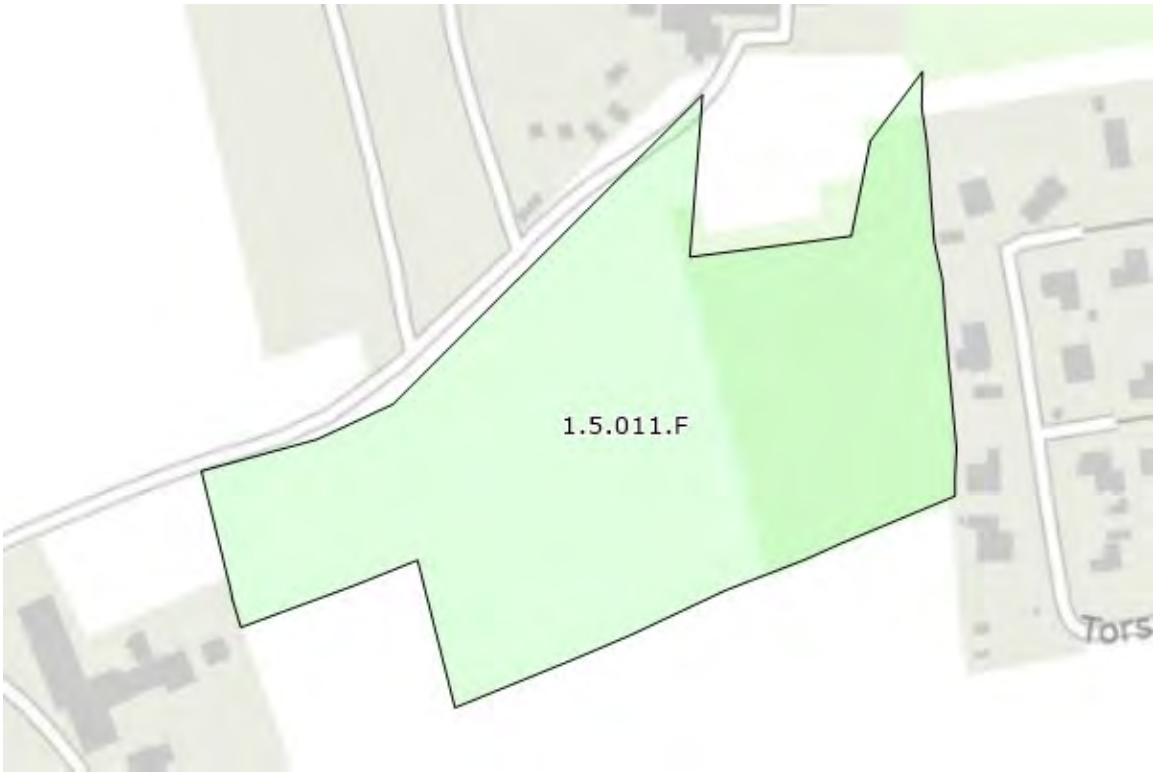
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 112-1.

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning i området skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.011.F - F11



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området udlægges til campingplads med de for området nødvendige faciliteter,såsom toiletter, bad og køkkenfaciliteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til rekreativt formål - campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **7,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.S - S01



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 112-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.002.S - S02



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

sommerhusområde ved Købingsmark.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusbebyggelse i sommerhusområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Området skal overføres til sommerhusområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **11%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 11%. Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 203 Udvidelse af sommerhusområdet Købingsmark.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.003.S - S03



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

sommerhusområde ved Købingsmark

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusbebyggelse i sommerhusområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Området skal overføres til sommerhusområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **11%** af det enkelte jordstykke

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 11%. Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

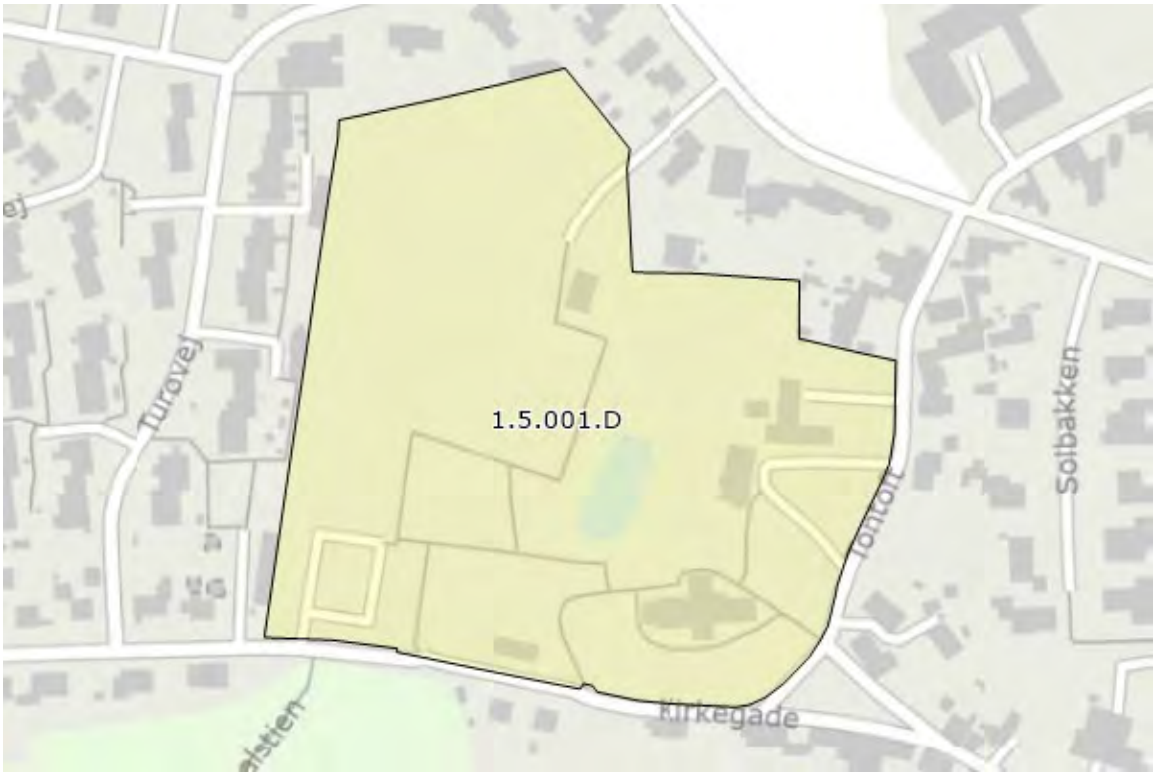
Lokalplanlægning

Lokalplan 203 Udvidelse af sommerhusområde Købingsmark

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Arealet anvendes til kirke og kirkeomgivelser.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 130.

Særlige bestemmelser

Området er omfattte af Bymidteplan Nordborg. Området ligger inden for kirkebyggelinje. Området er fredet og må ikke bebygges eller beplantes midlertidigt eller vedvarende.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.002.D - D02



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **kulturelle institutioner**, **offentlig administration**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Nordborg Skole

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

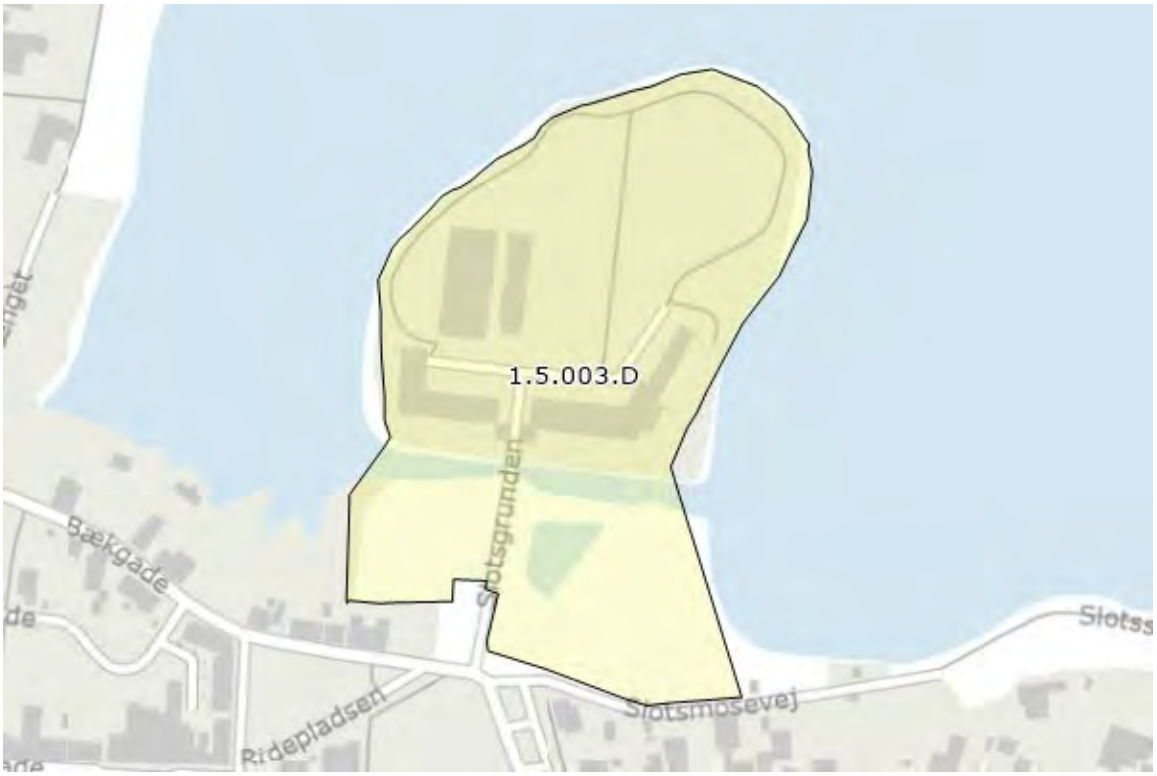
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Bymidteplan Nordborg. Der må ikke ske udstykning i området. Der udlægges areal til det overordnede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.003.D - D03



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **uddannelsesinstitutioner**

Arealet anvendes til uddannelses- og rekreative formål

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Nordborg Slot Efterskole

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

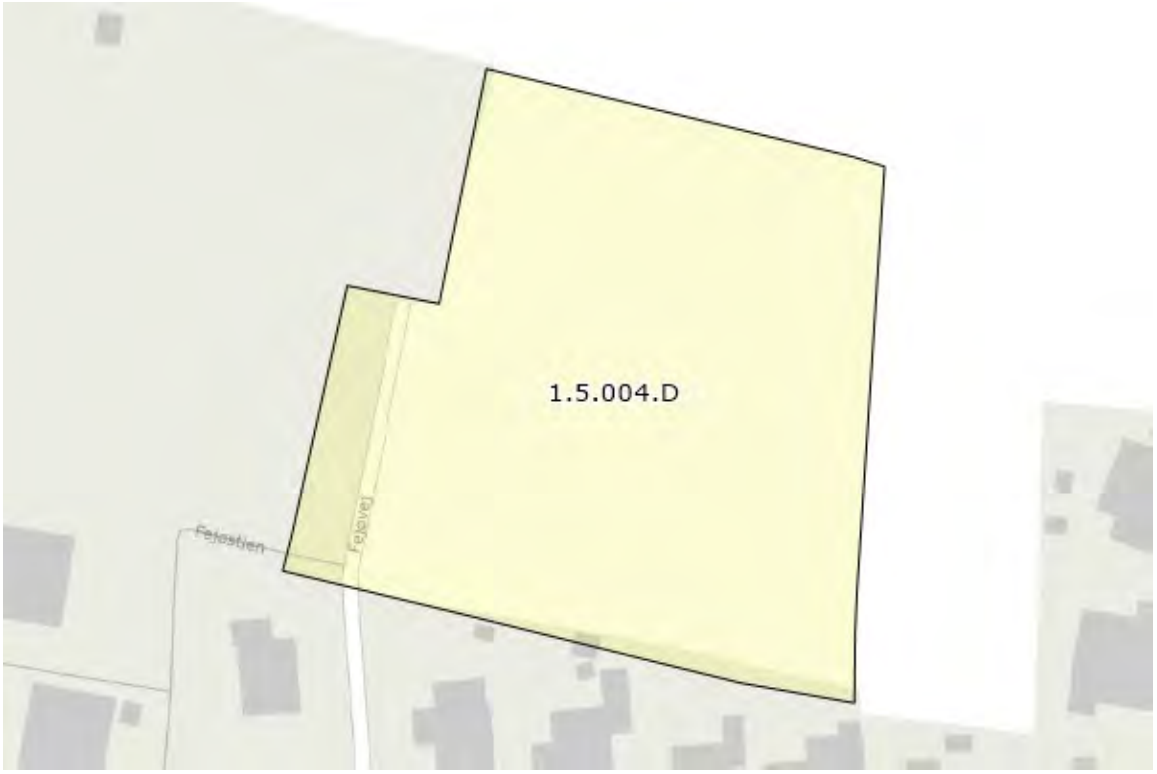
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Bymidteplan Nordborg Bevaringsværdier, som beskrevet i Kommuneatlas skal fastholdes. Dette gælder både for den enkelte ejendom og for bevaringsværdige sammenhænge.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.004.D - D04



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **sundhedsinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Arealet anvendes til off. formål som børnehave, medborgerhus, plejehjem eller andre institutioner.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Pøl Børnehave

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Beskyttet dige omkranser området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.005.D - D05



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Området kan anvendes til daginstitution, ældreboliger eller plejehjem.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til offentlig formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Byggeriet skal have et udseende, der falder naturligt ind i landskabet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 177.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.001.T - T01



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**, **deponeringsanlæg**

Områdets anvendelse fastlægges til fyldplads samt at opfyldte arealer tilplantes eller anvendes til aktiviteter som motocross, skydebane o.lign. samt der kan etableres enkelte bygninger til områdets daglige forsyning.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fyldplads Vesterlund

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

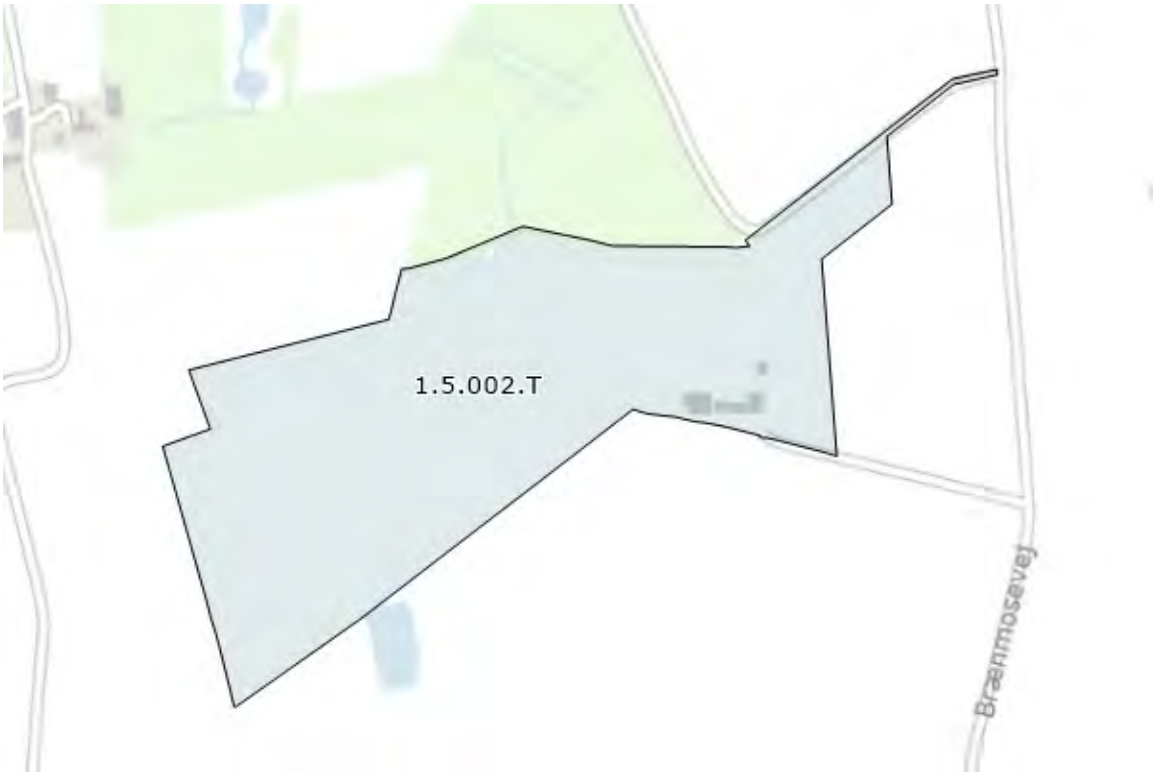
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 141

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.002.T - T02



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Området udlægges til flyveplads

Generelle anvendelsesbestemmelser

Flyveplads Pøl

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 140 og 172

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.004.T - Gårdbiogasanlæg ved Pøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **biogasanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Mindre gårdbiogasanlæg der ikke kræver miljøgodkendelse

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

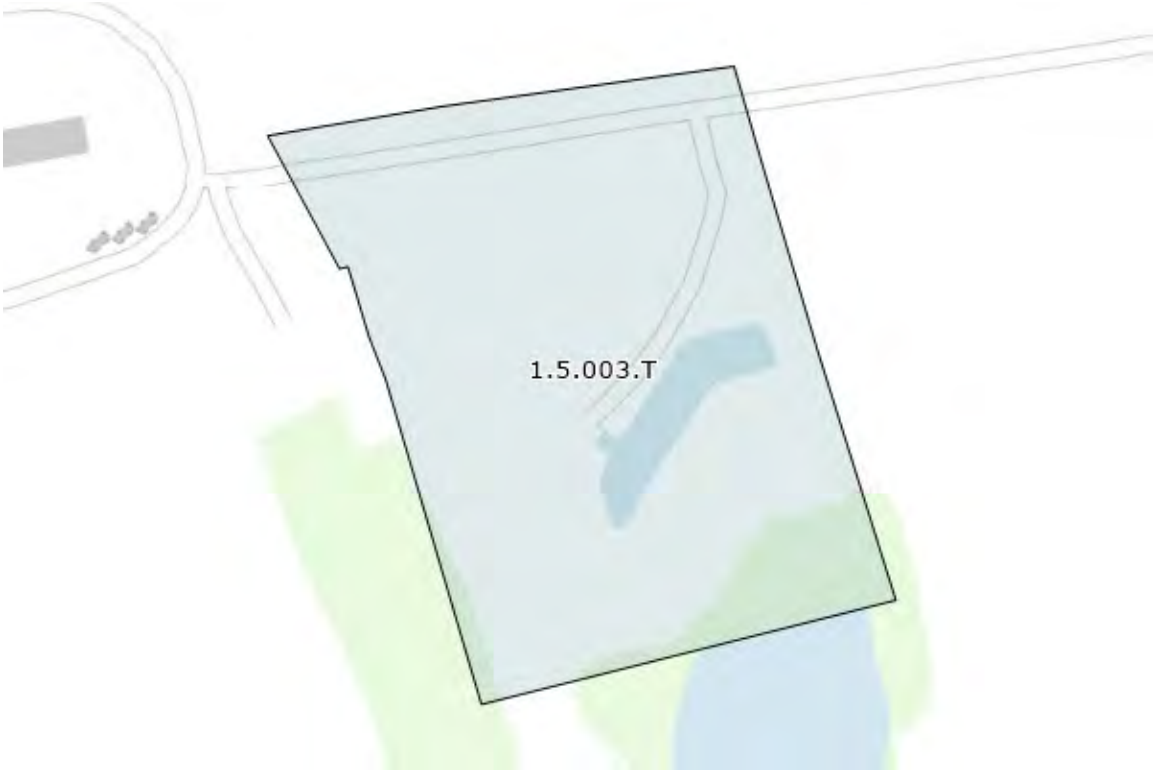
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.003.T - Komposteringsplads ved Vesterlund



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Komposteringsplads i tilknytning til Vesterlund Genbrugsplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Der er beskyttet natur i rammens sydlige del, som ikke må påvirkes af komposteringsaktiviteterne.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.5.023.B - Boligområde ved Nordborg Sø



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Delvist omfattet af strandbeskyttelseslinje, som skal ophæves før den del af området kan bebygges.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Oksbøl-Broballe

KORT TILFØJES

Kortet viser rammerne for plandistrikt 1.6 Oksbøl. I området ligger landsbyerne Oksbøl, Broballe og Mjels. Inden for landsbyafgrænsningerne kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Landsbyområderne skal forblive i landzone.

-

1.6.001.B - Boligområde ved Oksbøl Østergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal opføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

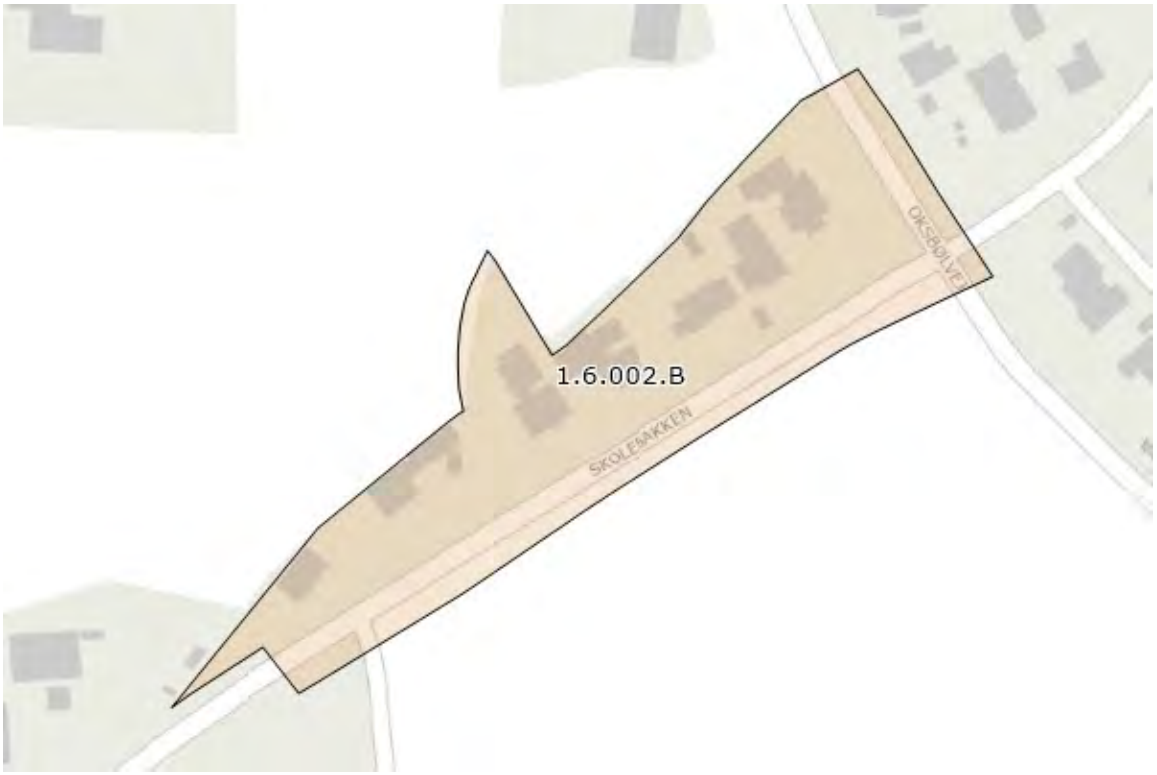
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.002.B - Boligområde ved Skolebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal opføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.003.B - Boligområde ved Skolemarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal opføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Broballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

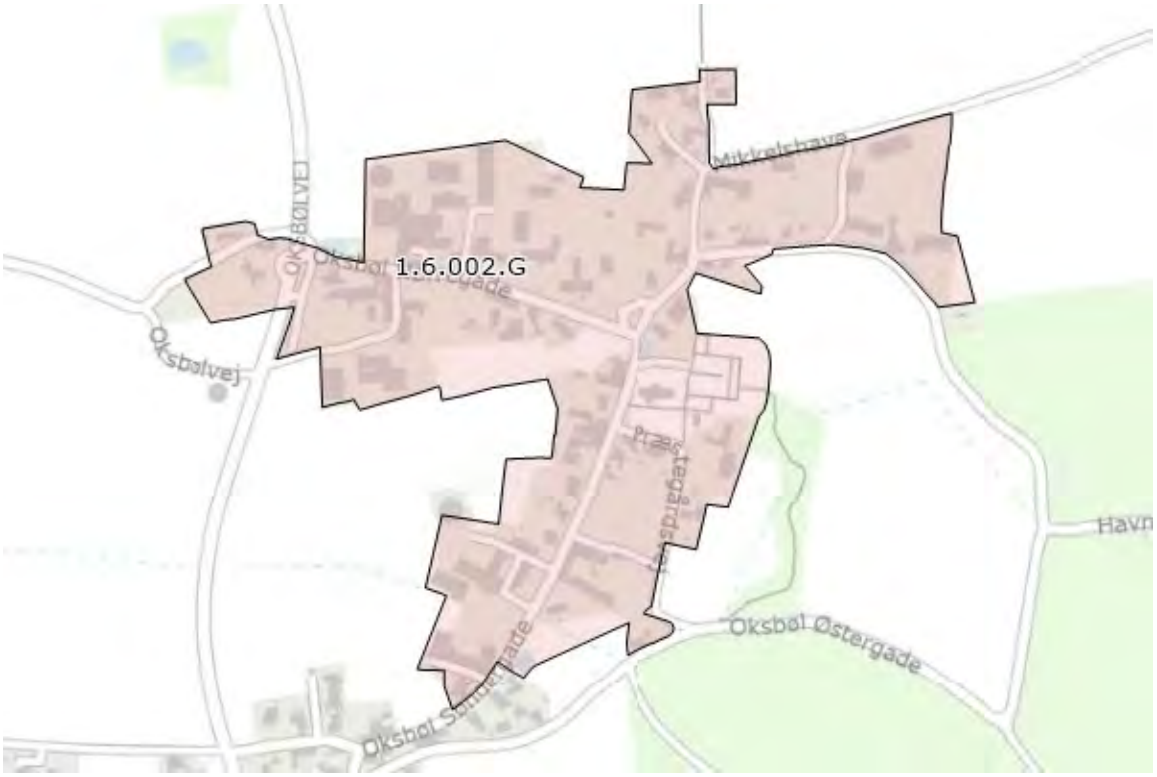
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.002.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Oksbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.003.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Mjels



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **lystbådehavn**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område med bådebroer, klubhus og andre anlæg til sejlsportsformål og friluftsaktiviteter, herunder primitiv camping.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til offenligt rekreativt formål og lystbådehavn.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

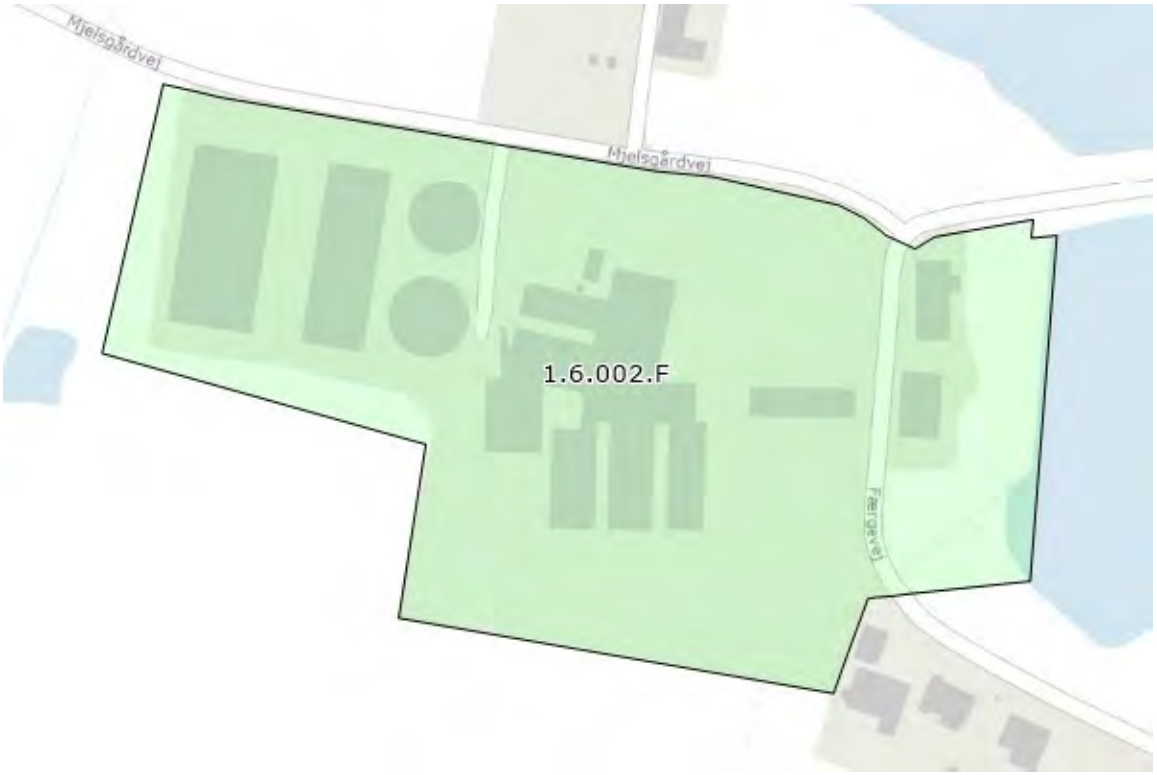
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 142.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.002.F - Mjels Gård



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

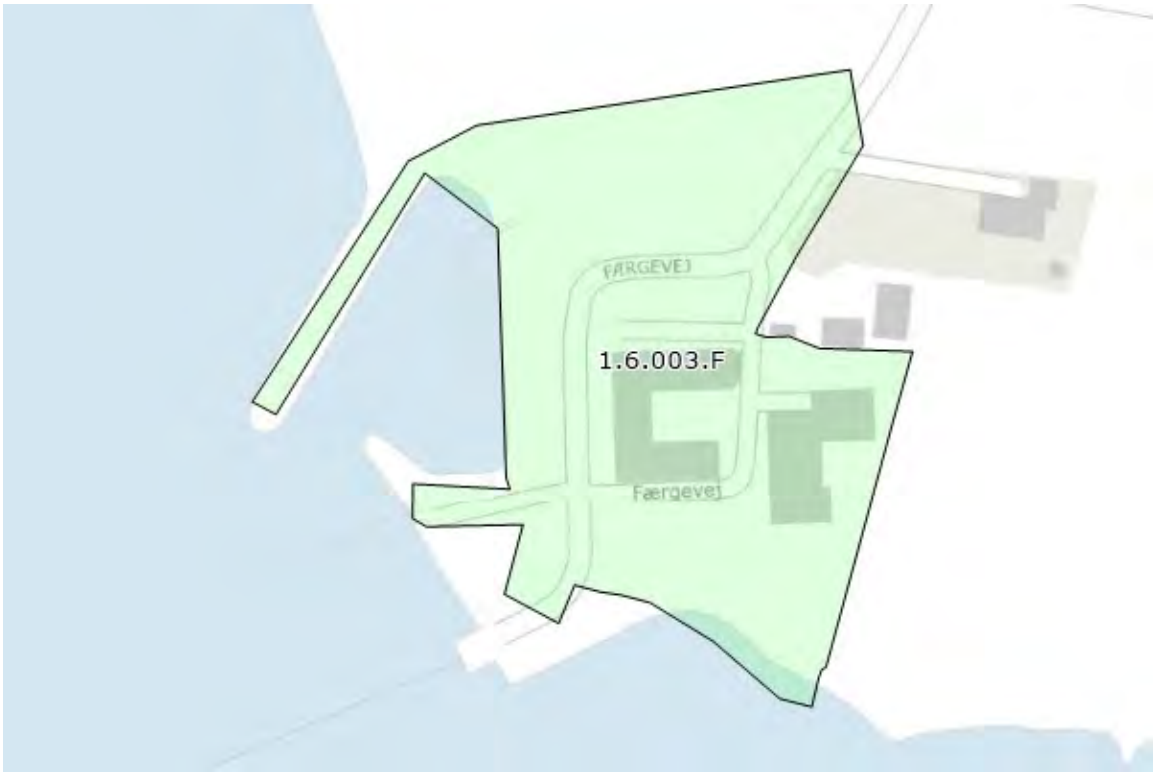
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for strandbeskyttelselinjen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.003.F - F03



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Området fastlægges til ferie- og fritidformål, som lystbådehavn med tilh. faciliteter som klubhus, havnebutik, kro og andre bygninger til sejlsportsformål, overnatning og øvrige fritidsaktiviteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 174 er gældende for en del af området

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.004.F - F04



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreativt område for lystbådehavn med broer, moler, klubhus og andre anlæg til sejlsportsformål og fritidsaktiviteter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Lystbådehavn

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.001.T - T01



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Arealet kan anvendes til vejformål, omfartsvej

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

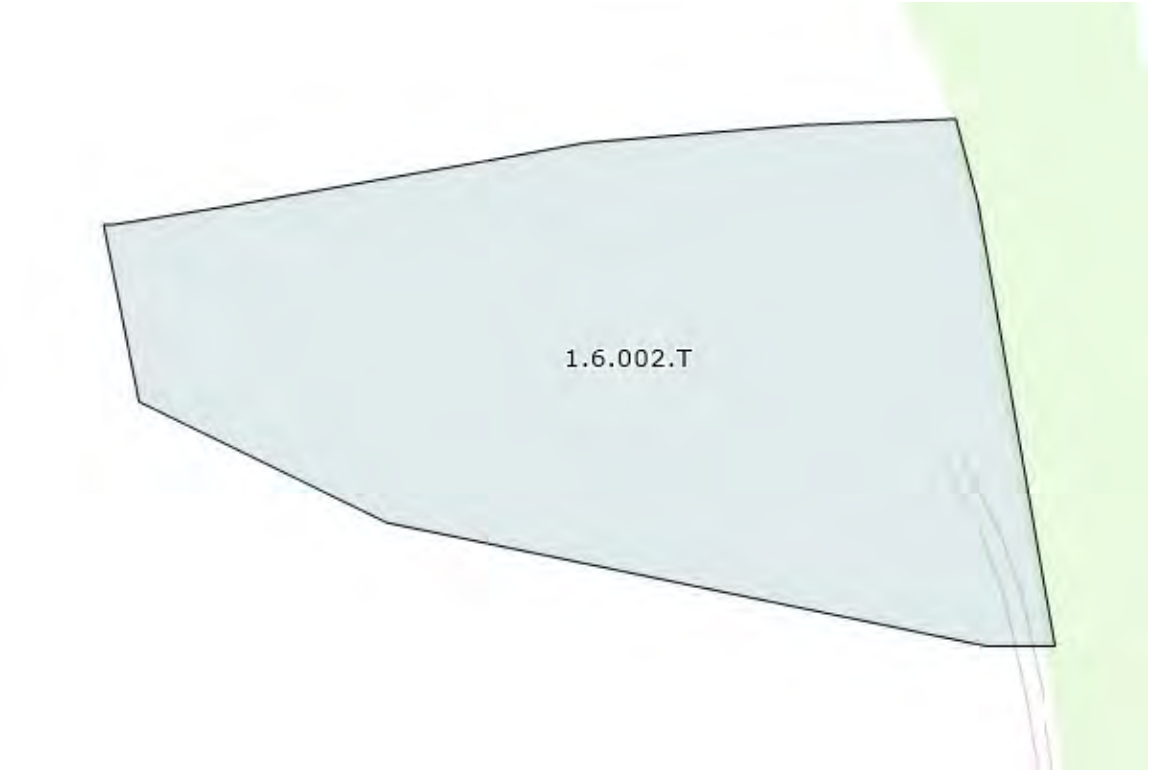
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 175.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.6.002.T - Jorddeponi



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **deponeringsanlæg**

Jorddeponi

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Stevning

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 1.7 Stevning. Der er rammer for boligbebyggelse i landsbyerne Stevning, Stolbro og Sjellerup. Inden for landsbyafgrænsningen kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne.

1.7.001.B - Boligområde ved Vestermarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 102

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.7.002.B - Boligområde ved Østermarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er ofattet af lokalplan nr. 134.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.7.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stevning



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området uden for byzonen er afgrænset som landsby og hele området anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Etablering af ny anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad forringer oplevelsen af landsbymiljøet må ikke finde sted.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.7.002.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stolbro



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.7.003.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Dyndved



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

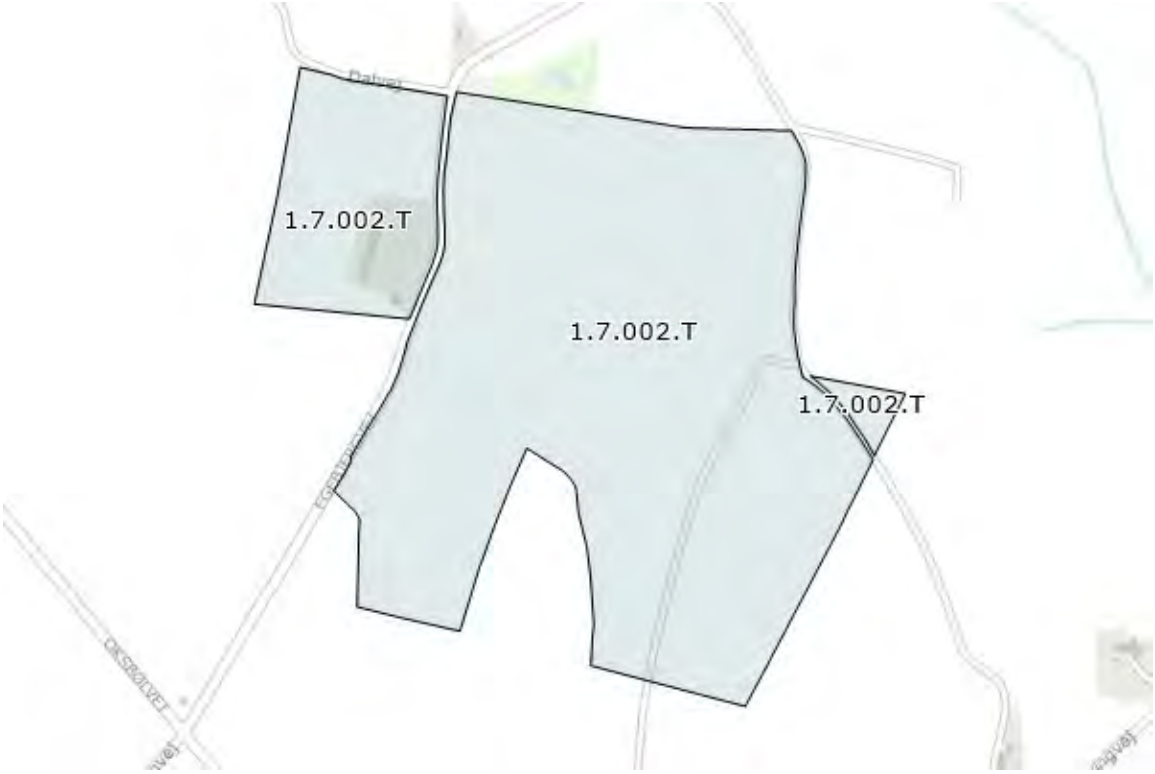
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.7.002.T - Solceller ved Stevning



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **solenergianlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Svenstrup

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 1.8 Svenstrup. Der er rammer for boligbebyggelse i Svenstrup og landsbyerne Himmark og Torup. Svenstrup er en landsby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne med gårde og nyere parcelhusområder.

Landsbyen Himmark ligger i landzone, og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningerne kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål uden genevirkning for omgivelserne.

-

1.8.001.B - Boligområde ved Ugebjergvej, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal opføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

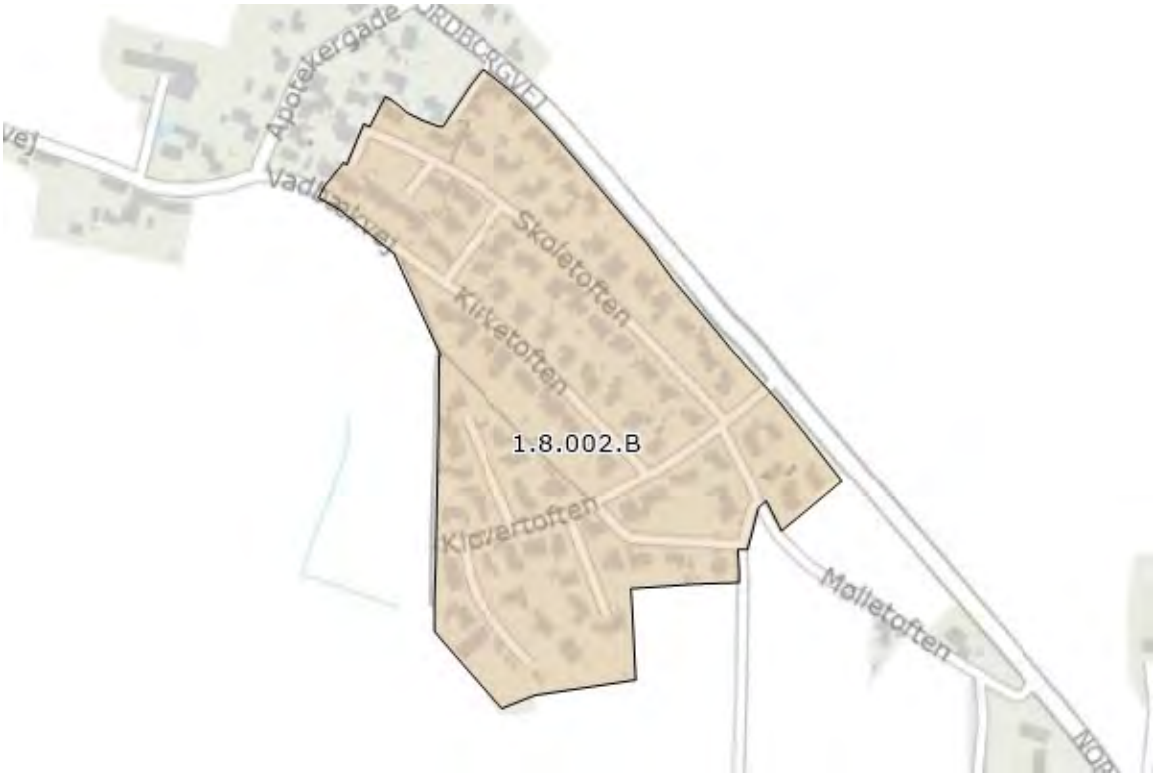
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske yderligere udstykning i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.002.B - Boligområde ved Kløvertoften, Kirketoften og Skoletoften, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 135.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.003.B - Boligområde ved Apotekergade og Vadbækvej, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal opføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

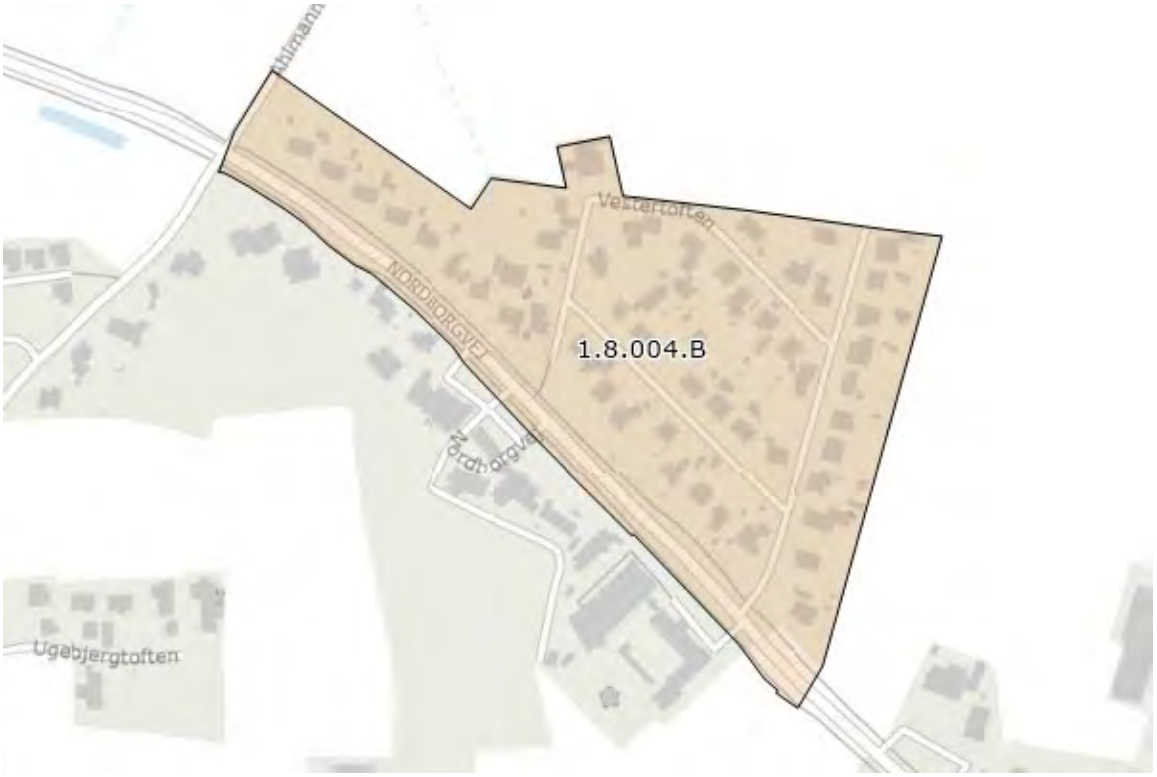
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 135.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.004.B - Boligområde ved Vestertoften, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

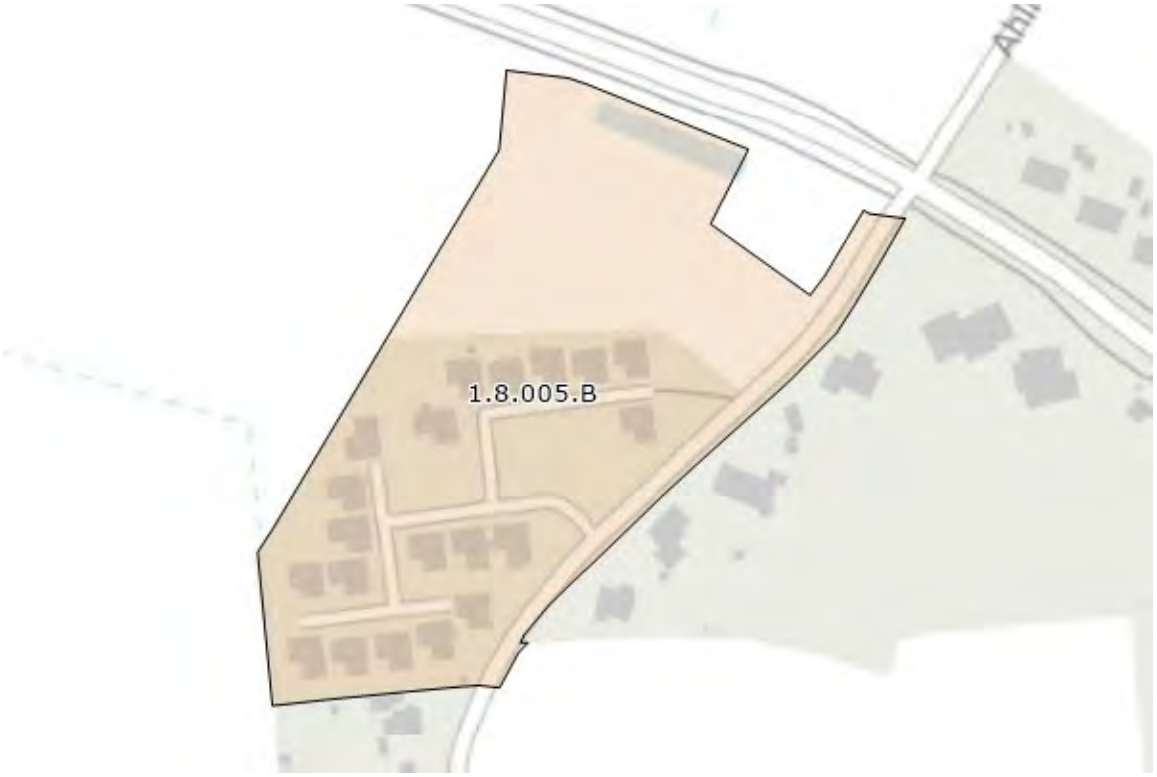
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.005.B - Boligområde ved Ugebjergvejs nordlige del, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Ugebjergvej.

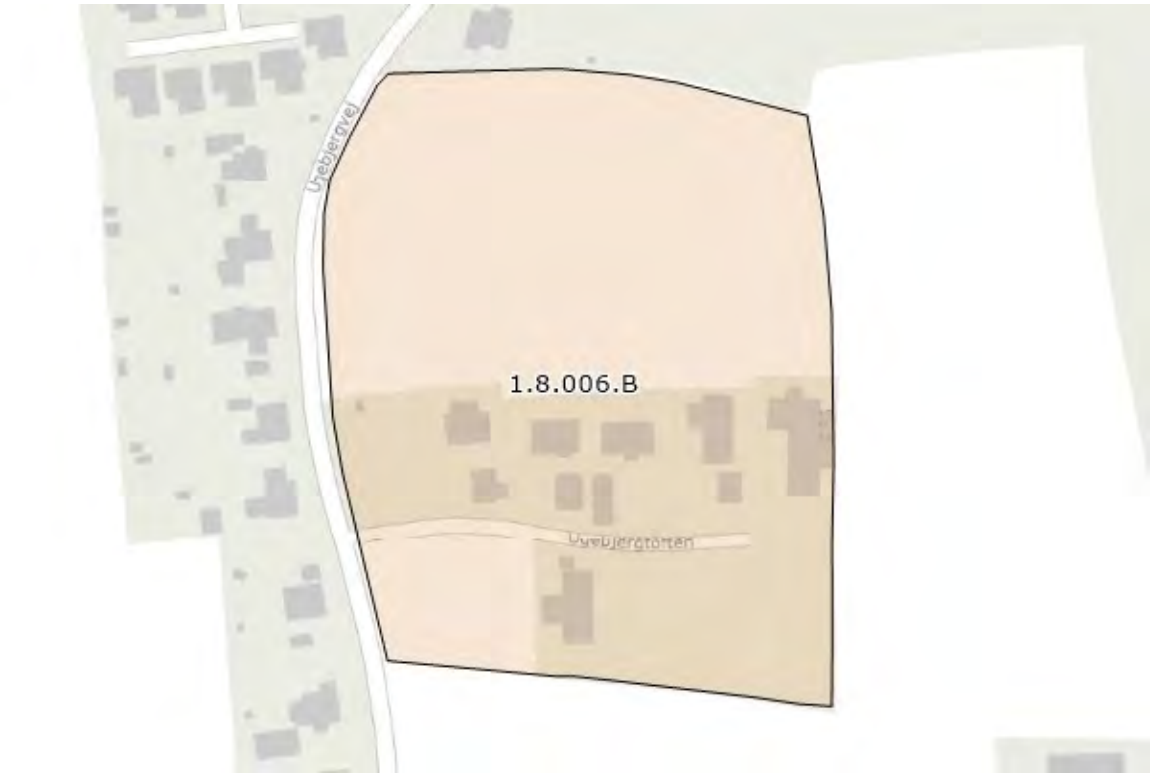
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 132, 132-1 og 108-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.006.B - Boligområde ved Ugebjergtoften, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Ugebjergvej.

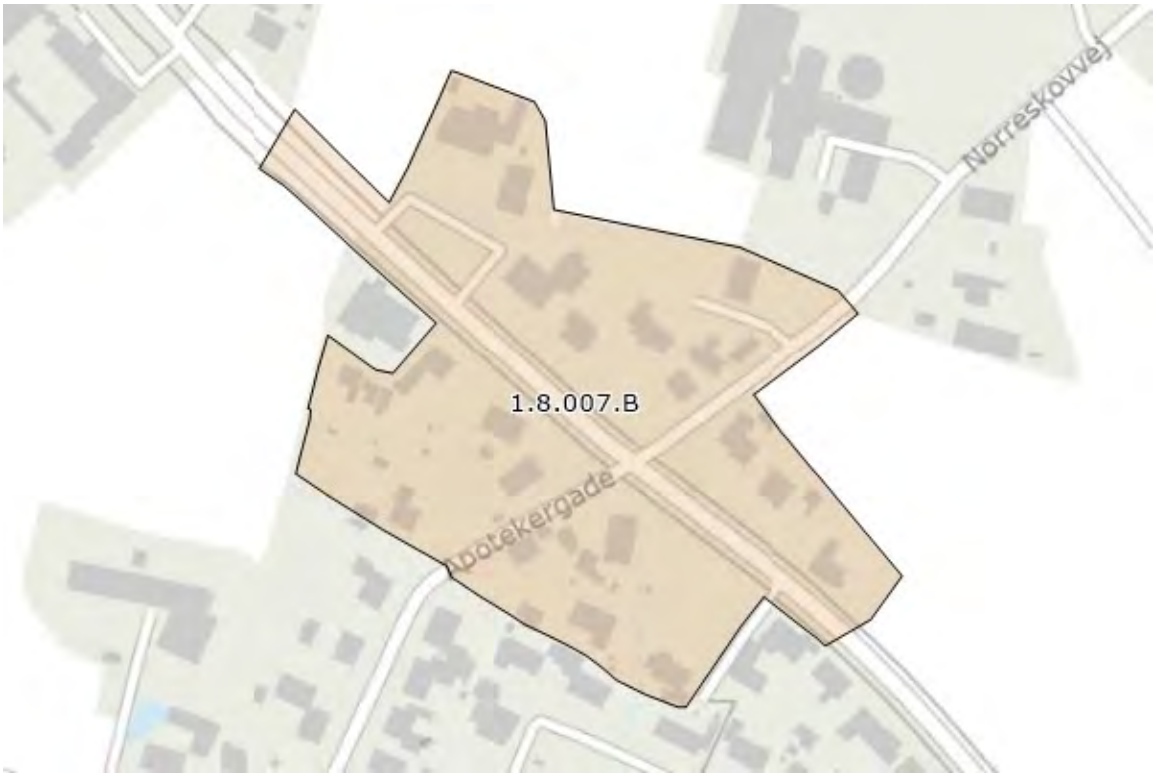
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 137 og 137-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.007.B - Boligområde ved Nordborgvej, Nørreskovvej og Apotekergade, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.G - Blandet bolig og erhverv ved Ugebjergvej og Nordborgvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**

Der ikke må ske yderligere boligbyggeri i områderne. Eksisterende bygninger kan genanvendes til boligformål. Områdernes anvendelse er bolig og privat service.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Eksisterende område, blandet bolig og privat service

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

Udstykning

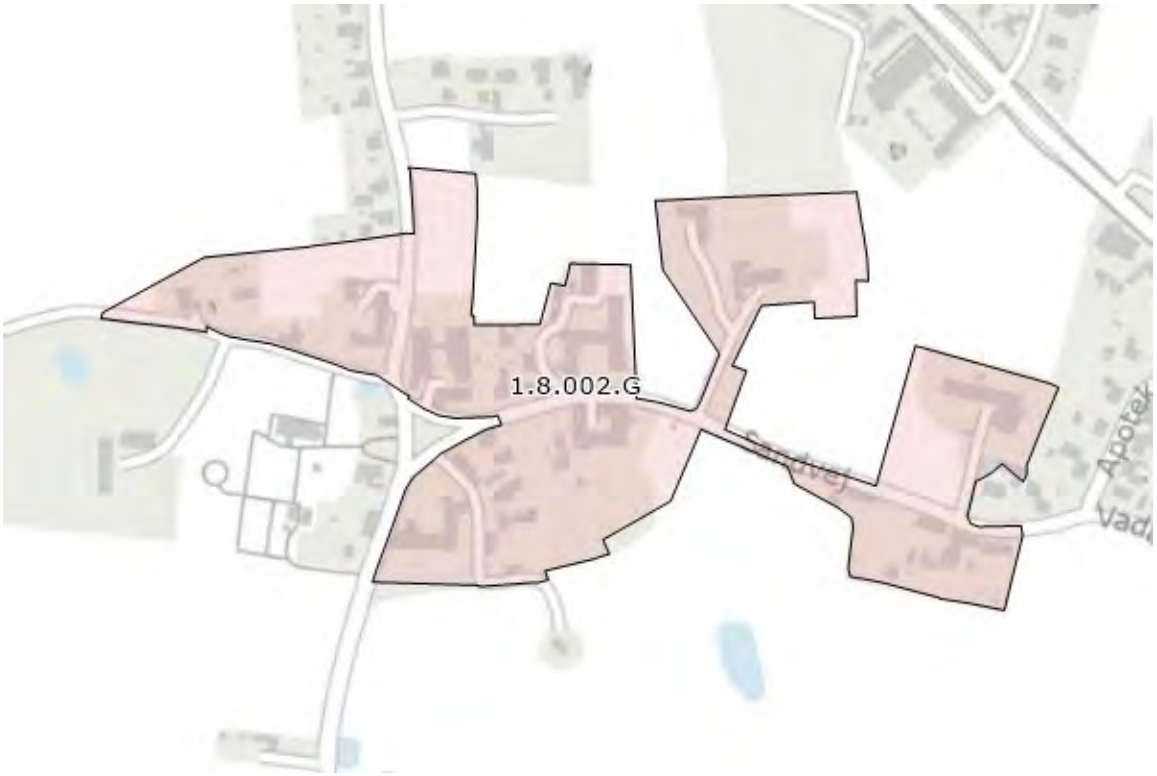
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.002.G - Blandet bolig og erhverv i Svenstrup landsby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Antallet af boliger ikke må forøges ved nybyggeriet. Eksisterende bygninger kan genanvendes til bolig- eller erhvervsformål. Udstykning og bebyggelse skal være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.004.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Himmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.E - Produktudviklingscenter og dagligvarebutik



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Erhverv, herunder produktudviklingscenter, dagligvarebutik, tankstation og vaskehal samt kiropraktor, terapi og lignende.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde.
Erhvervskategori C.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

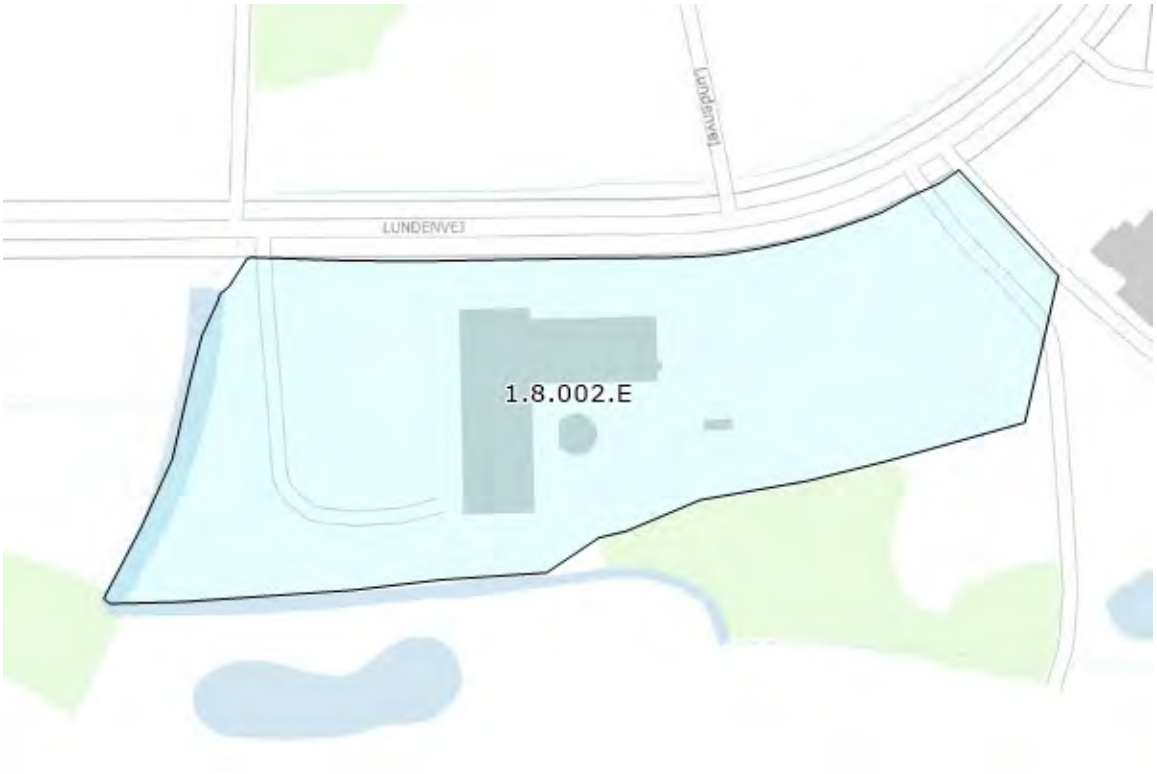
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 1.8-3 for produktudviklingscenter og dagligvarebutik ved Danfoss, Svenstrup.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.002.E - Fjernvarmeværk og produktudviklingscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **forsyningsanlæg**

Erhvervsområde i miljøklasse 3-5. Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed. Derudover fjernvarmeværk og produktudviklingscenter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsområde.
Erhvervskategori C

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af området som helhed

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 1.8-2 for fjernvarmeværk og produktudviklingscenter ved Lundenvej, Svenstrup.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.F - Friareal i Himmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Rekreativt område uden bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Arealet skal holdes åbent eller bebygges med fælles rekreative anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.S - Sommerhuse Nordals Ferieresort



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der kan maksimalt oprettes 60 sommerhuse. Der kan ikke udstykkes sommerhusgrunde på arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, jf. landsplandirektiv.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

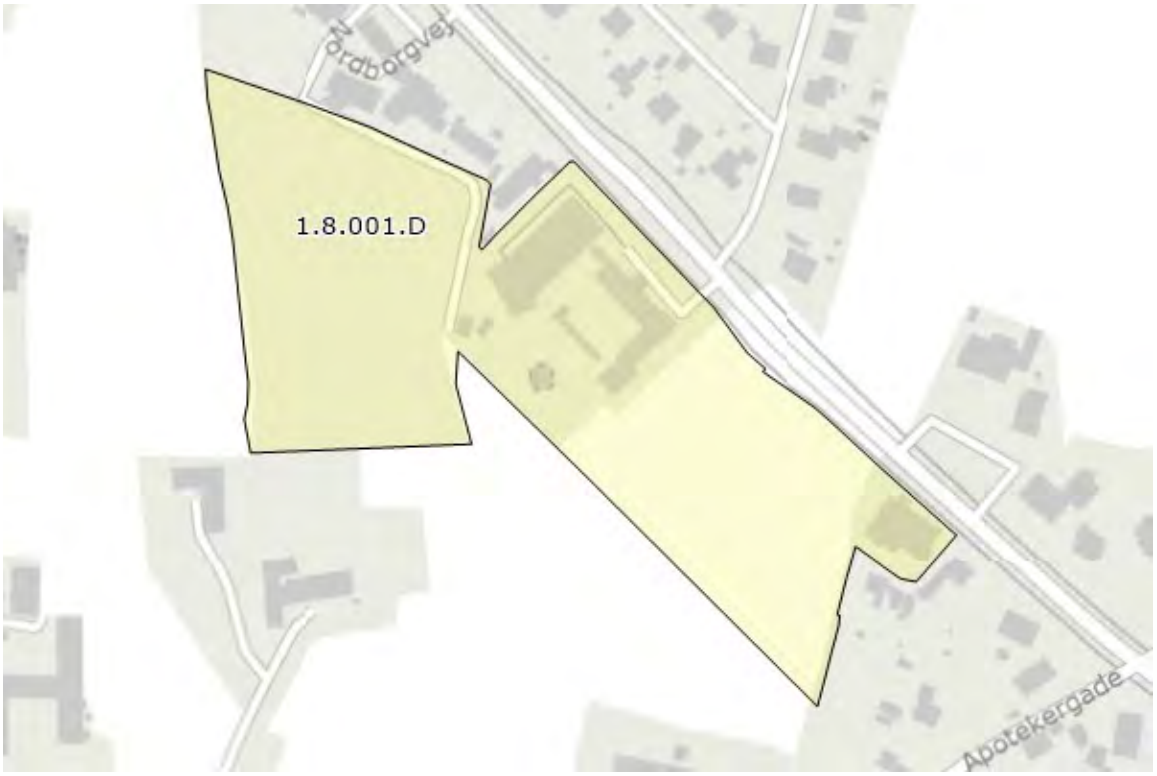
Lokalplanlægning

Udlagt ved landsplandirektiv 2019. Skal være lokalplanlagt senest 9. oktober 2027.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Området kan anvendes til, off. formål skole, institutioner og lign.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Off. formål Hjortspring Skolen Svenstrup Forsamlingshus

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **5%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12,5 m**

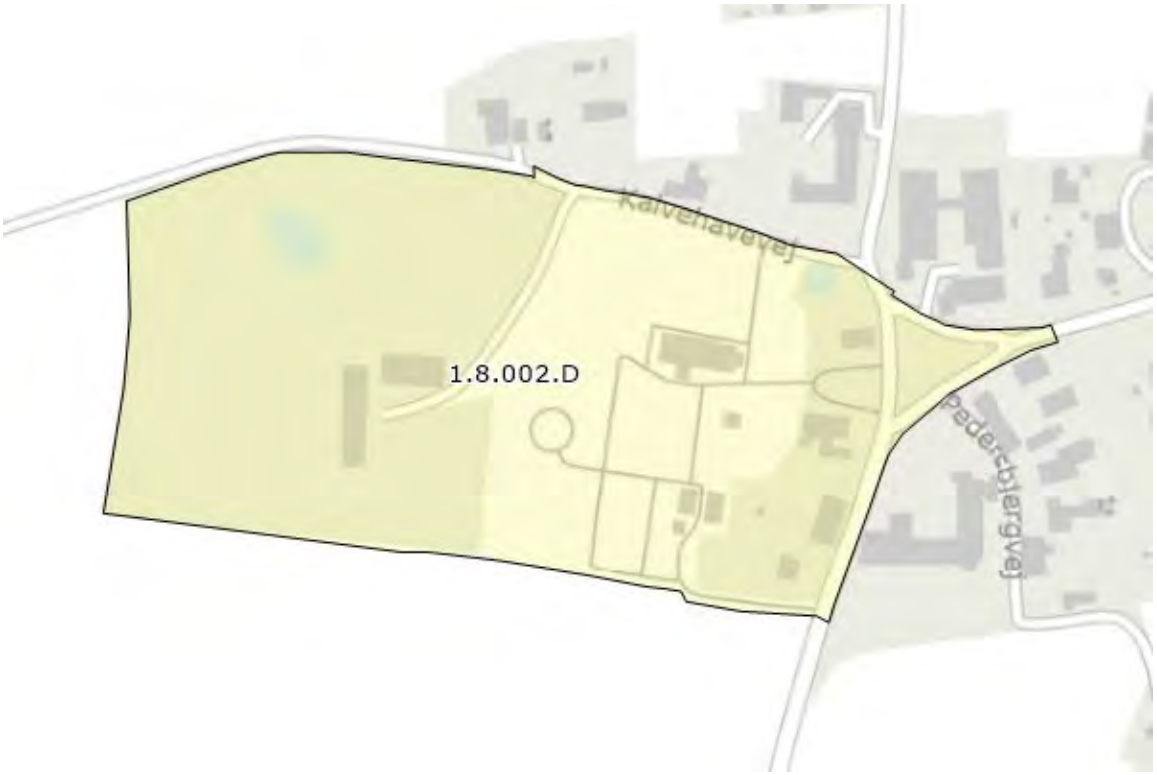
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.002.D - D02



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Området anvendes til kirke, kirkegård og præsteboliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Off. formål Svenstrup Kirke

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Hele området er fredet (Exner). Der er et par beskyttede vandhuller samt et beskyttet dige i området. Hele områdeet er kulturhistorisk (middelalder) Området ligger inden for kirkebyggelinje.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.001.T - D03



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Området anvendes til renseanlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Himmark Renseanlæg - udlægges til teknisk anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

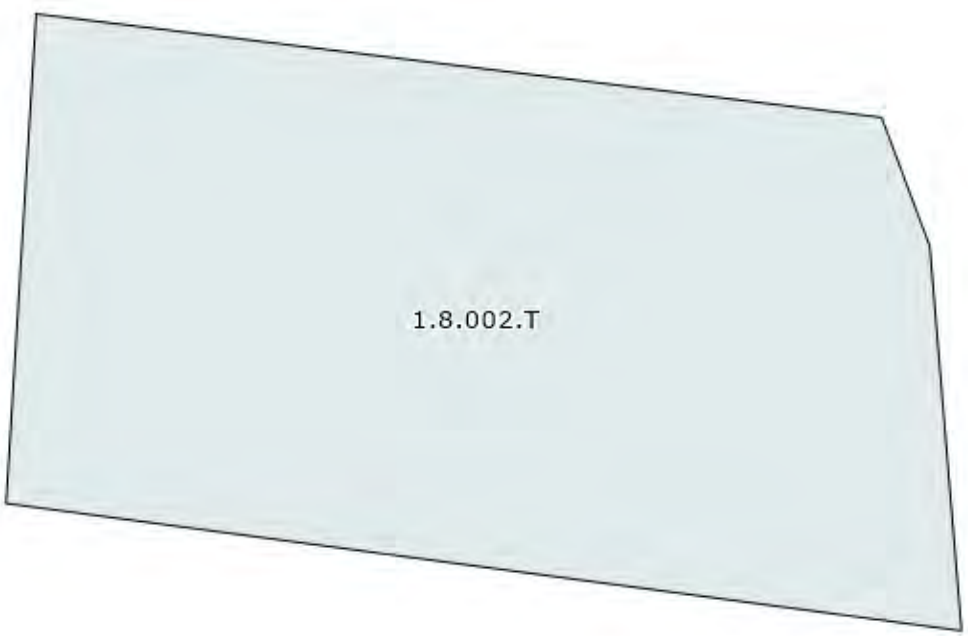
Lokalplanlægning

Del af området er omfattet af lokalplan 191.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.002.T - Teknisk anlæg ved Danfoss, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af en højspændingsstation med tilhørende bygningsanlæg og tekniske installationer, herunder transformere, koblingsanlæg, kompenseringsanlæg, master mv. til stationens drift. Der kan også etableres veje, parkeringsarealer, beplantning, hegn og anlæg til regnvandshåndtering med relation til højspændingsstationens drift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **24 m**

Maksimale højder: 7 meter for bygninger og 24 meter for lynfangsmaster. El-tekniske anlæg i forbindelse med højspændingsstationen, som f.eks. samleskinner mv. må ikke opføres med større højde end 11 meter. Dog kan lynfangsmaster etableres på en højde op til 24 meter.

Miljø

Der må ikke etableres anlæg, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

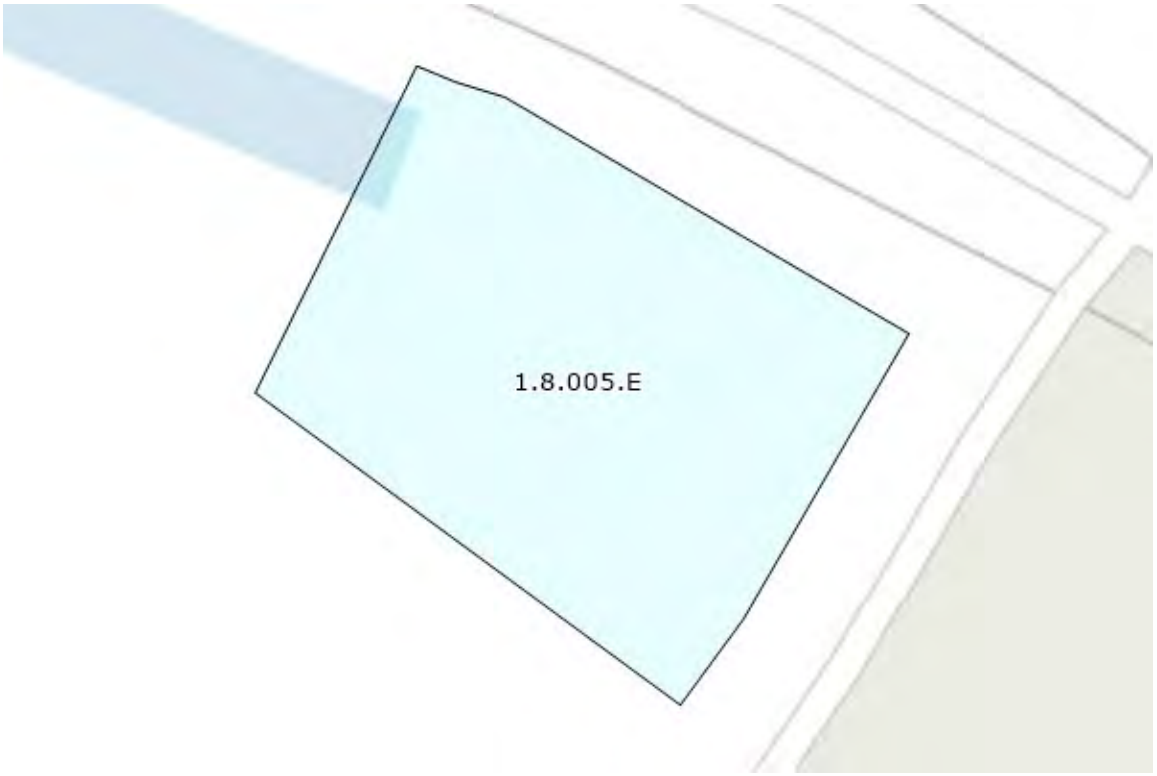
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1.8-4 - Højspændingsstation ved Danfoss, Svenstrup.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.8.005.E - 108A05 - Erhvervsområde ved Ugebjergvej, Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **tankstation**

Der må ikke etableres boligbyggeri i området. Der kan etableres en tankstation.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Østerlund

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 1.9 Østerlund. Østerlund er en del af områdeby Nordborg, og bebyggelsen består af parcelhusområder, institutioner, rekreativt område og et erhvervsområde.
Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

1.9.001.B - Boligområde ved Tangsholmvej, Skovhaven og Niels Bohrs Vej mfl., Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

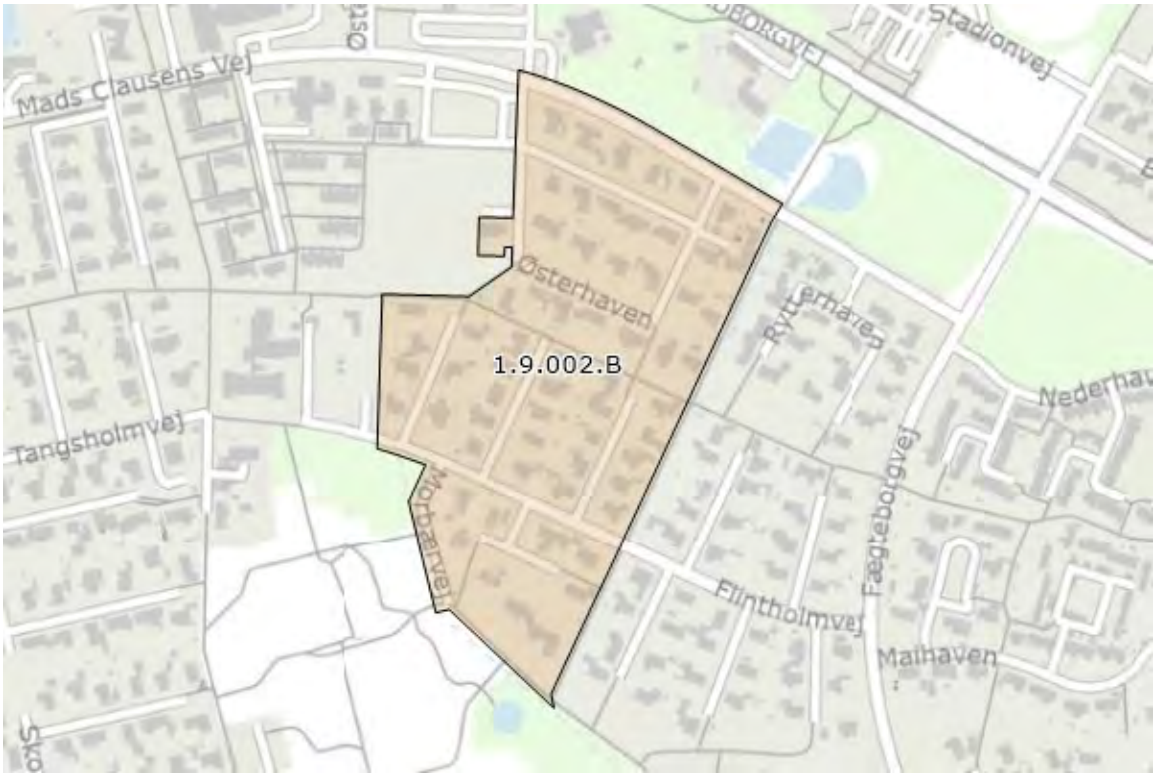
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og 5. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 198.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.002.B - Boligområde ved Flintholmvej, Østerhaven, Morbærvej mfl., Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og 5.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.003.B - Boligområde ved Flintholmvej, Rytterhaven, Hyldebærvej mfl., Svenstrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

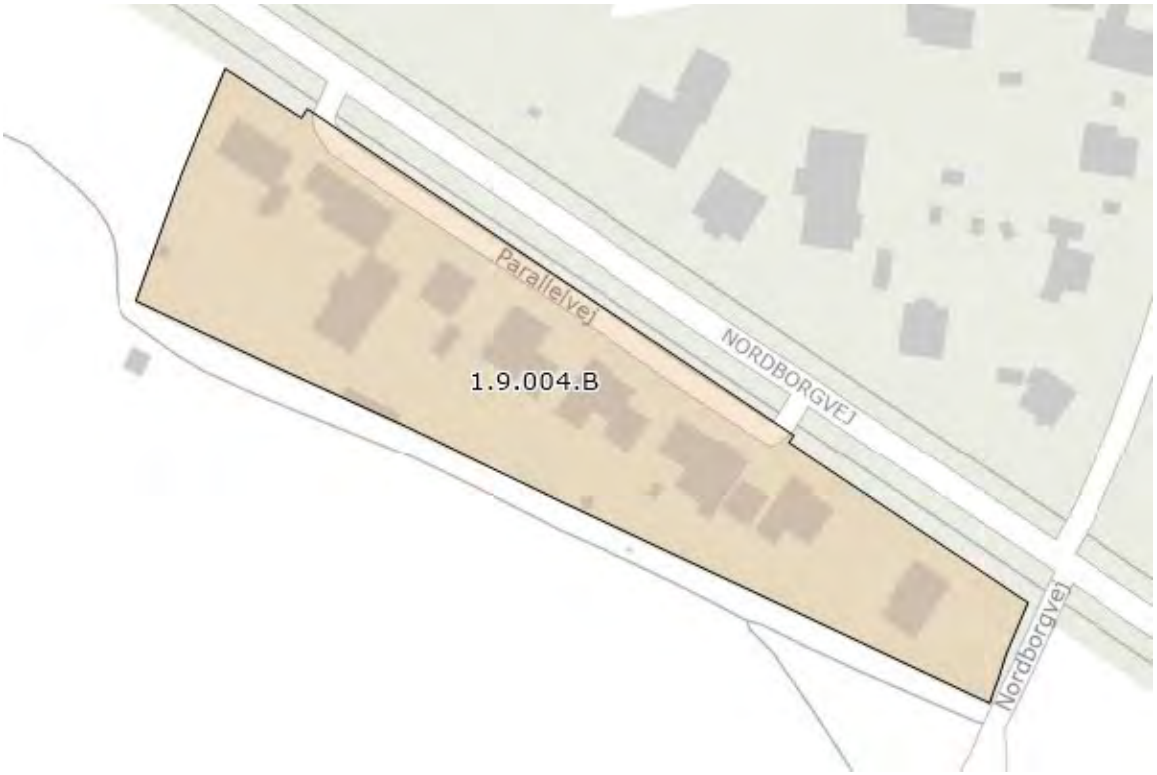
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 10

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.004.B - Boligområde ved Parallelvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

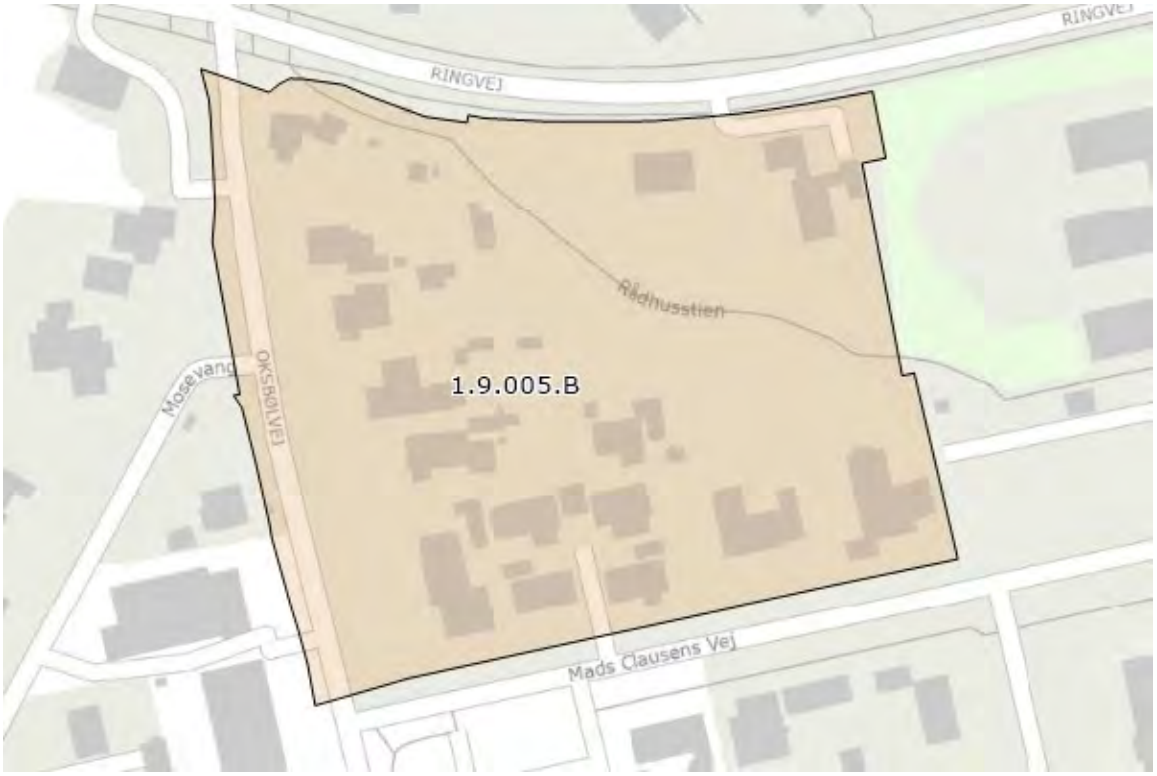
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.005.B - Boligområde ved Rådhusstien



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

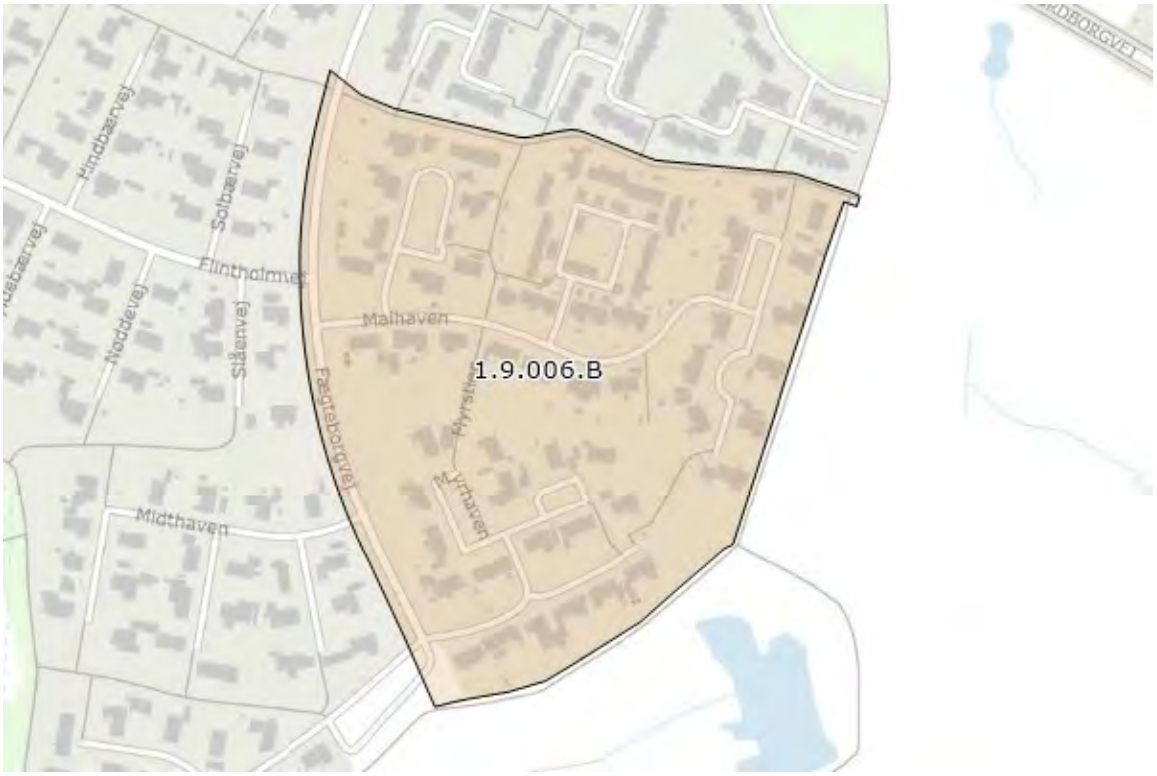
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.006.B - Boligområde ved Maihaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 110 og 110-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.007.B - Boligområde ved Nederhaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

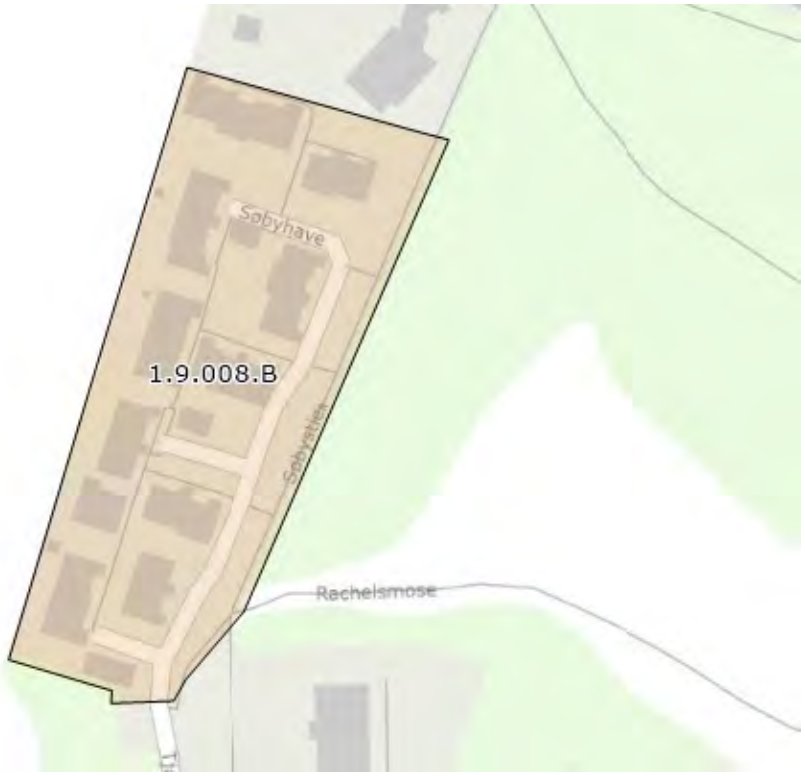
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 115

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.008.B - Boligområde ved Søbyhave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 133

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.001.E - E01



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Afstand mellem erhverv og boliger skal overholde miljøstyrelsens afstandskrav.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Der er beskyttede diger i og omkring området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Areal til det overordnede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.
Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Mellemvej.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 6

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.002.E - E02



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres 20 m bredt plantebælte langs Bro må ikke bebygges, forsynes med skilte eller lignende.

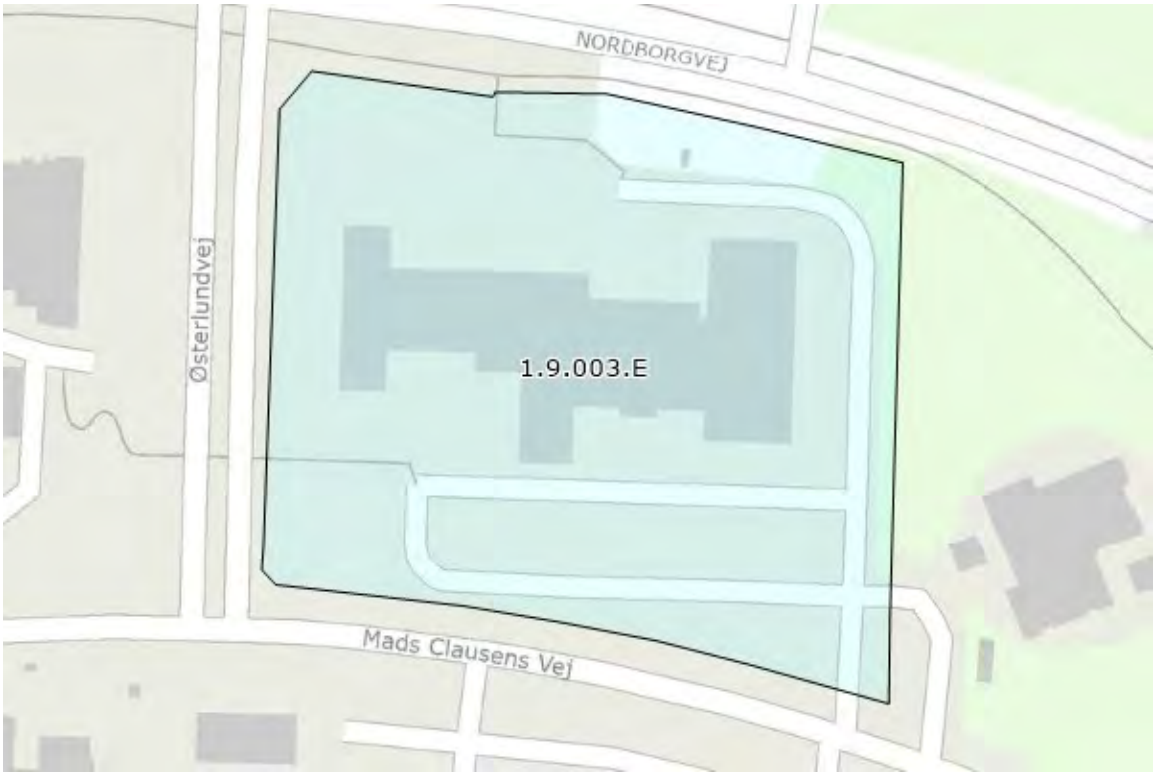
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 133

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.003.E - Hotel på Mads Clausens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**

Området fastlægges til serviceerhverv i form af hotel, kursus- og konferencecenter

Generelle anvendelsesbestemmelser

Hotel

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Erhvervskategori A

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det eksisterende parkeringsareal svarende til 58 personbiler skal opretholdes.
Ved arealets fulde udnyttelse til hotel, kursus- eller konferenceformål skal der sikres parkeringsarealer svarende til minimum 88 personbiler.
Der skal desuden som minimum etableres 2 handicap P-pladser til alm. bil 3,5 x 5 m og 3 handicap P-pladser til kassebil 4,5 x 8 m.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1.9-2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.001.F - F01



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Arealerne anvendes til skovbælte mod Nordborgvej. Boliger i Fægteborg udstykningens stuehus i F01.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

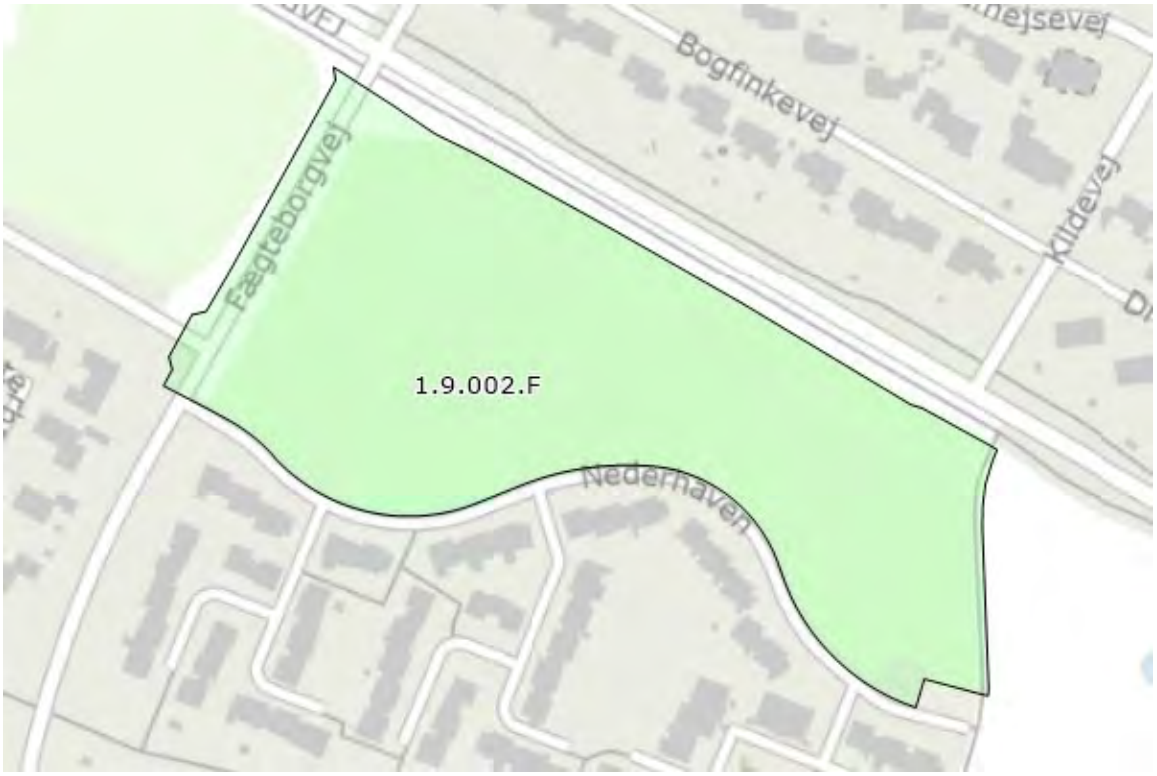
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.002.F - F02



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Arealerne anvendes til skovbælte mod Nordborgvej.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.004.F - F04



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Kolonihaver

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kolonihavehuse må maksimalt være 25 m2

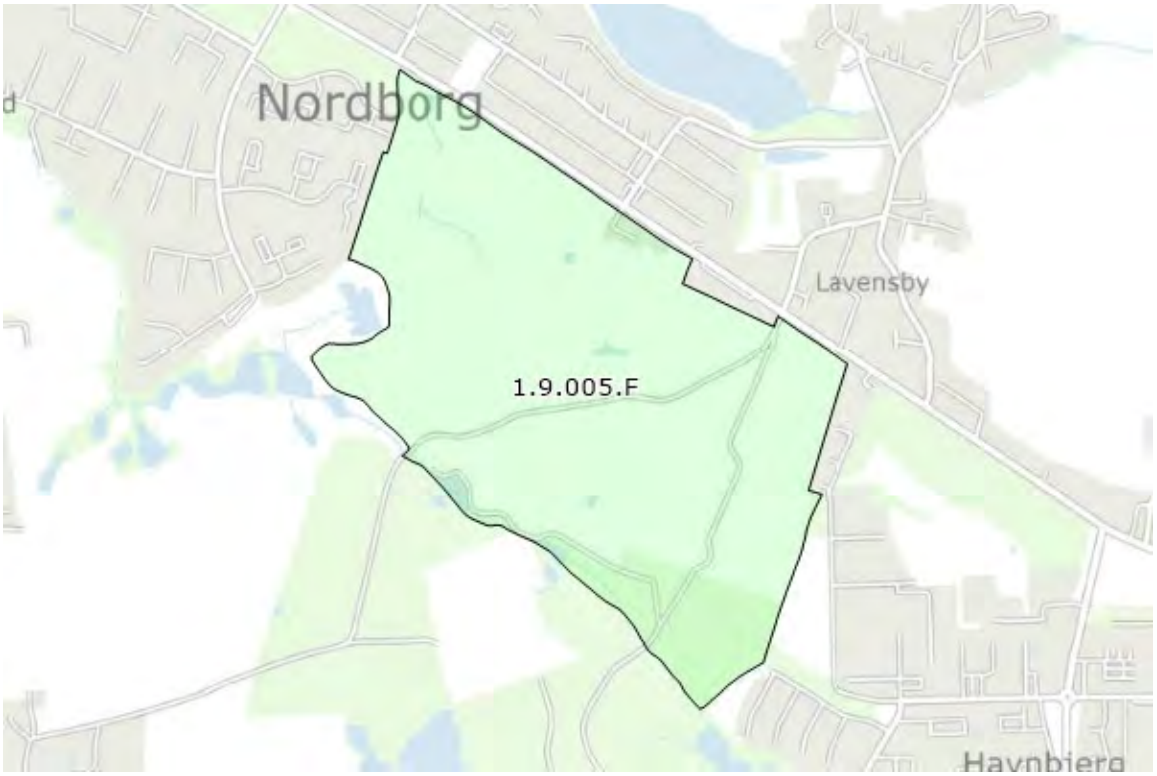
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske yderligere udstykning. Levende hegn i området skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.005.F - F05



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **golfbaneanlæg**

Der kan opføres de for driften af golfbanen nødvendige bygninger, klubhus, maskinhus eller lignende.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område, rekreativt areal skal anvendes til golfbane

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 149 og 149-1

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.006.F - F06



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Der kan opføres mindre bygninger i forbindelse med 'middelalderborgen' ellers må der ikke opføres bygninger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

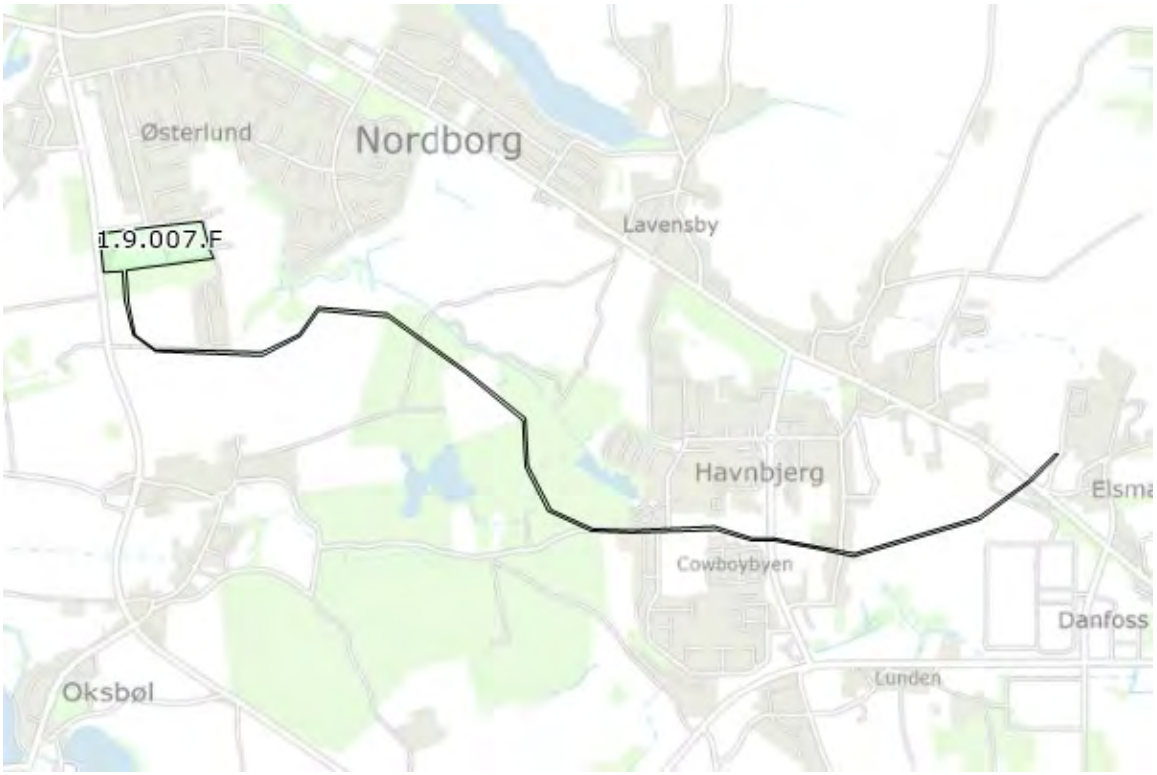
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.007.F - E Kleinbahn



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **oplevelsesøkonomisk center**, **vejanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Stationsområde til veteranjernbane og banetrace.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **4 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.008.F - Område til turistanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **oplevelsesøkonomisk center**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.001.D - D01



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **offentlig administration**

Området kan anvendes til administrationsbygning for Sønderborg Kommune, samt private institutioner af almennyttig karakter.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål Nordborg Rådhus

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan 101

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.002.D - D02



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **sundhedsinstitutioner**, **daginstitutioner**

Arealet anvendes til kostskole, børneinstitutioner, kursuscenter og hotel.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

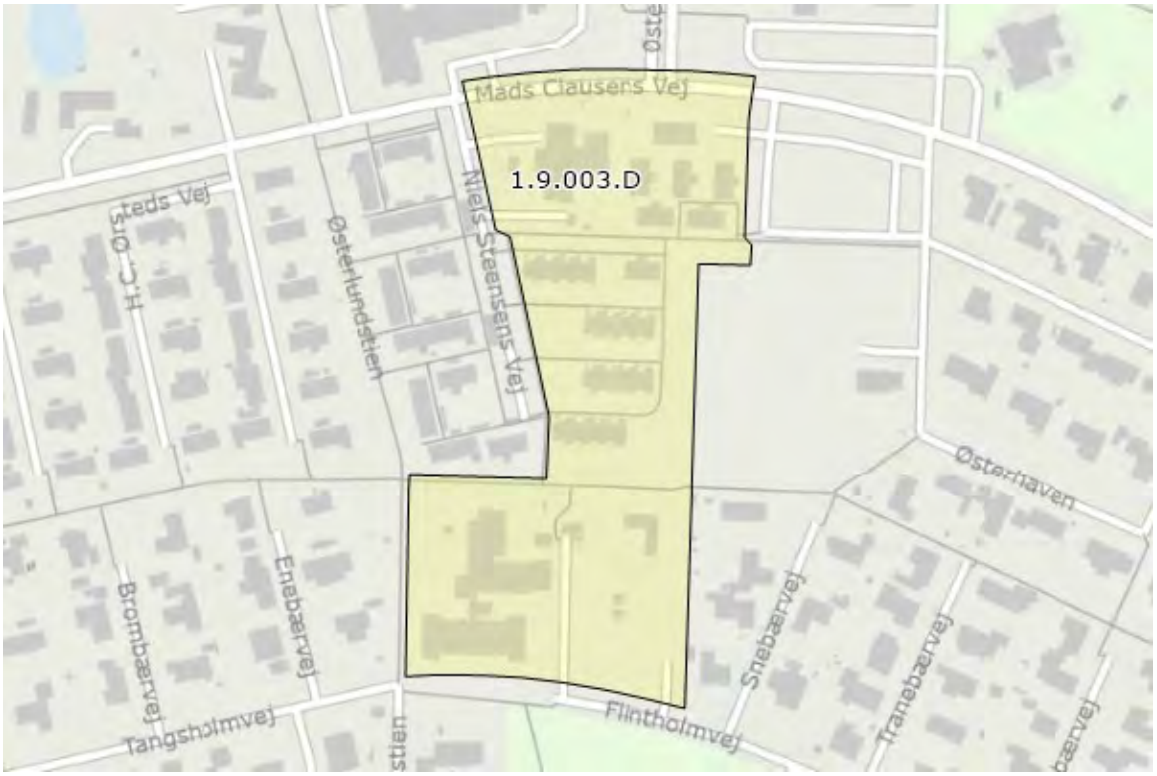
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 og lokalplan nr. 183.

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overord. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.003.D - D03



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **sundhedsinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Arealet anvendes til ældreboliger, institutioner og lægehuse mv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Areal til offentlige formål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

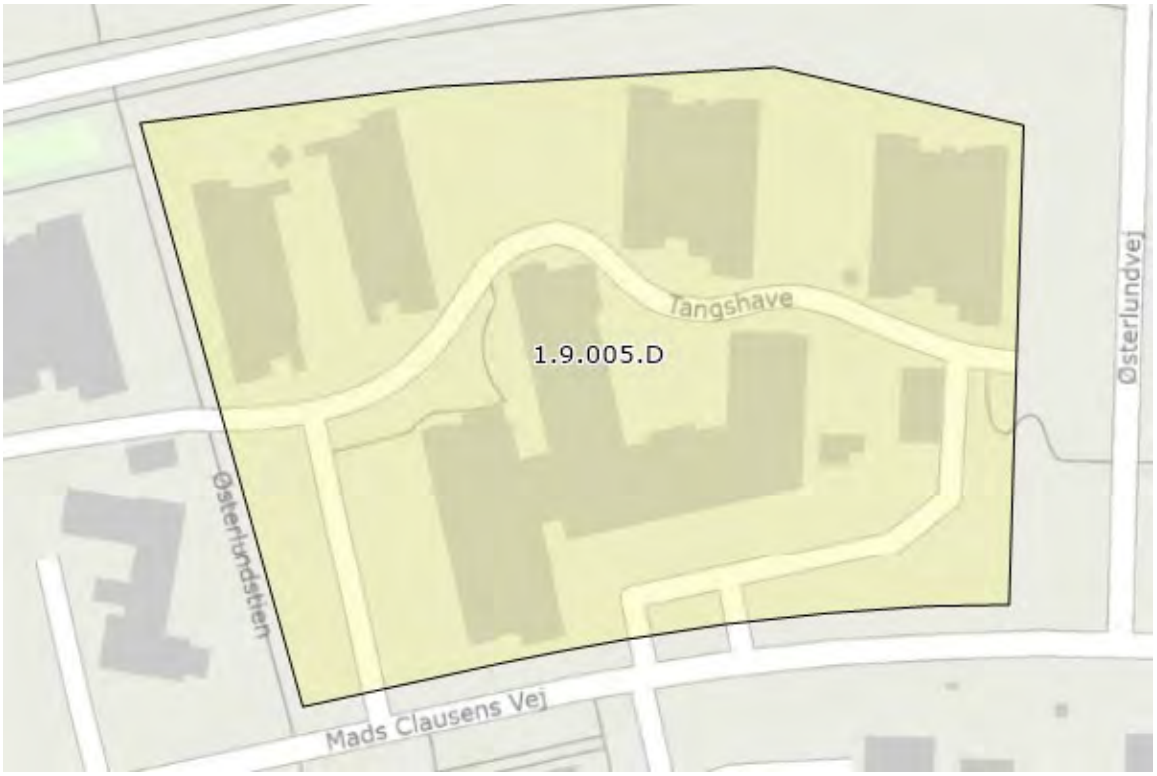
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 1 er gældende for området

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.005.D - D05



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sundhedsinstitutioner**

Området kan anvendes til plejecenter med tilhørende kollektiv anlæg. Der må ikke etableres detailhandel. Plejecenter med dagcenter, fællesfaciliteter og op til 90 boliger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål Plejecenter

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 180.

Særlige bestemmelser

Der udlægges areal til det overordenede sammenhængende stisystem. Der etableres en motionssti, som giver mulighed for flere aktiviteter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.009.B - Boligområde ved Østerhaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Parkeringsplads for almenboliger på matr. nr. 1030 Nordborg kan etableres på matr. nr. 7000k med vejbetjening fra Mads Clausens Vej.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

1.9.006.D - Offentligt område ved Karholmvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **beplantning**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Augustenborg

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den østlige del af kommunen. Augustenborg by ligger mod vest og grænser op til Augustenborg Fjord. Mod øst ligger Fynshav som grænser op til Lille Bælt og mod syd afgrænses området af store landområder.

Den største by er hertugbyen Augustenborg som hovedsageligt består af en ældre bevaringsværdi bykerne samt det fredede Augustenborg Slot. Lokalbyen Fynshav ligger i den østlige del af området ud til Lille Bælt og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne og nyere parcelhusområder.

Herudover er der landsbyerne Sebbelev, Ketting, Asserballe, Hundslev, Notmark og Almsted.

I området ligger et sommerhusområde, Nørre Kettingskov, seks campingpladser, Augustenborg Yachthavn Camping, Dreiers Camping, Hans Voigt Camping, Hertugbyens Camping, Lillebælt Camping og Naldmose Camping samt to lystbådehavne, Augustenborg Yachthavn og Fynshav Lystbådehavn. Der er planlagt en omdannelse af Augustenborg havn til boliger.

Desuden ligger Augustenborg Golfbane, en gokartbane og kunstcenteret Augustiana i området.

Augustenborg

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 2.1 Augustenborg. Augustenborg er en lokalby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre bykerne ved Lillehav og Augustenborg Fjord og nyere boligområder mod nord. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

I plandistriktet ligger også rammer for boligbyggeri i landsbyerne Ketting, Sebbelev og Bro. Sebbelev er afgrænset som landsby, hvilket vil sige, at der inden for landsbyafgrænsningen kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål uden genevirkning for omgivelserne. Størstedelen af Ketting ligger i byzone.

2.1.002.B - Boligområde mellem Lillehav og Kettingvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Ved nybyggeri eller tilbygninger må ikke bygges højere end den eksisterende bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres ved saddeltag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

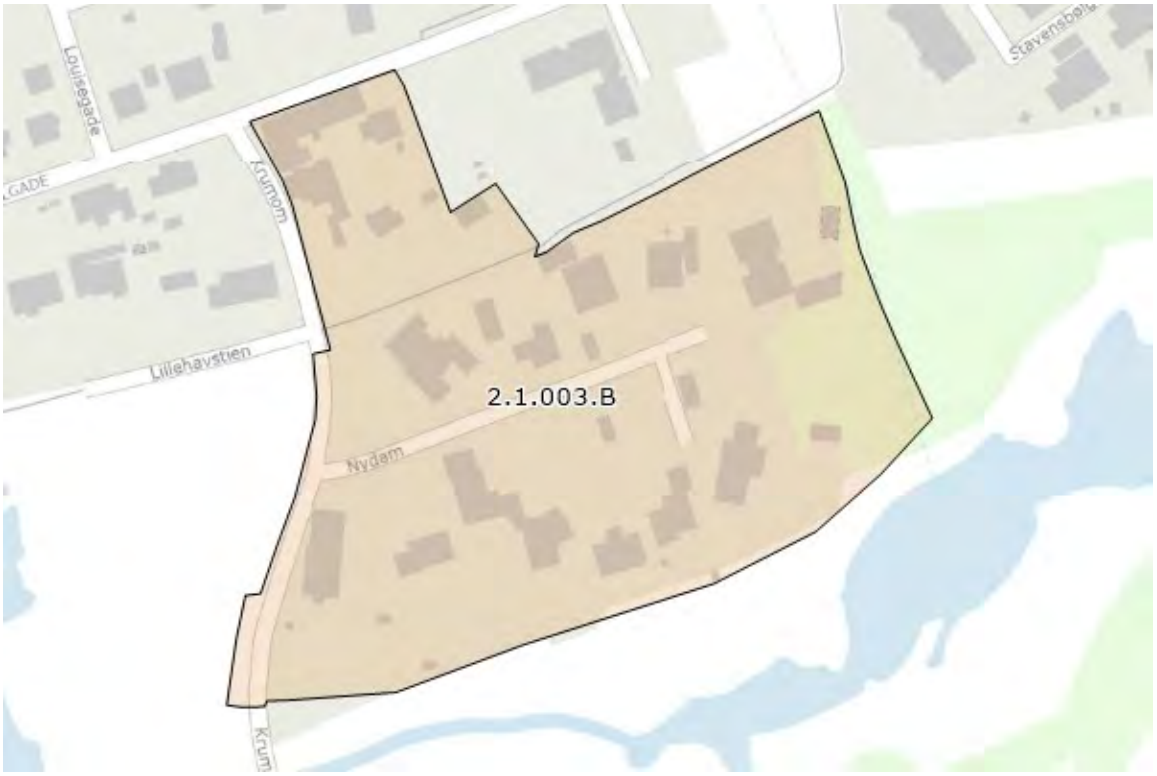
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 30, 36, 45 og 58

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.003.B - Boligområde ved Nydam



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

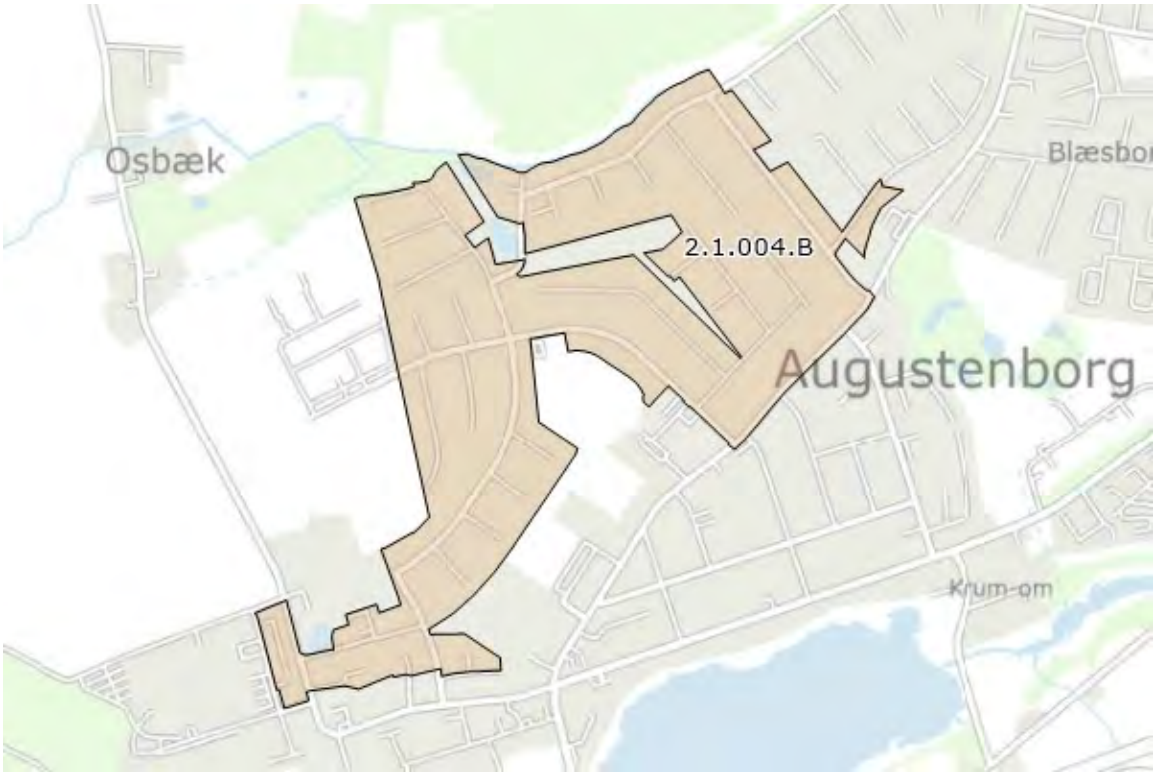
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.004.B - Boligområde ved skolen og stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse samt boligorienterede institutioner.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

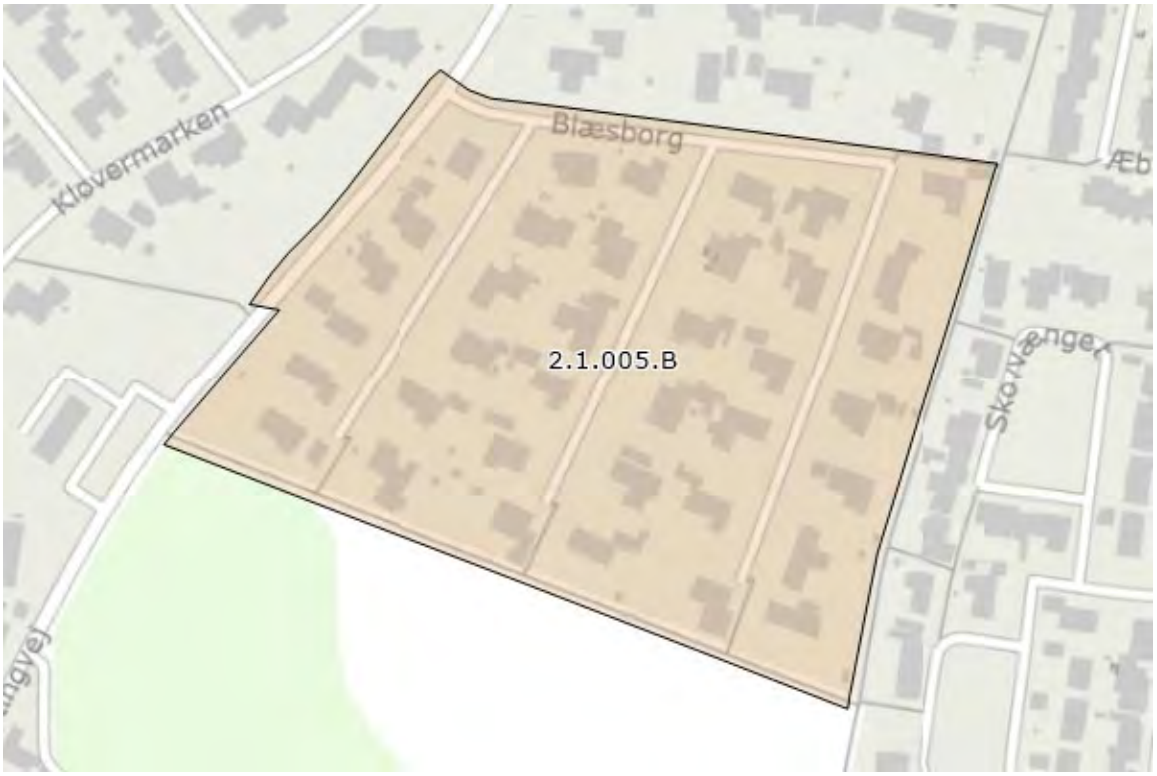
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.005.B - Boligområde ved Blæsborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse samt mindre boligorienterede institutioner

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

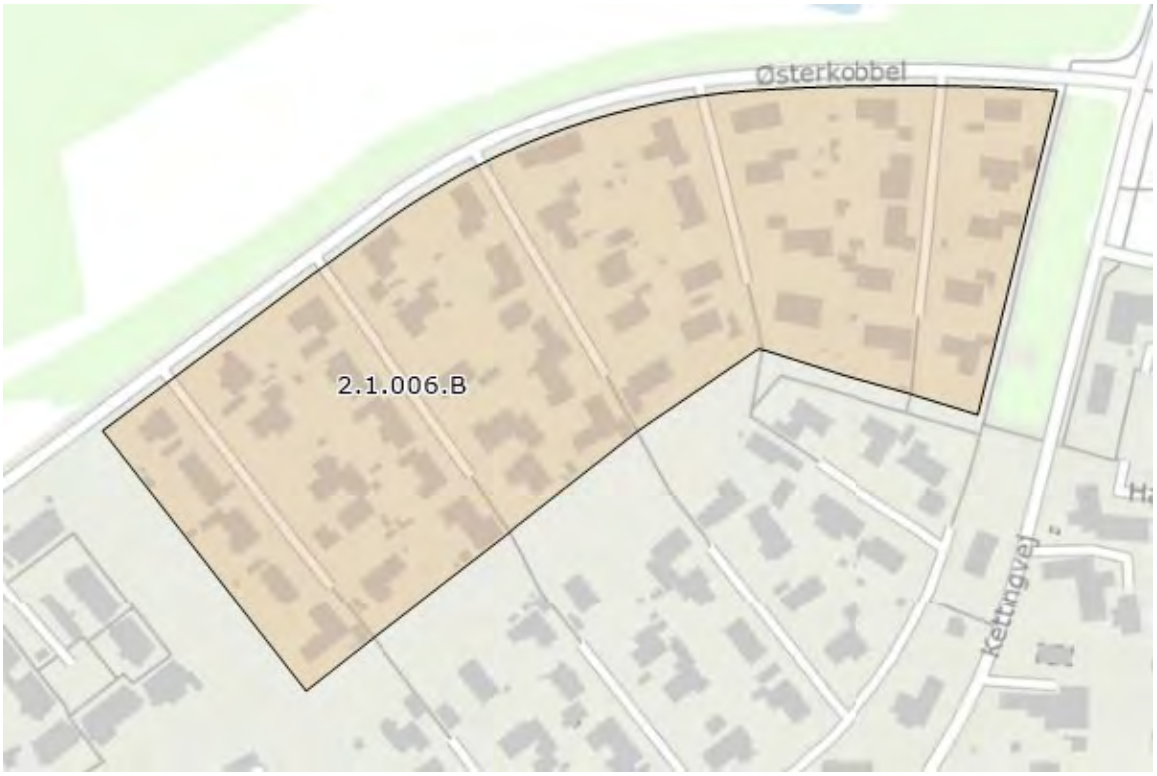
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.006.B - Boligområde ved Østerkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

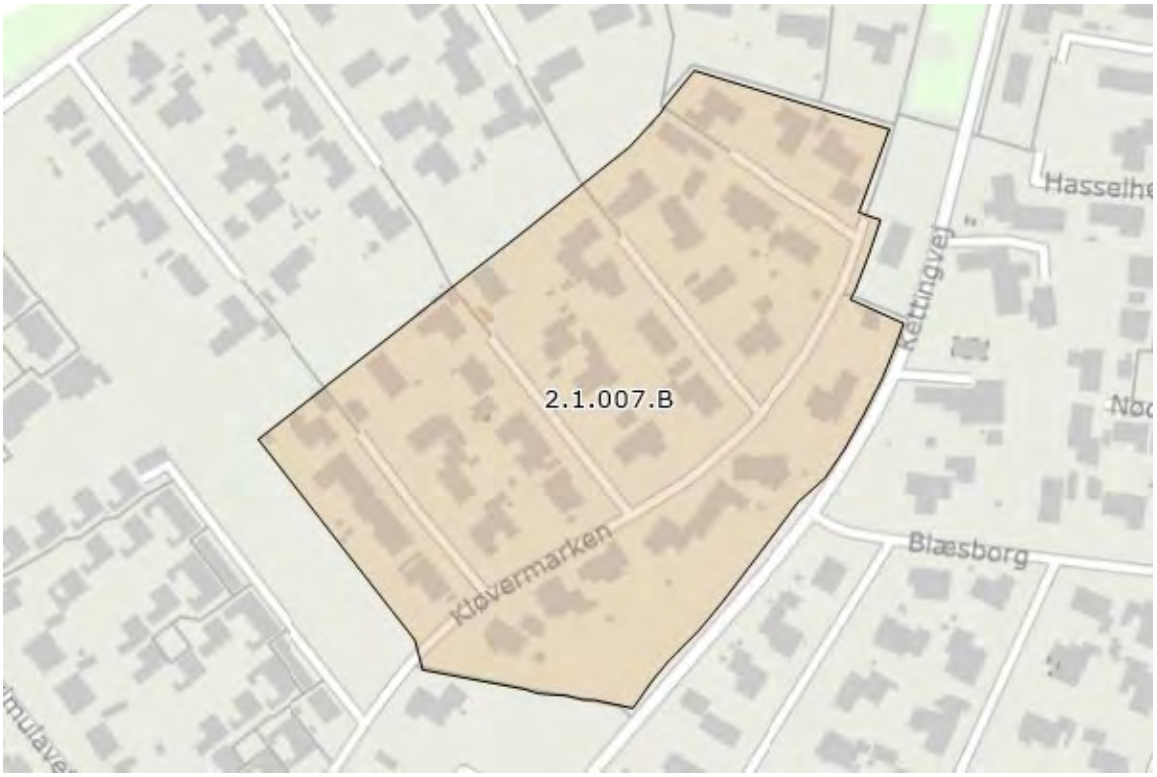
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.007.B - Boligområde ved Kløvermarken, Augustenborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

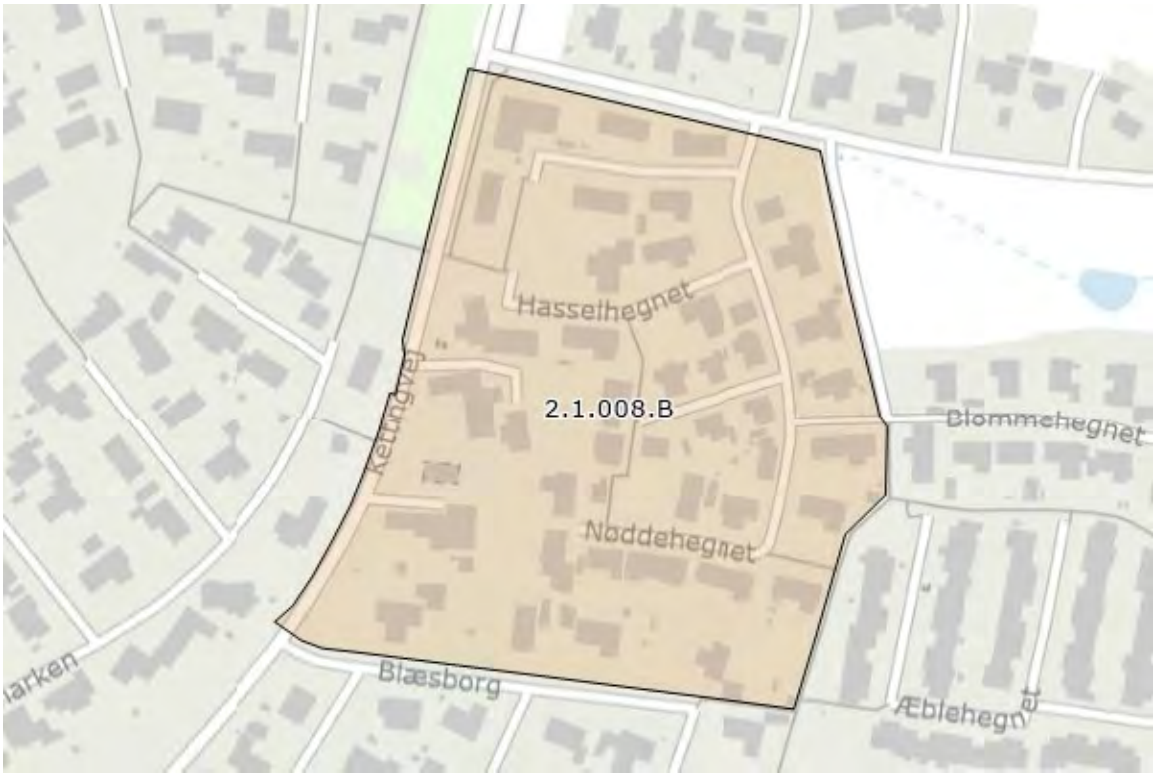
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 29.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.008.B - Boligområde ved Hasselhegnet og Nøddehegnet, Augustenborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m^2**

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.009.B - Boligområde ved Lilleskovvej og Stavnsbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 33.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.010.B - Boligområde ved Bleshøj Mølle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 38.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.012.B - Boligområde ved Osbækvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Svanehaven.
Der bør sikres mulighed for, at Svanehaven kan forlænges helt til Osbækvej. Således kan udnyttelse af perspektivområde vest for Osbækvej kobles til Svanehaven.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2.1-4 og 201-3

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.013.B - Boligområde ved Louisegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 40% af bruttoetagearealet til fælles udendørs opholdsareal.

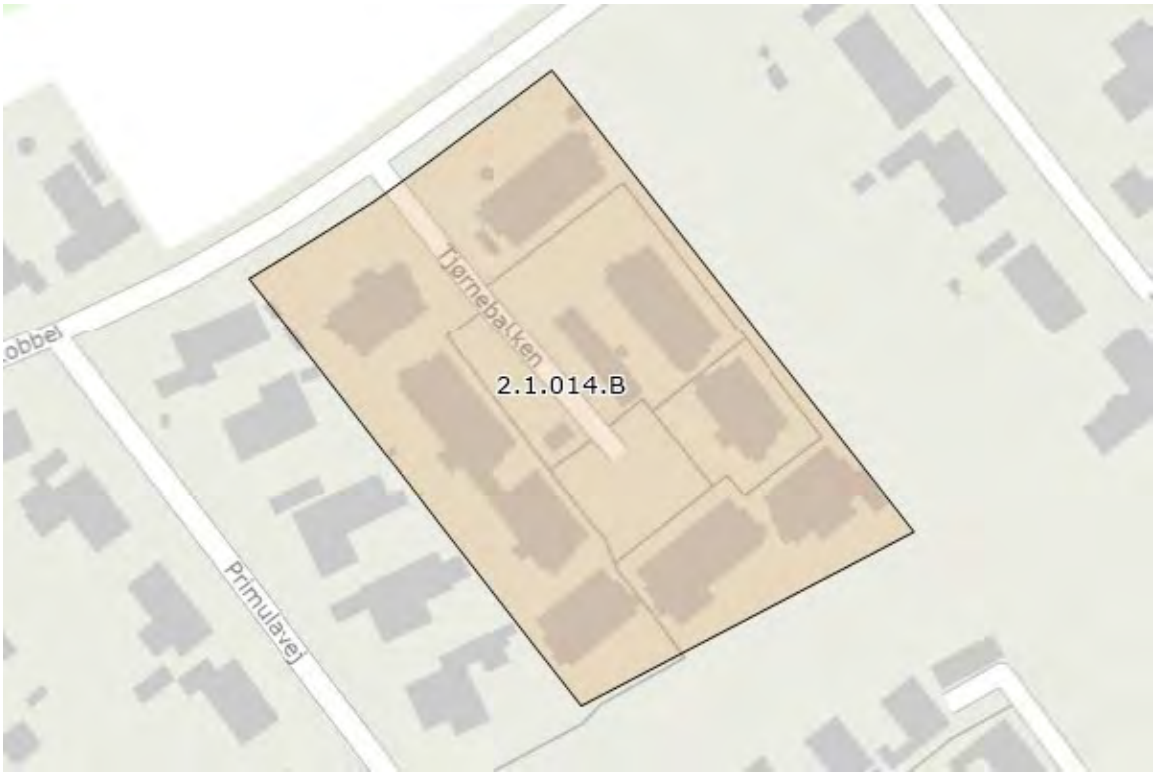
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 45.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.014.B - Boligområde ved Tjørnebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2 og 2-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.015.B - Boligområde til tæt-lav beboelse ved Kløvermarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.016.B - Boligområde ved Fjordparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Uhindret adgang til kysten skal opretholdes

Lokalplanlægning

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.017.B - Boligområde ved Blommehegnet, Æblehegnet og Skovvænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5, 7 og 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.018.B - Boligområde ved Fredsskovvej og Ringridervænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 45.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.019.B - Boligområde ved Lykkegåden



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **500 m^2**

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 50% af bruttoetagearealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 49.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.008.G - Blandet bolig- og erhverv på Langgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Bolig- og værksteds- og produktionsvirksomhed, med tilhørende lager og servicefunktioner. Blandet bolig og erhverv, en bolig til ejer eller ansat på virksomheden. Der må ikke udstykkes grundstykker mindre end 1000 m2.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Mulighed for etablering af bolig og arbejdsplads og sikre, at udbygningen sker med respekt for de omgivende boligområder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Byzone, kommunal by

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 10 % af det samlede areal friholdes til opholdsarealer

Infrastruktur

Mindst 1 P-plads pr. ansat

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.009.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Ketting



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boliger 35%. for anden anvendelse. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

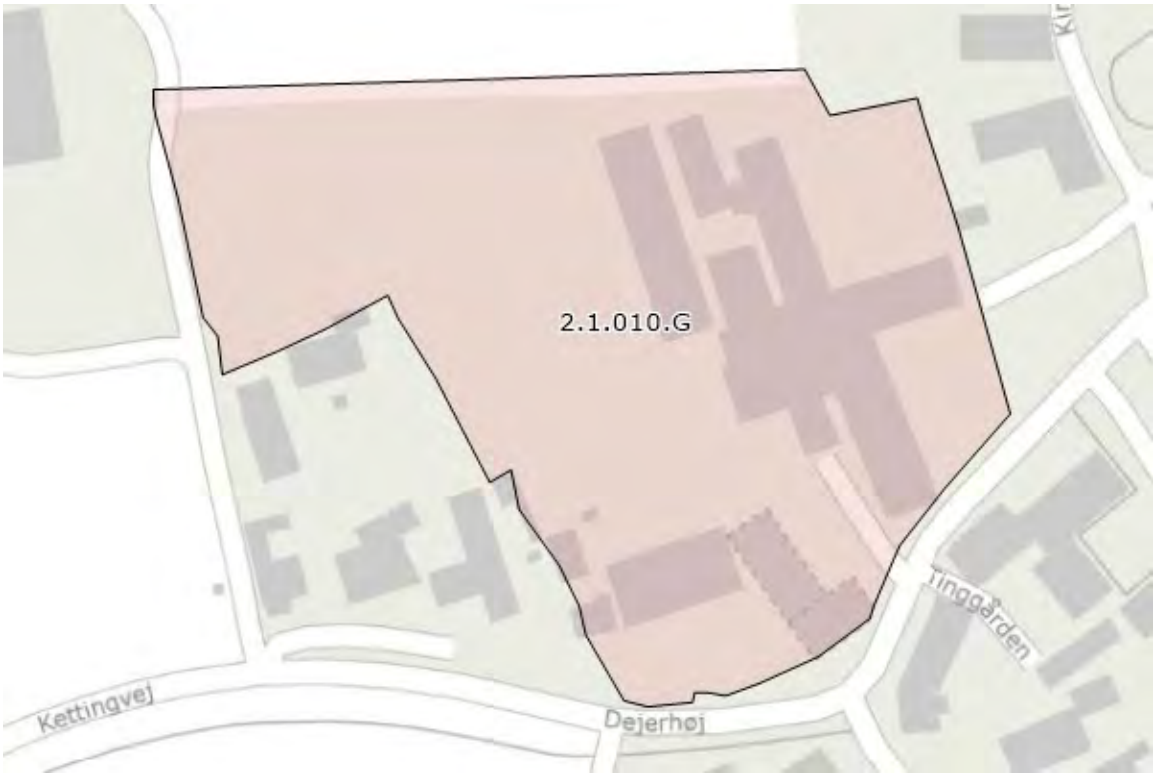
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 52

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.010.G - Blandet bolig og erhverv i mindre område i Ketting



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boliger 35%. for anden anvendelse. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

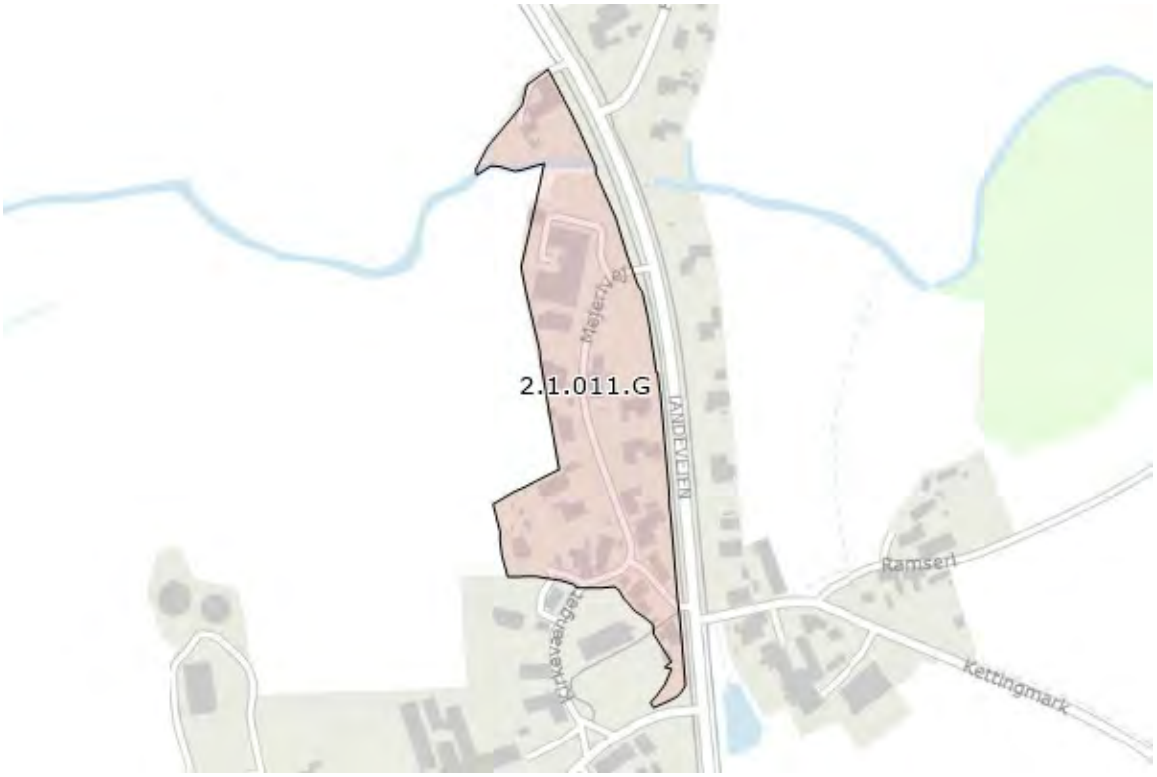
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 52

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.011.G - Blandet bolig og erhverv ved Mejerivej i landsbyen Ketting



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boliger 35%. for anden anvendelse. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 52

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.012.G - Blandet bolig og erhverv i den østlige del af landsbyen Ketting



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boliger 35%. for anden anvendelse. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige landsby.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 52

Særlige bestemmelser

Værdifuld bebyggelse og miljøer, herunder beplantning skal bevares og respekteres ved ændringer i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.013.G - Blandet bolig og erhverv i bebyggelsen Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.014.G - Område til blandet bolig og erhverv i landsbyen Sebbelev



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige fortelandsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.E - Erhvervsområde. Industrivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Der må ikke etableres detailhandel. Ingen grundstørrelse mindre end 1000 m2.

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimal højde er **8,5 m**

Lettere industri, lager, værkstedsvirksomhed, service og forretningsvirksomhed,mulighed for en bestyrer- eller portnerbolig pr. virksomhed. Bebyggelsesprocent max 50% for området og 35% pr. grundareal.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres 20 m bredt plantebælte langs Bro må ikke bebygges, forsynes med skilte eller lignende.

Infrastruktur

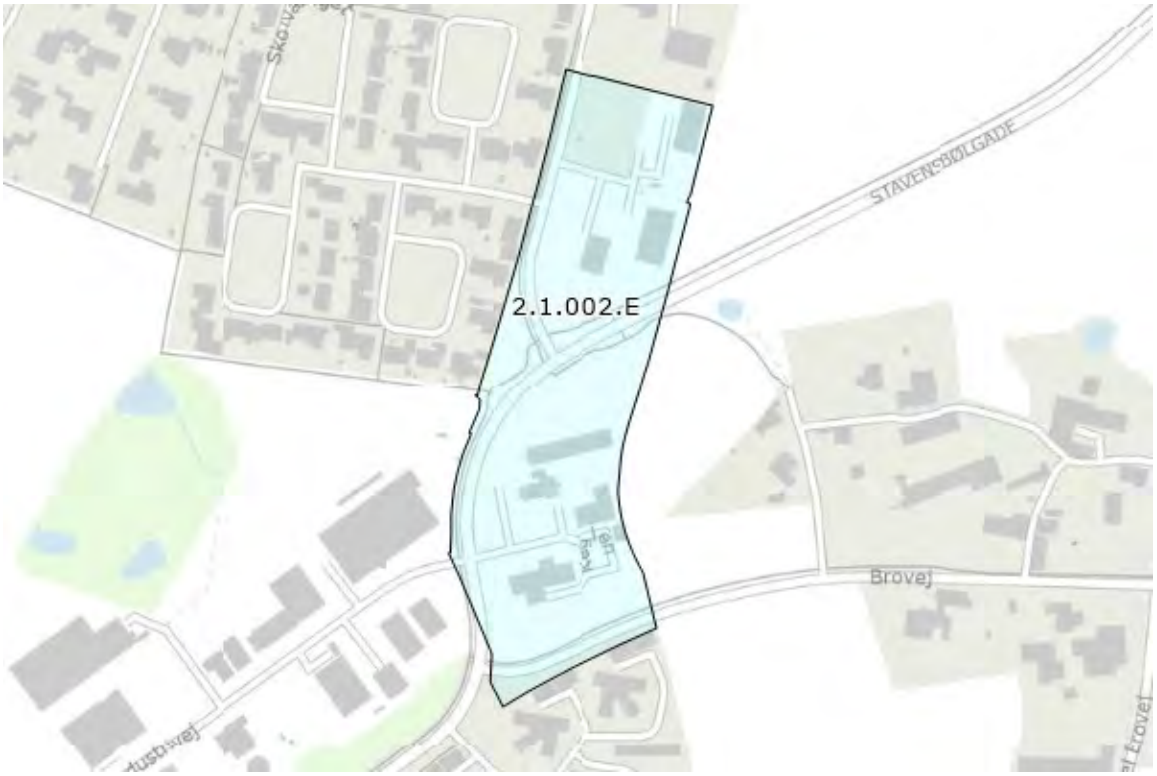
Der skal udlægges 1 P-plads pr. 50 m2 etageareal og byggelinie på 25 m fra Bro vejens midte.

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.002.E - Erhvervsområde ved Langgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **5%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 på hver grundstykke. Højst 35% af den enkelte ejendoms grundstykke må bebygges.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres 20 m afstandsbælte fra Bro vejen, som ikke må bebygges eller forsynes med skilte. Etablering af sti fra grønt område mod vest til Bro, afskærmende beplantning mod Bro.

Infrastruktur

Der skal udlægges 1 P-plads pr. 50 m2 etageareal og byggelinje på 25m fra Brovejens midte.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 9

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.003.E - Industri og erhvevsområde ved Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværks-, produktions-, servicevirksomhed og lager med begrænset transportbehov.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og - transportbehov

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Lokalplan nr. 37, 1998 kommuneplantillæg nr. 18

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 10 % af det samlede areal friholdes til opholdsarealer.

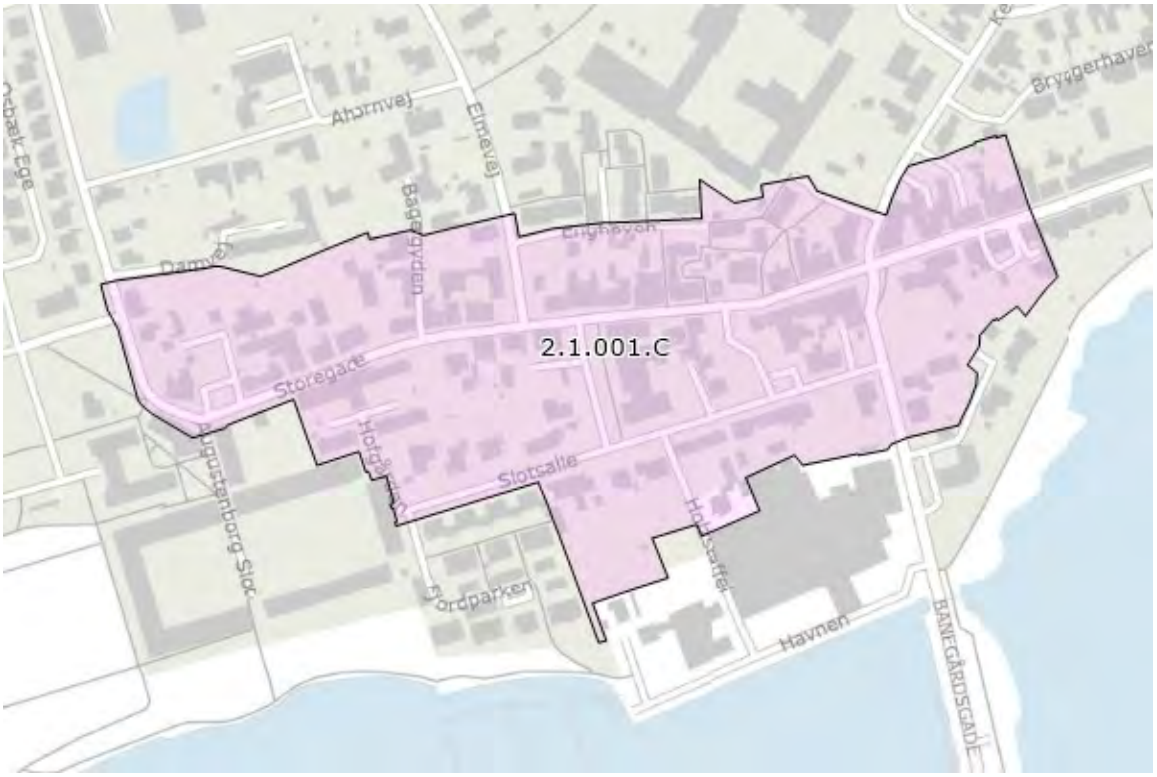
Infrastruktur

Mindst 1 P-plads pr. ansat, skiftehold undtaget.
Det må forventes, at der skal etableres en samlet afgangsvej fra Stavensbølgade til forsyning af området.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Der må ikke etableres detailhandel i området. i forbindelse med nyt erhvervsbyggeri stilles beplantningsvilkår som sikrer en harmonisk byrand.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.C - Del af det centrale Augustenborg, omkring Slots Alle og Storegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **bevaringsværdig beplantning**, **område til offentlige formål**, **sundhedsinstitutioner**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **125%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen.
Adgang til bebyggelsen skal så vidt mulig ske fra gadesiden.
Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etage med udnyttet tageetage

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

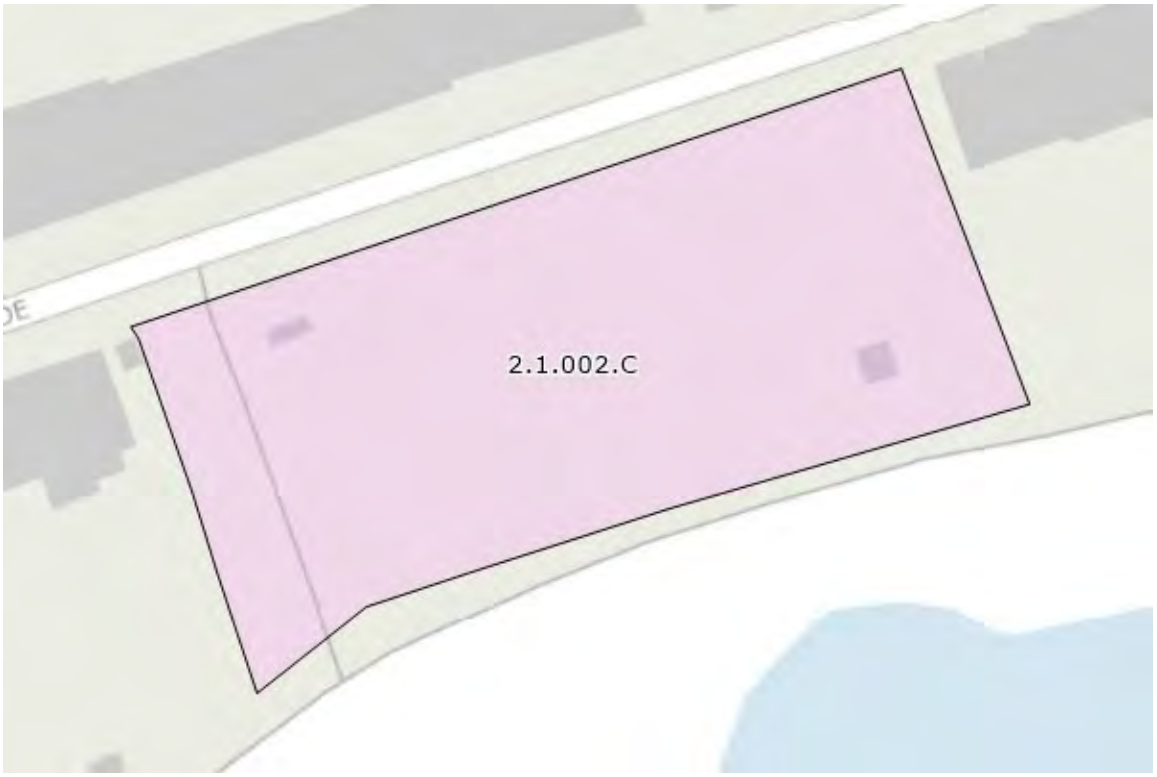
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ved nybyggeri må højden ikke overstige højden på den bygning, der skal erstattes på grunden. Bygningshøjden skal tilpasses nabohuse og kulturmiljøet for Hertugernes Augustenborg. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen Ved fremtidig planlægning skal historiske træer i den centrale bymidte sikres mod fældning. Fremtidig planlægning skal derfor sikre at fældning og/eller genplantning ikke sker uden tilladelsen fra Sønderborg Kommune. De historiske træer omfatter de gamle lindetræer på Storegades sydlige side langs muren til slotskomplekset samt egetræet på Jægerpladsen. De fredede træer fremgår af udpegningen jf. Danmarks Naturfredning vedrørende Augustenborg Allé – Afgørelse – reg. Nr.: 00964.00 . Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.002.C - Bolig- og butiksområde mellem LIllehav og Stavensbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **parkeringsanlæg**

Parkering og grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Må ikke bebygges

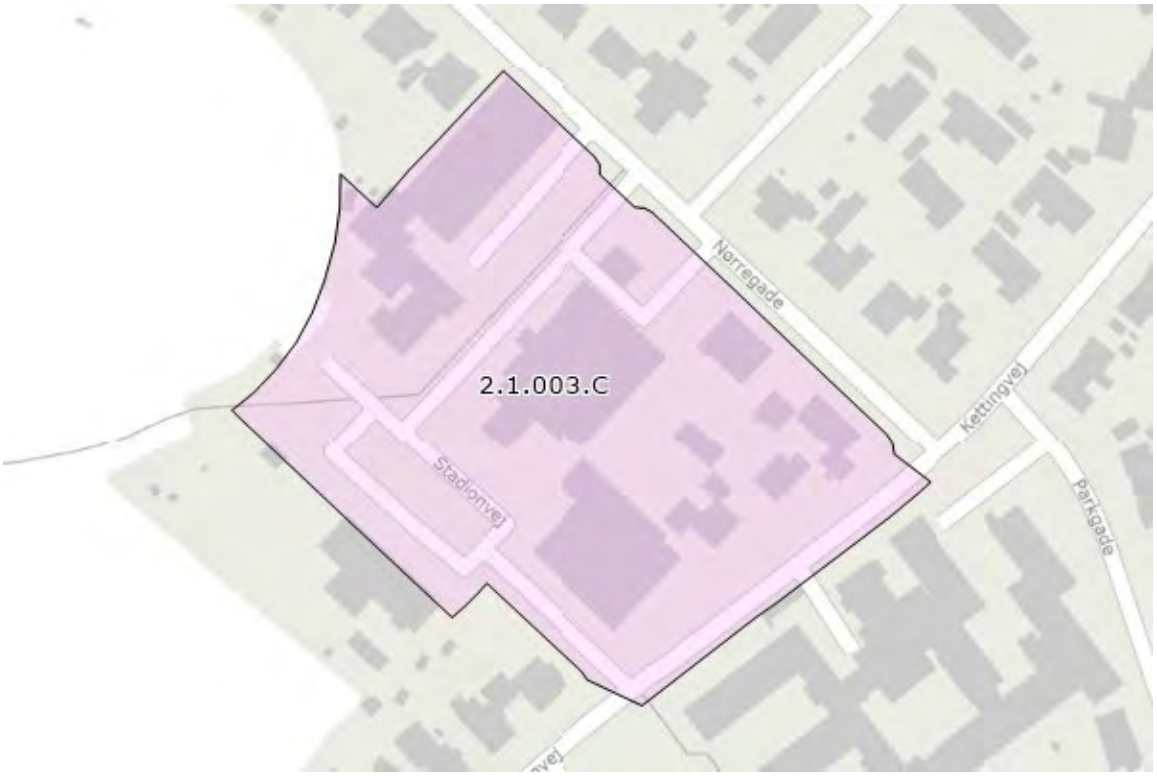
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Se rammeplan 114A. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.003.C - Butikstorv og boliger ved stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, boliger, offentligformål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **2**

Butikscenter med boliger langs Kettingvej, det tilstræbes at butikscentret får visuel kontakt med Kettingvej

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Tankanlæg er omfattet af miljøgodkendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ved boligerne skal opholdsarealet mindst være lige så stort som boligarealet.

Særlige bestemmelser

Der kan etableres tag med rejsning på min. 25 og maks. 35 grader på bygninger med flade tage. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen . Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.004.C - Industri og erhvervsområde ved Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **aflastningsområde**

Detailhandel, med tilhørende lager og servicefunktioner, serviceerhverv og liberalt erhverv, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 10 % af det samlede areal friholdes til torv og evt. andre opholdsarealer

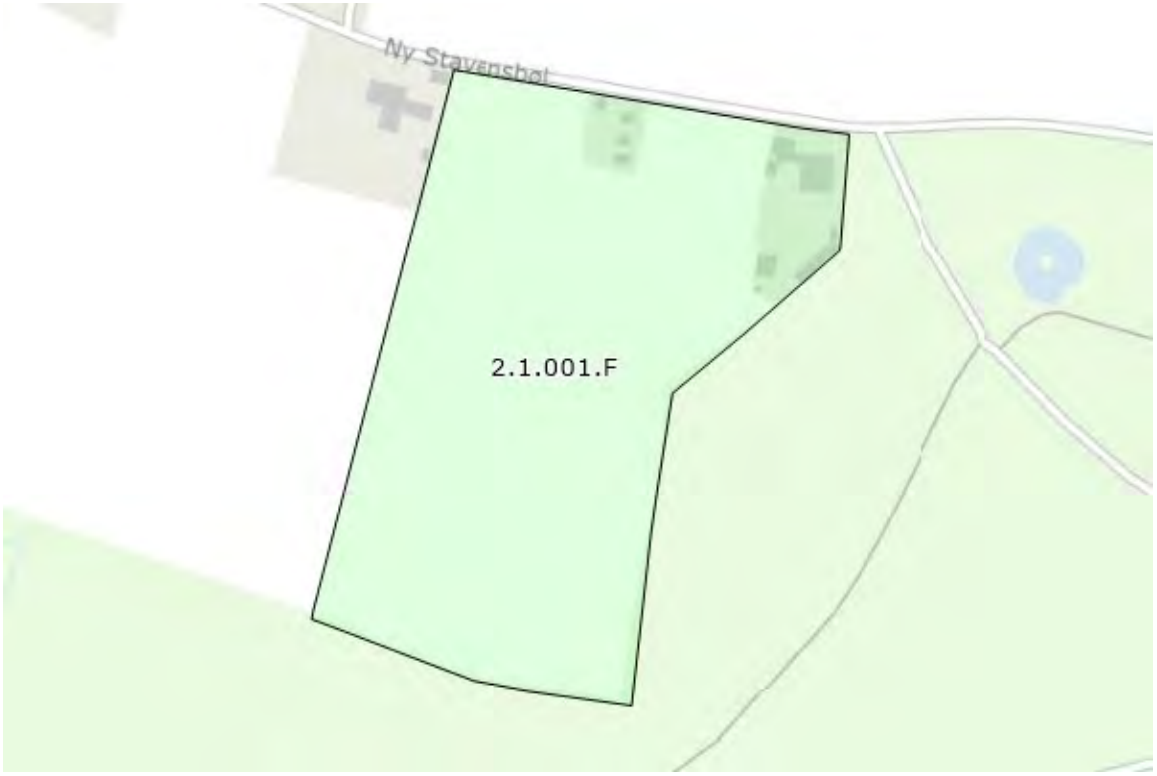
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 48, 2003 kommuneplantillæg nr. 26.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen .
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.F - Campingplads, Hertugbyens Camping i Augustenborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads

Generelle anvendelsesbestemmelser

Campingpladsens udvidelse skal fastlægges i en lokalplan.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Beboelse til ejer/forpagter, de til pladsen nødvendige servicebygninger, campinghytter.

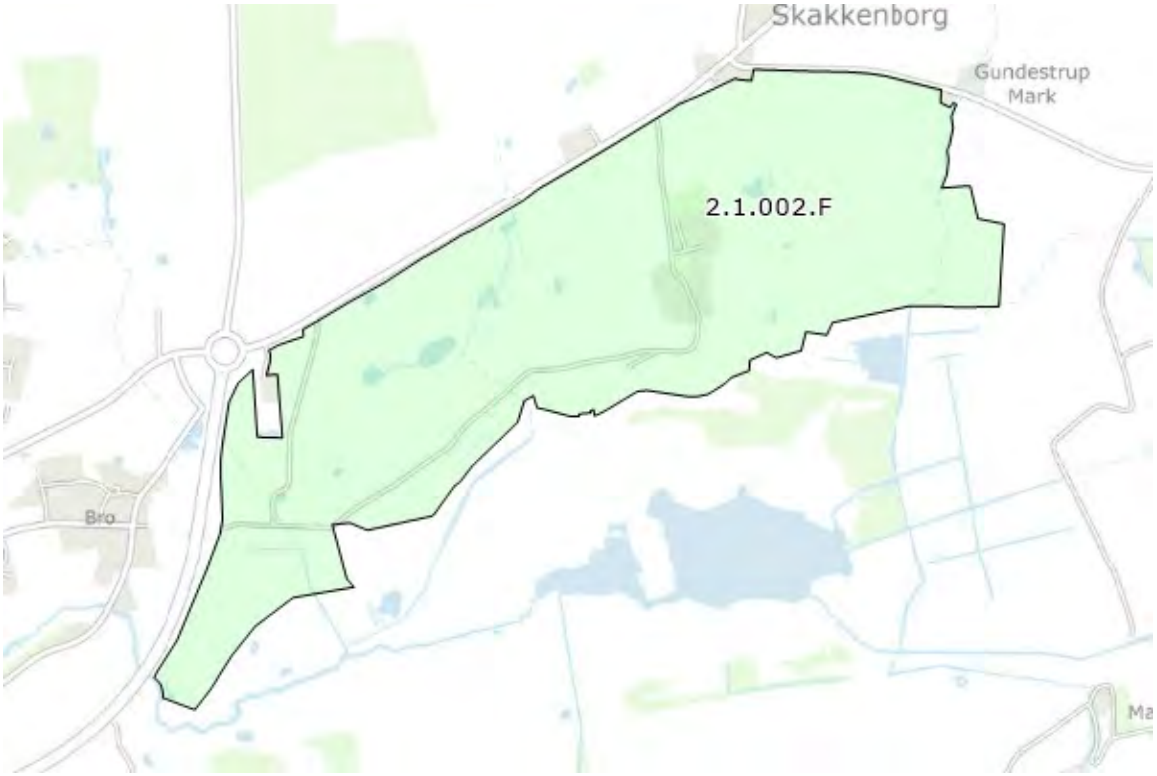
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 41

2.1.002.F - Udvidelse af Golfbane ved Augustenborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

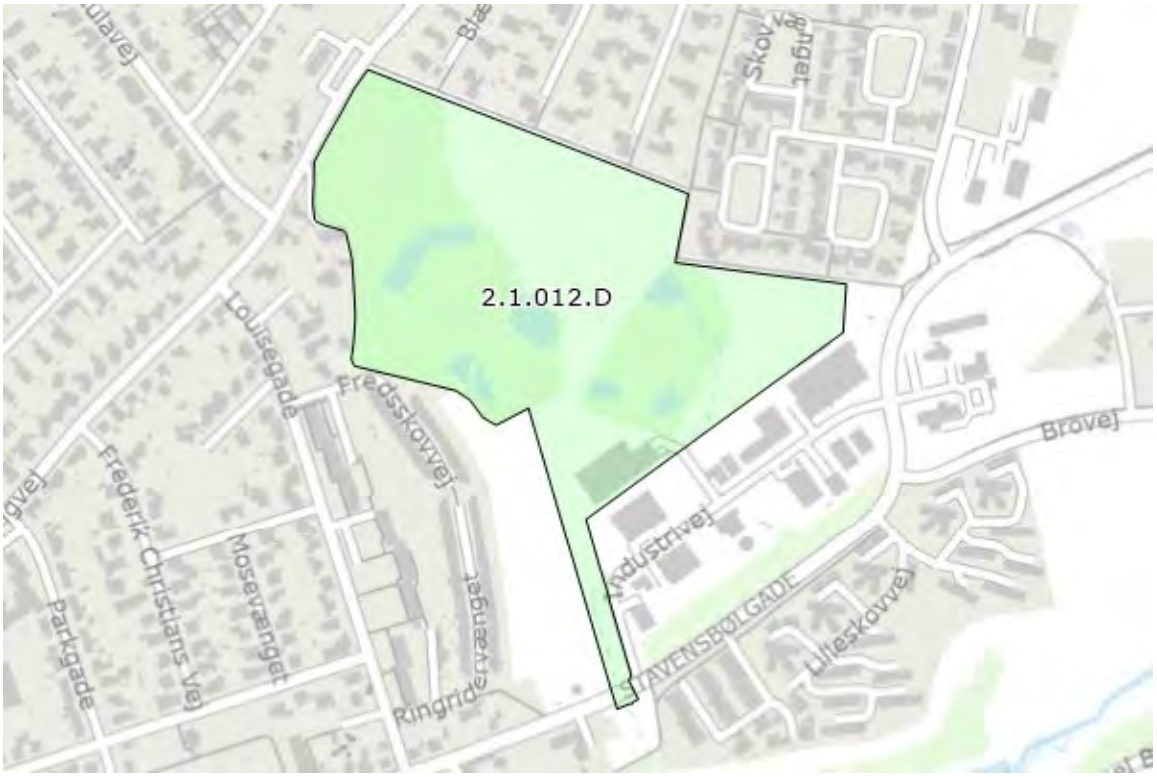
Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.012.D - Mindre skov og markareal ved Kettingvej, Langgade og Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**

Offentligt formål, festplads (176 A), ridehal, transformerstation og nærrekreativt område med stier.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Ridehal, der må ikke ske yderligere bebyggelse

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ny beplantning mm. skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 45 er gældende for en del af området

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske udstykning. Der må ikke etableres detailhandel i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.D - Augustenborg skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **offentlig administration**

Skole, offentlige institutioner, hal, bibliotek og boldbane, samt andre off. formål, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Skole og idrætshal mm.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

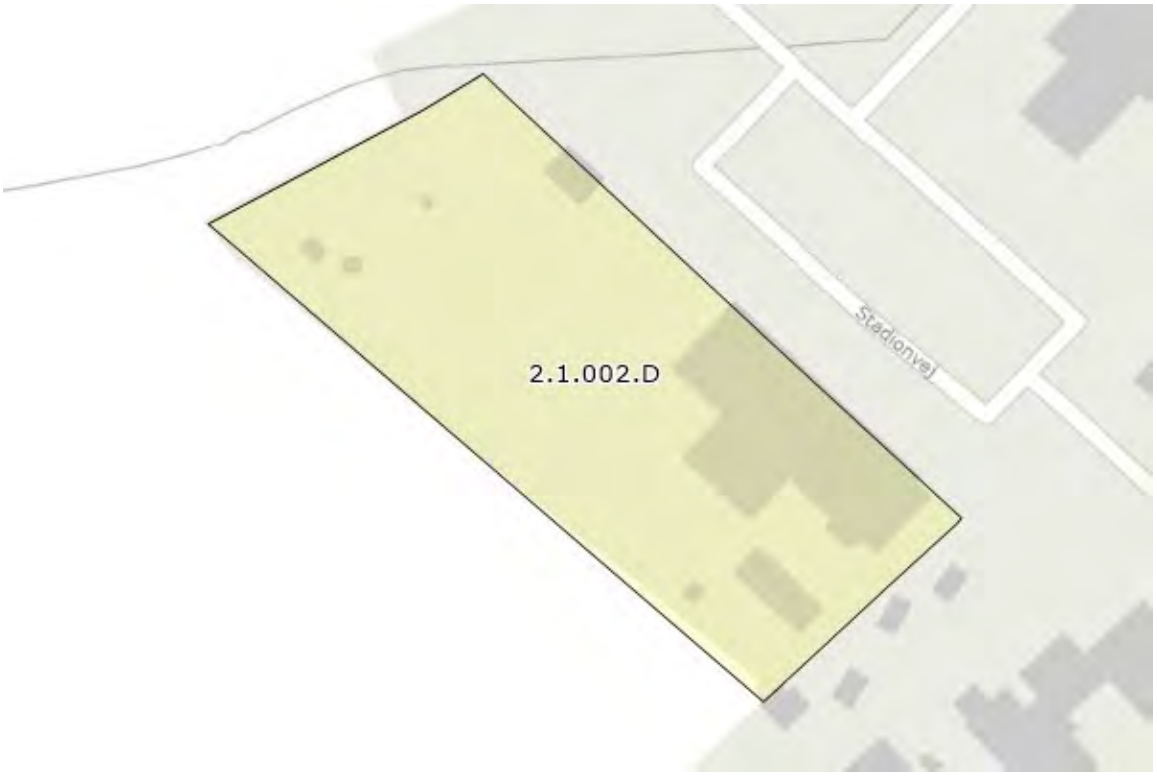
Infrastruktur

Bevaring af eksisterende stier

Særlige bestemmelser

Ingen detailhandel på området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.002.D - Bibliotek ved stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Områdets anvendelse fastlægges til kulturelle institutioner som f.eks. bibliotek.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.003.D - Caroline Amalie gården, Kettingvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Offentligt formål, plejehjem, omsogscenter og restauration, og andre offentlige formål, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligerne på Caroline Amalie gården renoveres og ombygges og der bygges nye boliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Byzone, kommuneby

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Plejehjem m.m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

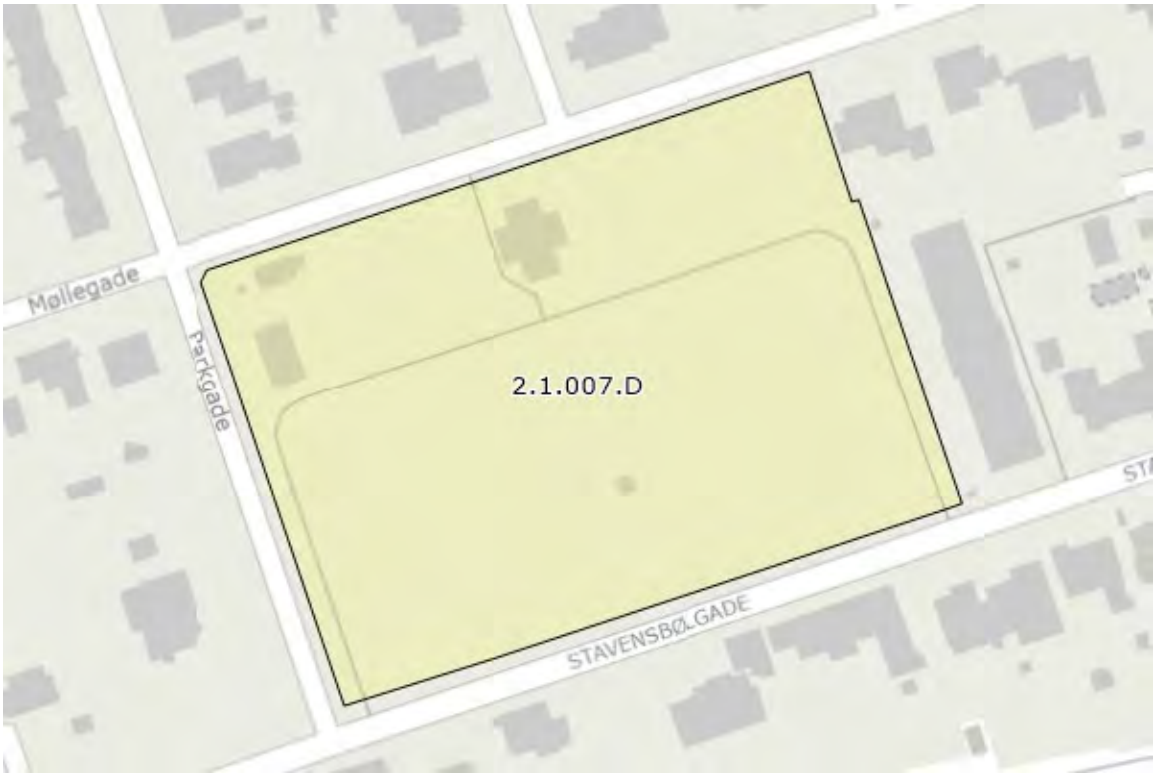
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 23, august 1996

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.007.D - Augustenborg Kirkegård, Stavnsbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentligt formål, kirkegård

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Friholdes for bebyggelse med undtagelse af små bygninger, der er nødvendige for kirkegårdens drift.

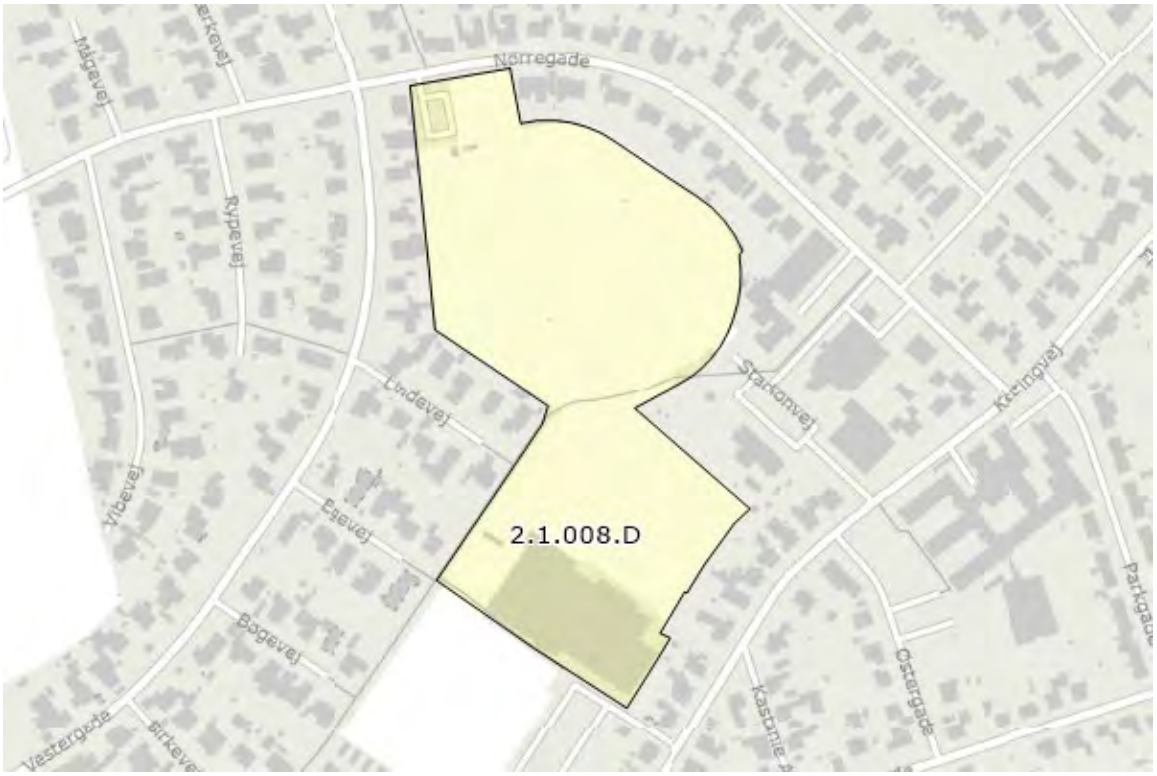
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.008.D - Augustenborg Stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentligt formål, stadion, boldbaner og andre rekreative formål, der kan indpases i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bygninger med undtagelse af redskabskure, legehuse o.l. bygninger uden genevirkning for omkringliggende områder.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Eksisterende stier og beplantning skal bevares

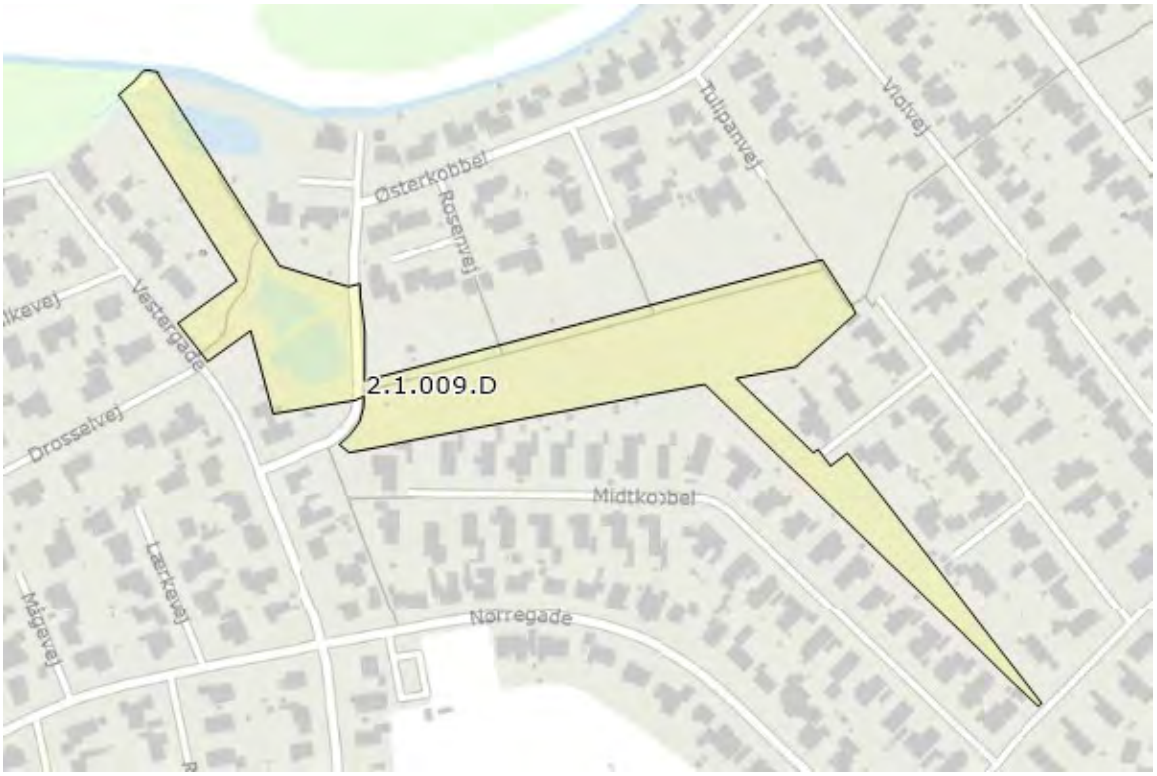
Lokalplanlægning

Byzone

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.009.D - Grønning ved Midtkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Nærrekreativt område, ophold, stier

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges, bortset fra eventuelle redskabsskure, legehuse e.l.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ny beplantning mm. skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.010.D - Grønt område ved Østerkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Grønt område

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ny beplantning mm. skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.011.D - Grønt strøg ved Primulavej, Østerkobbel og Kløvermarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Nærrekreativt område, stier, små redskabsskure, legehuse e.l.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

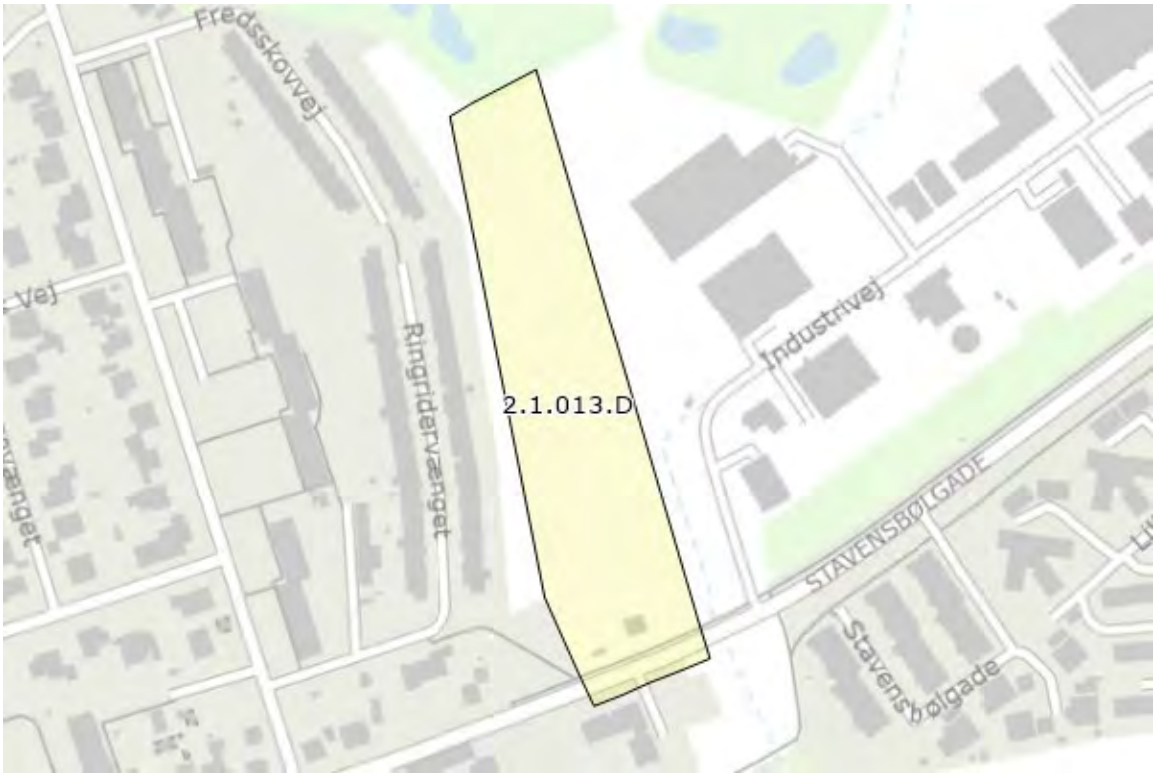
Opholds- og friarealer

Ny beplantning m.m. skal ske efter en smalet plan, en parkpolitik

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.013.D - Mindre skov og markarealer ved Kettingvej, Langgade og Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ny beplantning mm. skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik

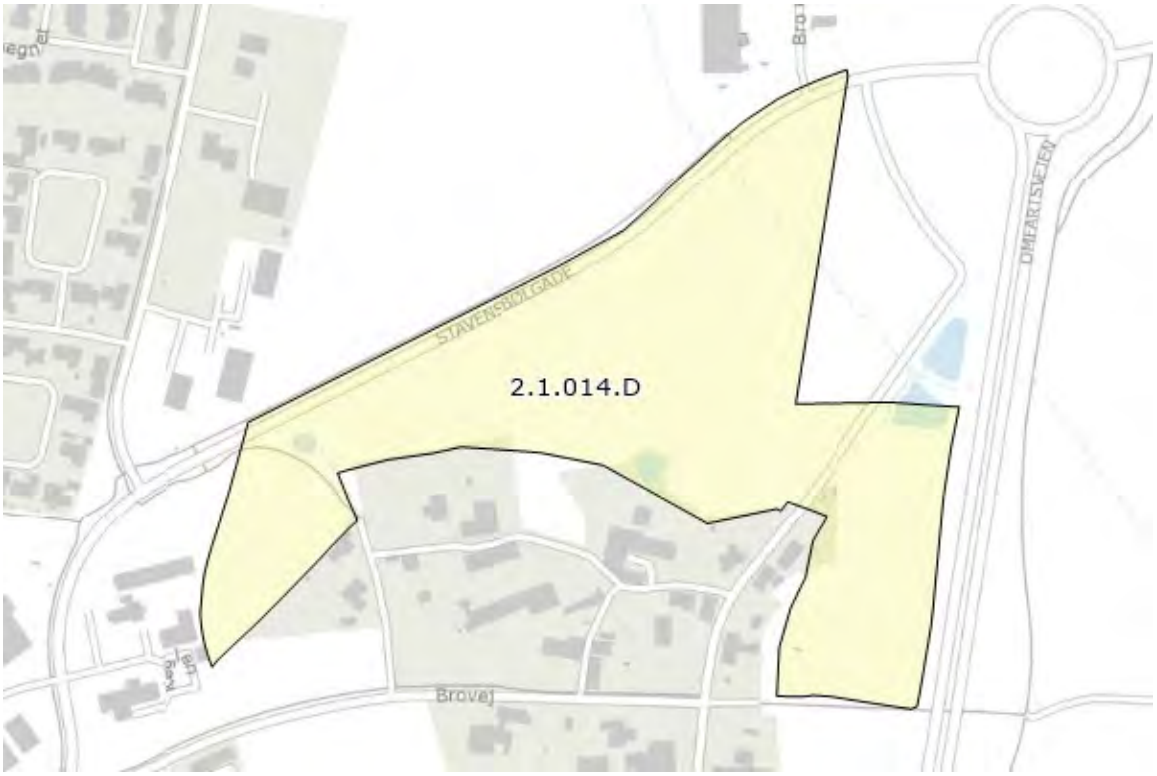
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 45

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske detailhandel i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.014.D - Marker, grønt område ved Bro



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Bynært rekreativt formål, afskærmningsbælte nord og vest for Bro mod erhvervsområde.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.015.D - Grønt område langs nordbredden af Lillehav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Ubebygget område og sti mellem Krumom og banegårdsgade

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området må ikke bebygges

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Ny beplantning mm.skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.016.D - Kommunal lystbådehavn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Lystbådehavn

Generelle anvendelsesbestemmelser

Ved påbegyndelse af byomdannelse på havneområdet skal området indgå som en rekreativ del af det nye byområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Offentlig adgang langs kaj

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.017.D - Kystområdet ved Langdel



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**, **campingplads og vandrerhjem**

Havneerhverv og campingplads

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området er en del af det fjordområde, der kan omdannes med henblik på at etablere et samlet bynært turisme- og havneområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **10 m**

Yachthavnens bebyggelse kan udvides i det omfang det er nødvendigt i forbindelse med forøgelse af havnens kapacitet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 32 og kommuneplantillæg nr. 19

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske yderligere udstykning i området. Bestående fredningslinjer skal respekteres. Der er detailhandel i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.018.D - Kystområdet ved Langdel



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Hotel og bådeværft

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området er en del af det fjordområde, der kan omdannes med henblik på at etablere et samlet bynært turisme- og havneområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Hotellet må udvides op til 50 værelser inden for bestående grundareal.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske yderligere udstykning i området. Bestående fredningslinjer skal respekteres. Der er detailhandel i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.019.D - Ketting kirke og kirkegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirke, kirkegård og parkering

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kun kirke og nødvendige småbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

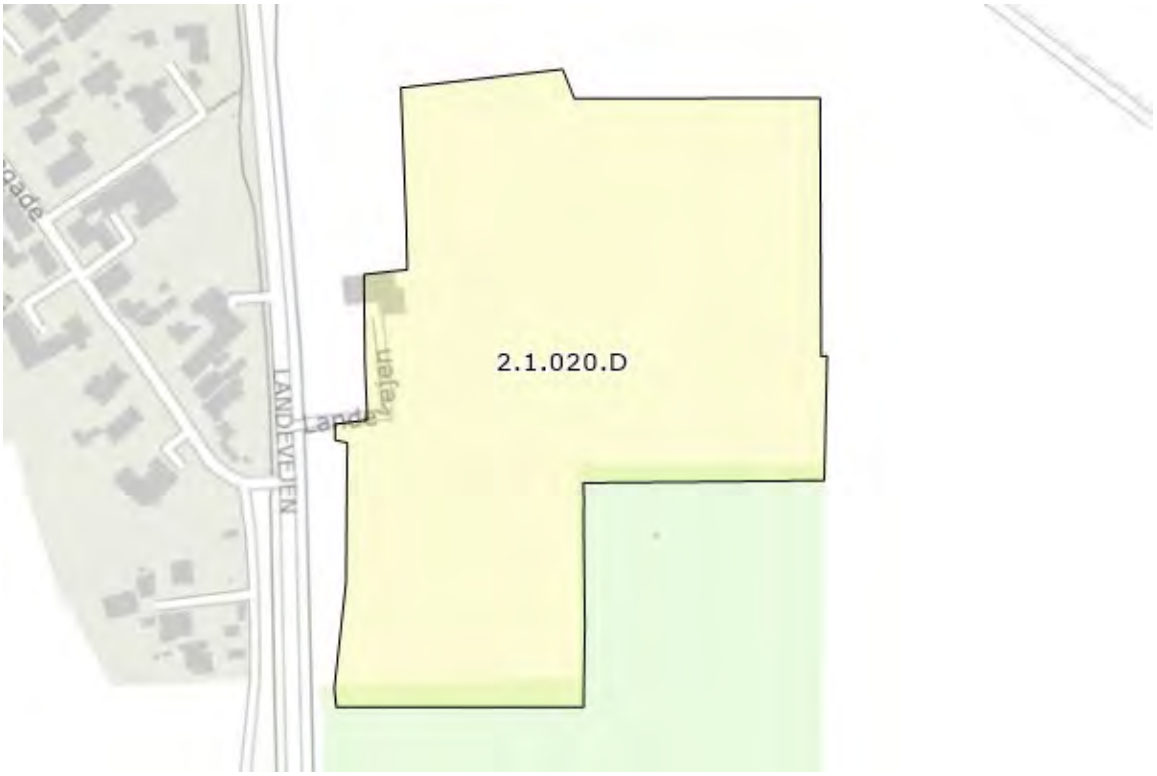
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 14, maj 1990

Særlige bestemmelser

Ændringer skal respekterer kirkens karakterfulde placering og kirkegårdens karakterfulde opbygning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.020.D - Boldbaner øst for landevejen i Ketting



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Ubebygget grønt område og boldbaner

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Ingen

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Værdifuld beplantning

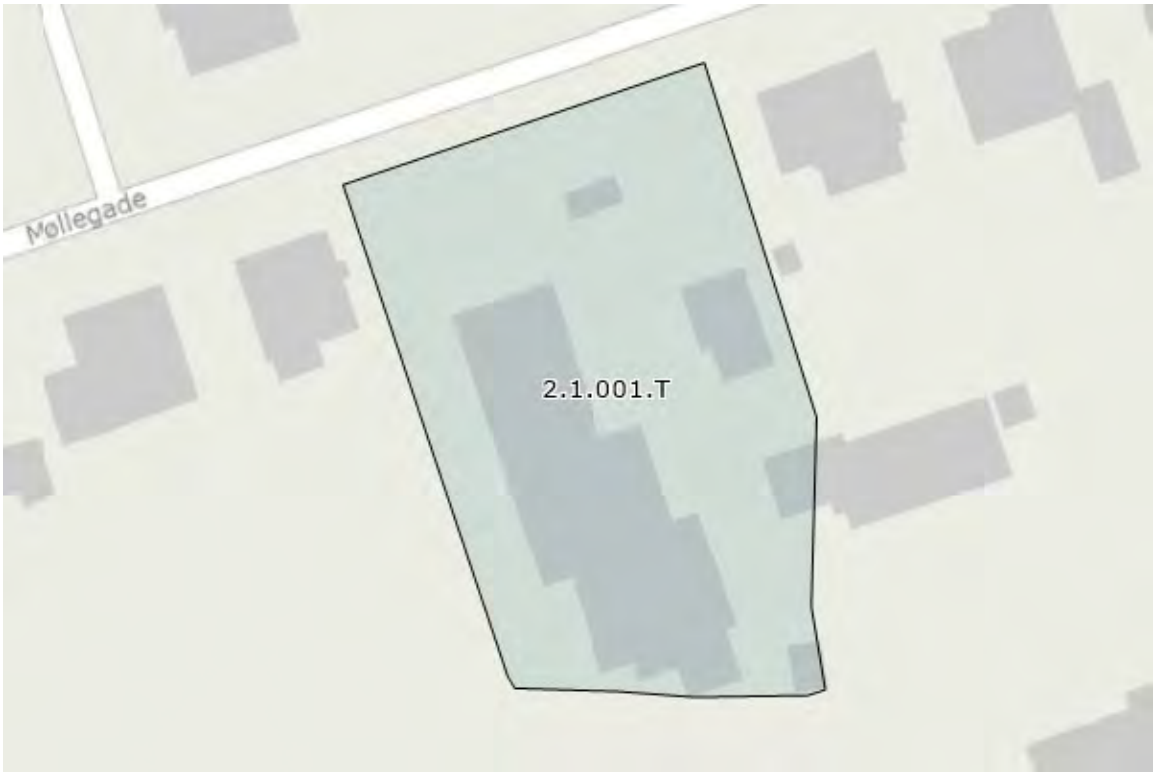
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 12, juli 1988

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.T - Fjernvarme forbrændingsanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.002.T - Vandværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Grønt område med vandinddinding og vandværk

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Tilkørsel skal ske fra Kløvermarken

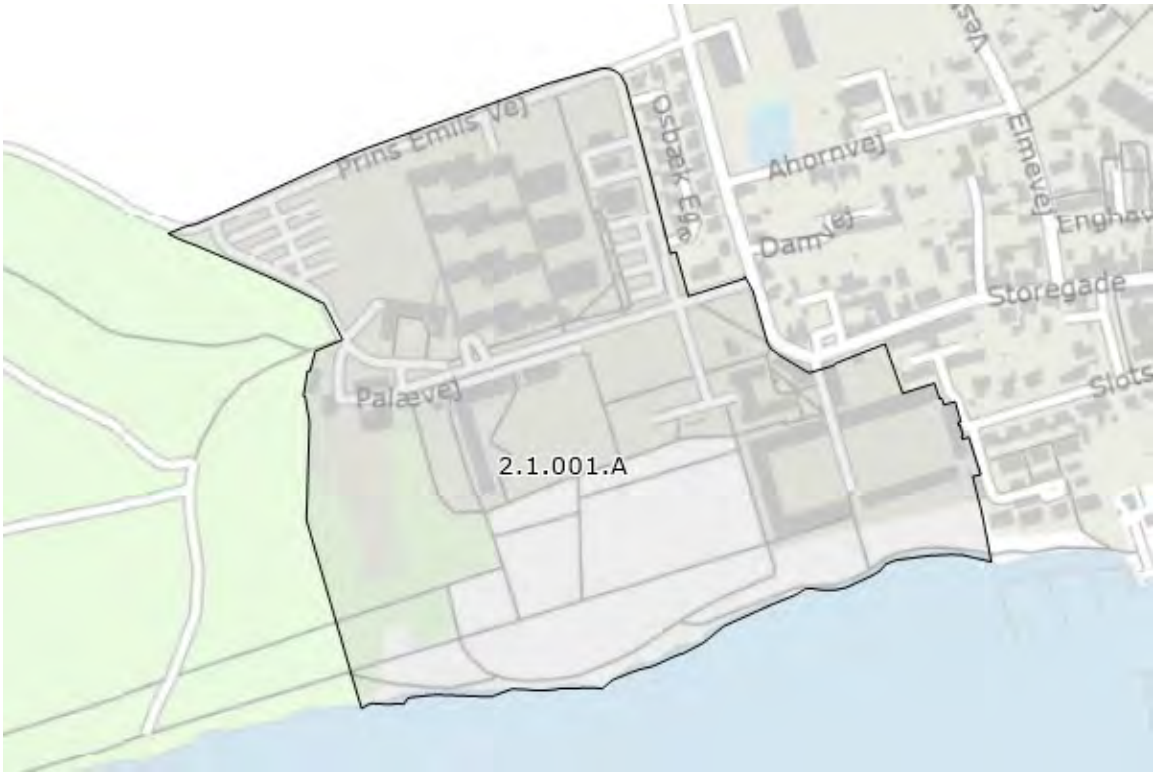
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 6, maj 1983

Særlige bestemmelser

Vandværket skal indhegnes. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.001.A - Augustenborg Slot



Anvendelse

Generel anvendelse er **andet**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Offentlige formål, kontor, erhverv, bolig og kultur

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 2.1-6

Særlige bestemmelser

Bevaring af fredede og bevaringsværdige bygninger, miljøer og beplantning i området. Der er skovbyggelinje og beskyttelseslinje omkring jordfaste fortidsminder i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.020.B - Boligområde ved Kettingvej og Primulavej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

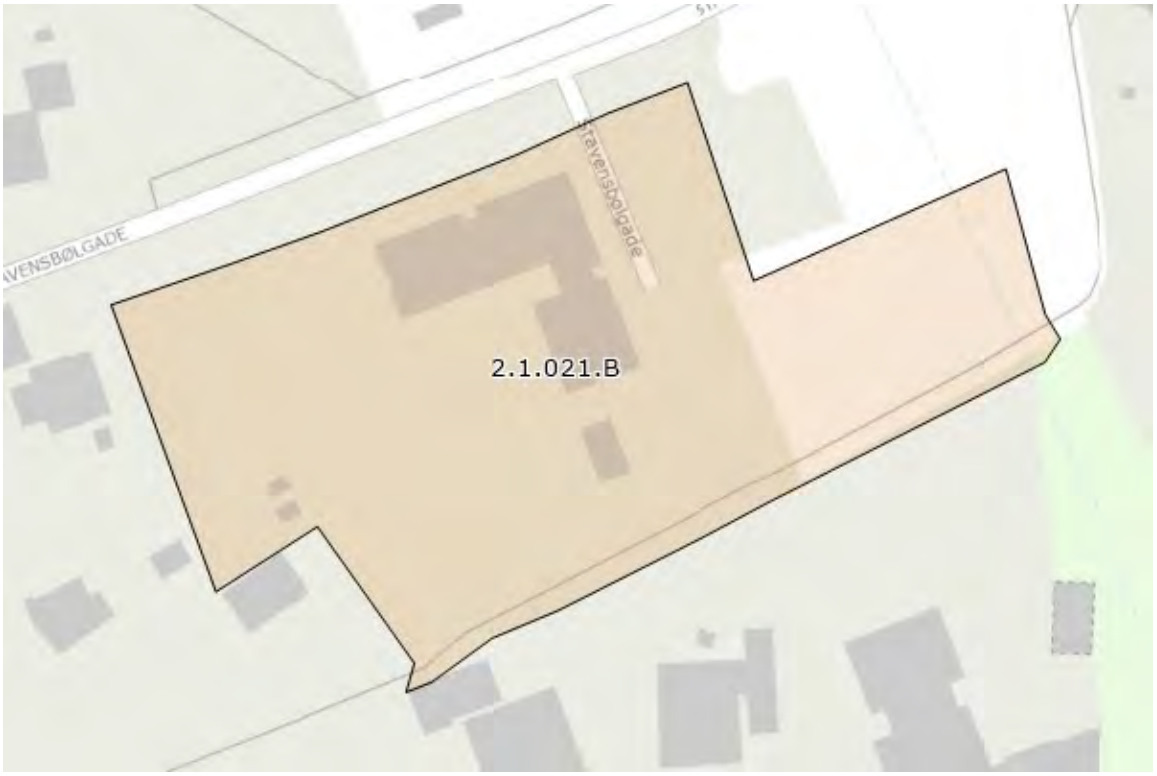
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.021.B - Boligområde ved Stavensbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **9**

Maksimal højde er **2 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

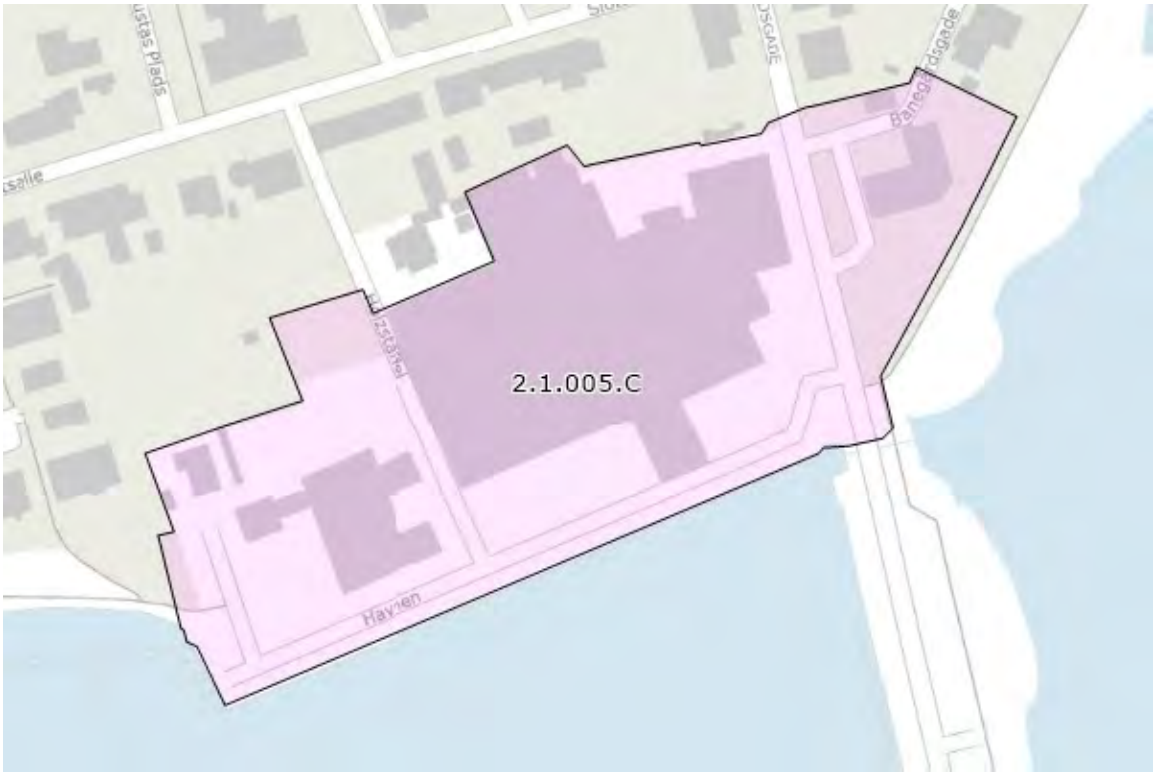
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.005.C - Centerområde Augustenborg Havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **lystbådehavn**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **landskabstekniske anlæg**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål, restauration, marina samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

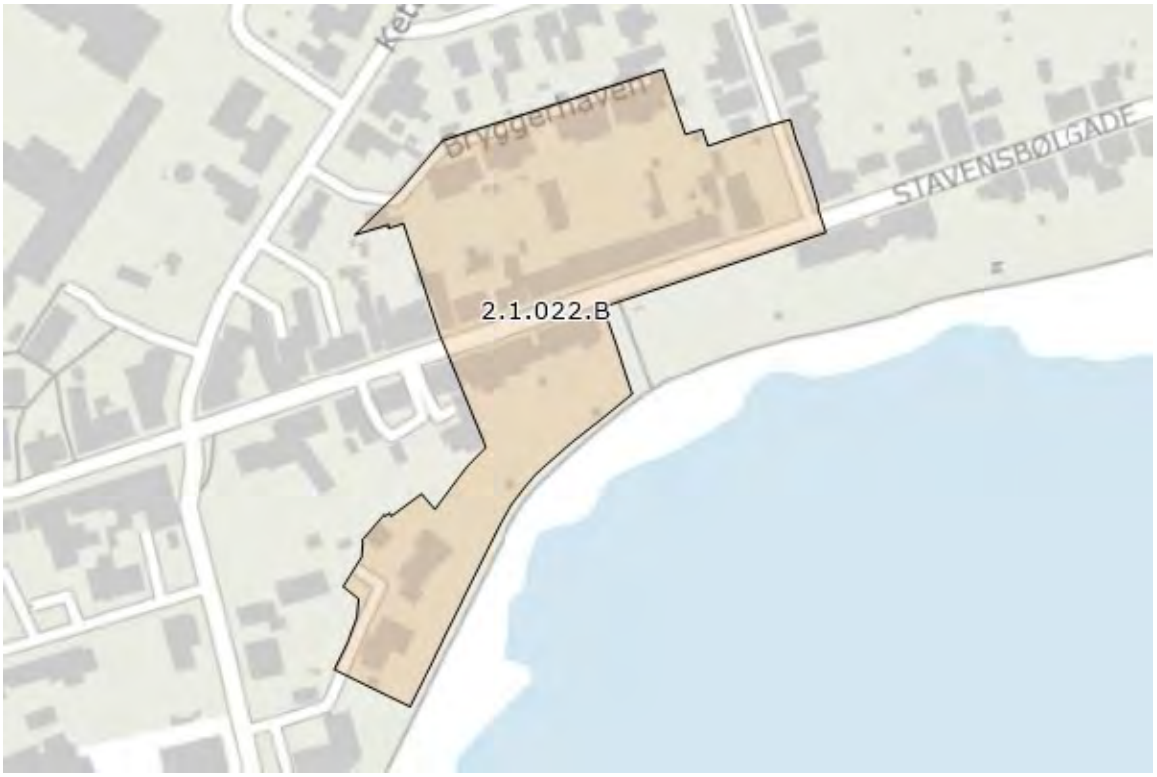
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.1.022.B - Boligområde ved den vestlige del af Lillehav



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage. Danner en lukket facaderække mod Stavensbølgade, facadelinjen mod gaden skal opretholdes. Boligbebyggelse skal udføres ved saddeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Friareal på den enkelte grund eller på det samlede areal skal udgøre minimum 50 % af boligarealet.

Særlige bestemmelser

Der må ikke foretages yderligere udstykning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Fynshav

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 2.2 Fynshav. Fynshav er en landsby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne og nyere parcelhusområder.

I området ligger landsbyerne Almsted, Hunslev og Notmark og Asserballe. Størstedelen af Asserballe ligger i byzone. De øvrige afgrænsede landsbyer ligger i landzone og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningerne kan ske en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål uden genevirkning for omgivelserne.

2.2.001.B - Boligområde ved Siøvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

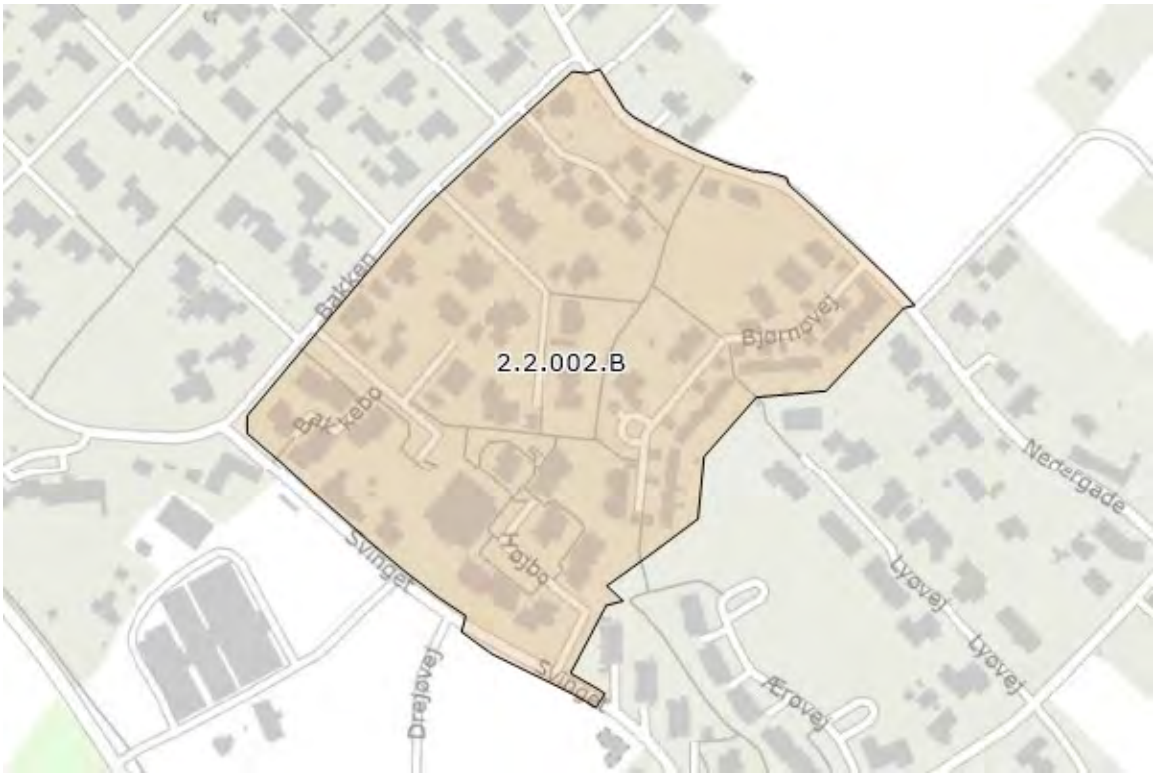
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 56.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.002.B - Boligområde ved Bjørnøvej, Bakkebo og Højbo



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

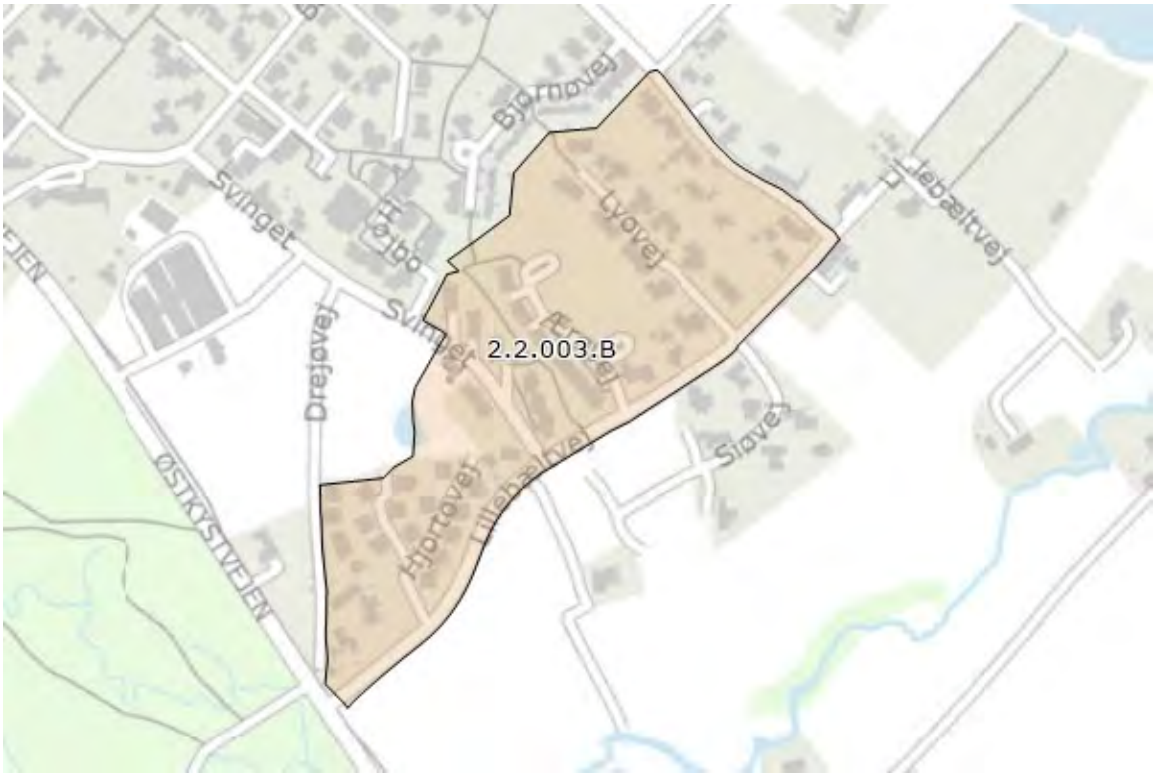
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 8.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.003.B - Boligområde ved Hjortøvej, Ærøvej og Lyøvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

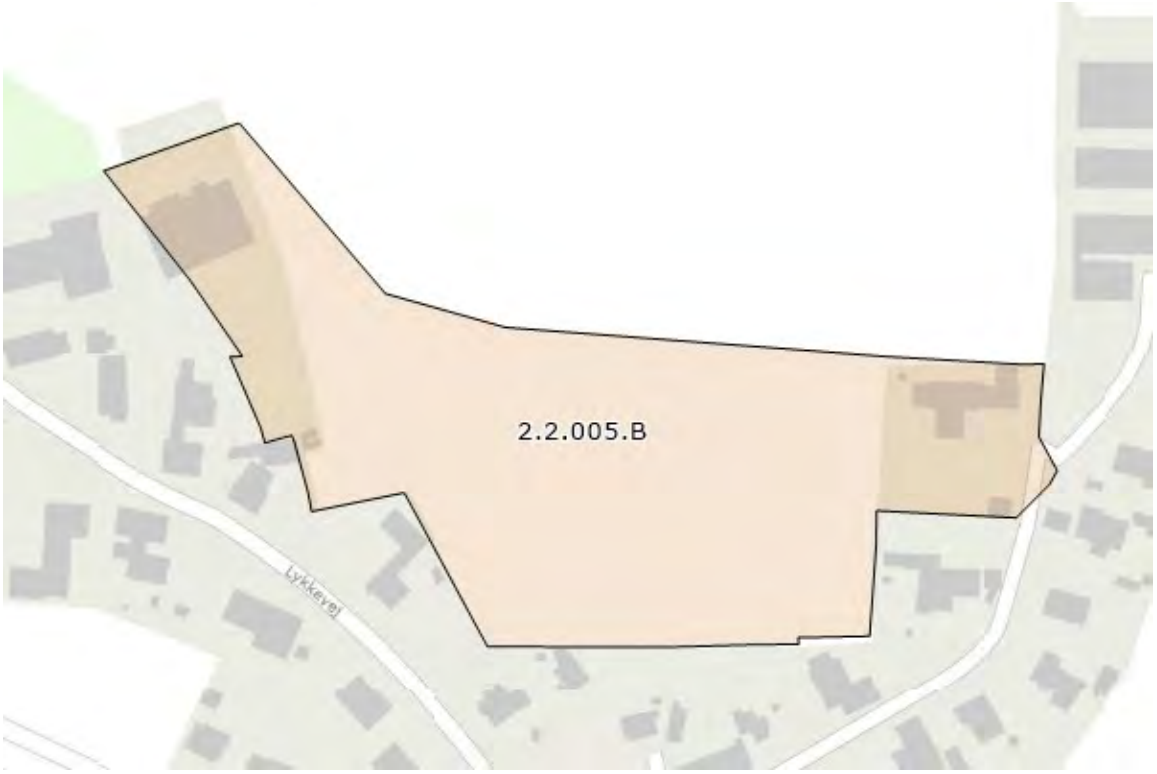
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 21, 39 og 39-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.005.B - Boligområde ved Sejmosevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

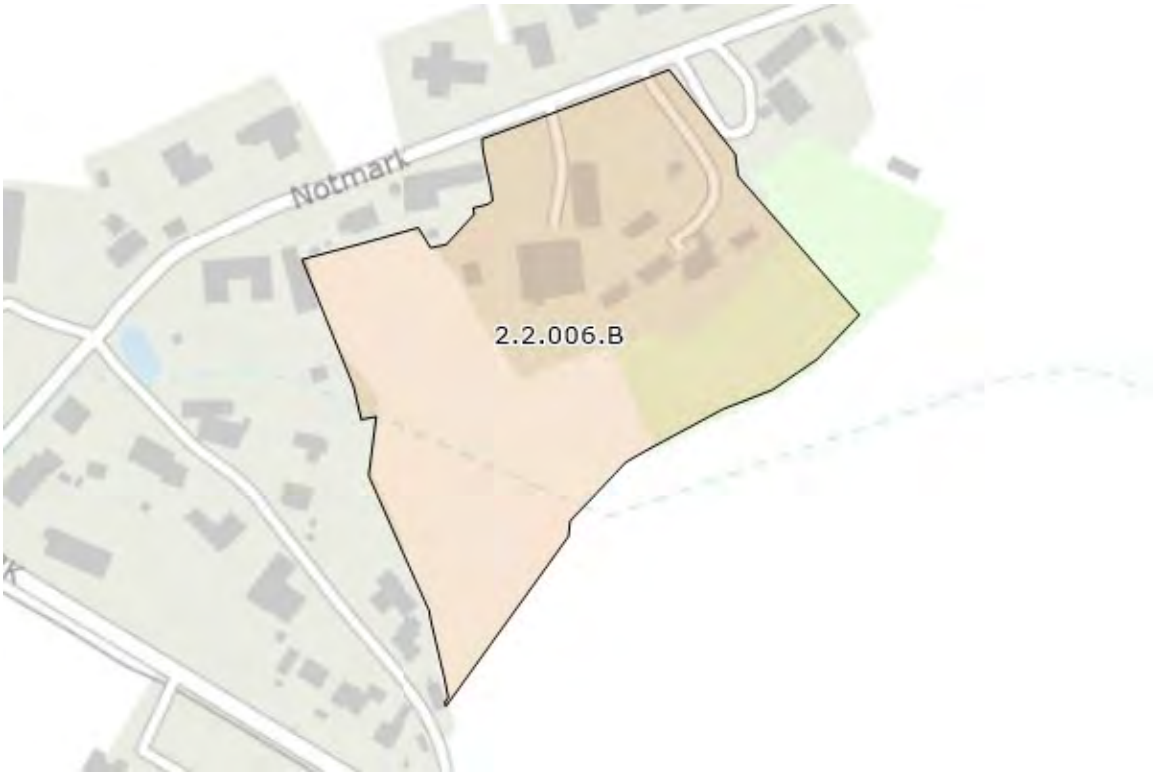
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.006.B - Boligområde ved Notmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.007.B - Boligområde i Hundslev



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.001.G - Butiks- og boligområde centralt i Fynshav



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Boliger, detailhandel, liberalt erhverv, institutioner og mindre ikke generende kontor- og serviceerhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være lig med eller større end boligarealet.

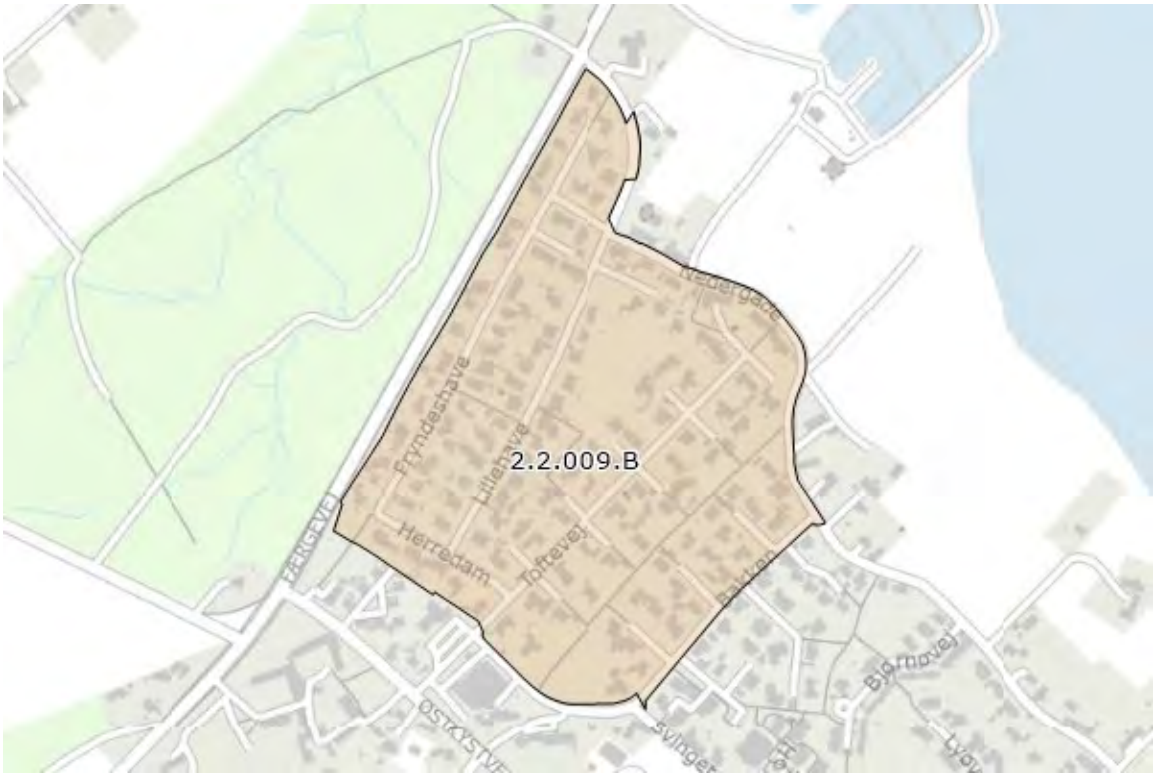
Infrastruktur

Cykelsti langs Østkystvejen.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.009.B - Boligområde mellem Færgevej, Østkystvejen og bakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Lokalby

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

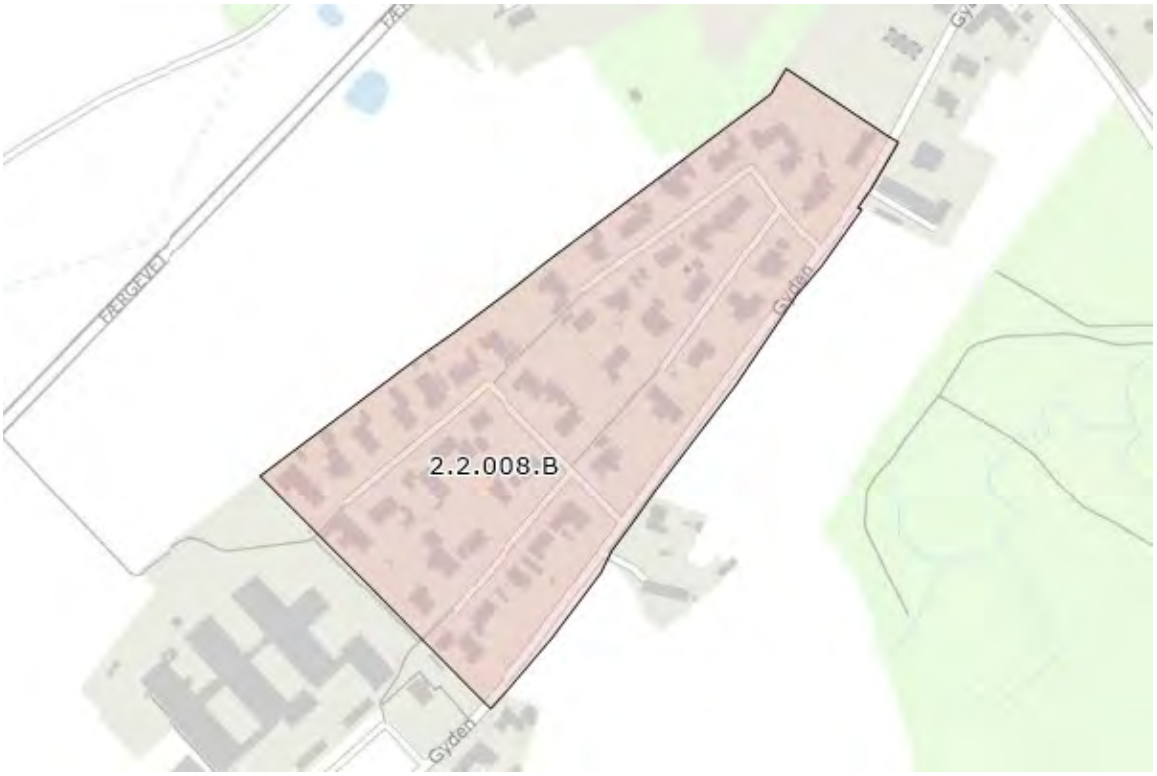
Opholds- og friarealer

Grønning må ikke bebygges og stiforløb skal bevares.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.008.B - Boligområde ved Gyden



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.004.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Asserballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 25

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.006.G - Blandet bolig og erhverv i mindre område syd for Asserballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

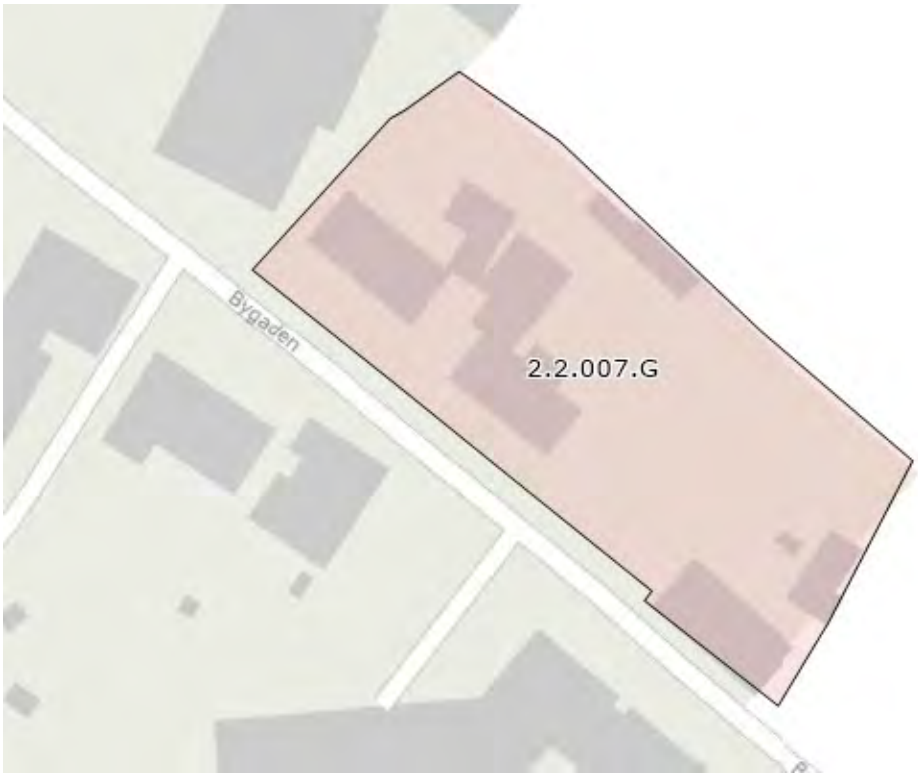
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.007.G - Blandet bolig og erhverv i mindre område i østlig del af Asserballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.008.G - Blandet bolig og erhverv mellem Svinget og Østkystvejen



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Områdets anvendelse til boliger er betinget af ophør af animalsk produktion på landbrugsejendommen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Landzone, overføres ved lokalplan til byzone, lokalby

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges mindst 1 P-plads pr. 50 m2 erhvervsareal og 1 P-plads pr. bolig på egen grund. Sti mellem Svinget og Østkystvejen. Der må kun etableres erhverv som ikke giver væsentlig øget trafik.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.001.F - Campingplads, Taksensand



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Campingplads med nødvendige småbygninger.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Campingpladsens udvidelse skal fastlægges i en lokalplan.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

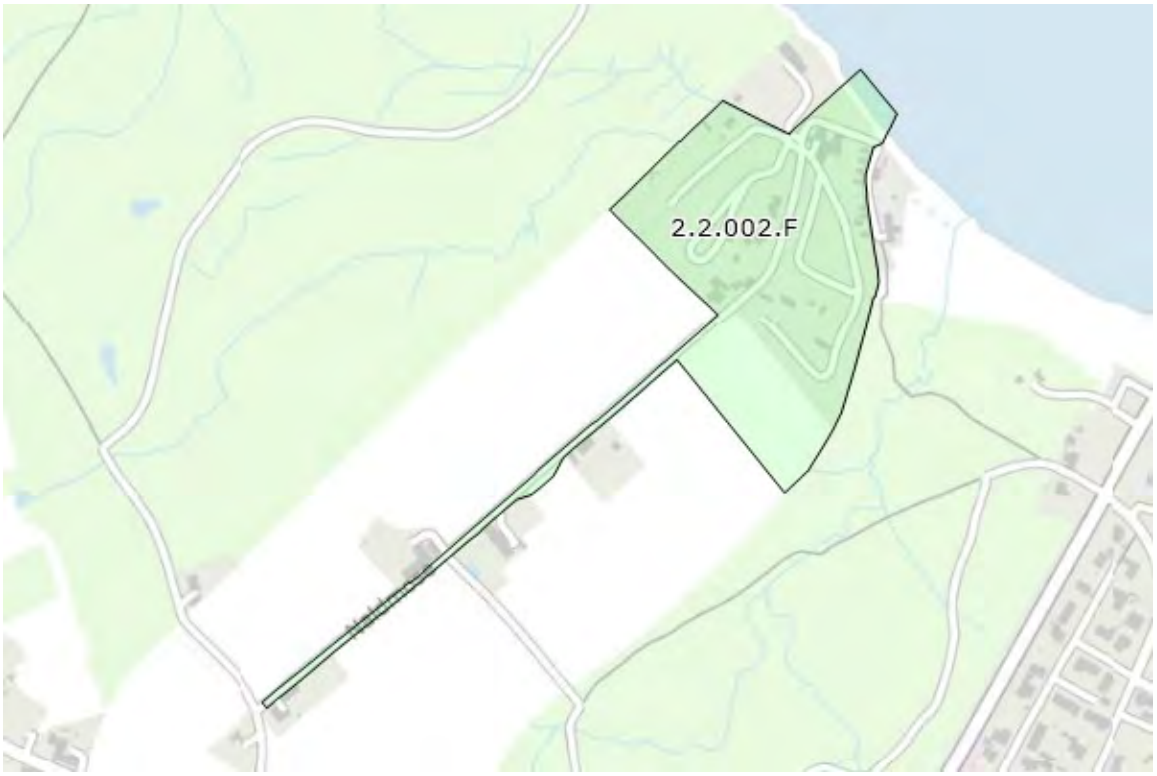
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke ske udstykning. Ændringer i forhold til udlejningstilladelse kræver fornyet tilladelse. Pladsen skal omgives med en skærmende beplantning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.002.F - Campingplads ved Naldmose



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Ferie- og fritidsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Campingpladsens servicebygninger og campinghytter samt bolig til ejer eller forpagter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 35 og kommuneplantillæg nr. 17
I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området

Særlige bestemmelser

Pladsen skal omgives af afskærmende beplantning. Ændringer i forhold til udlejningstilladelse kræver fornyet behandling. Der må ikke ske udstykning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.003.F - Campingpladsen Lillebælt ved Fynshav



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Ferie- og fritidsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Campingpladsens servicebygninger og campinghytter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

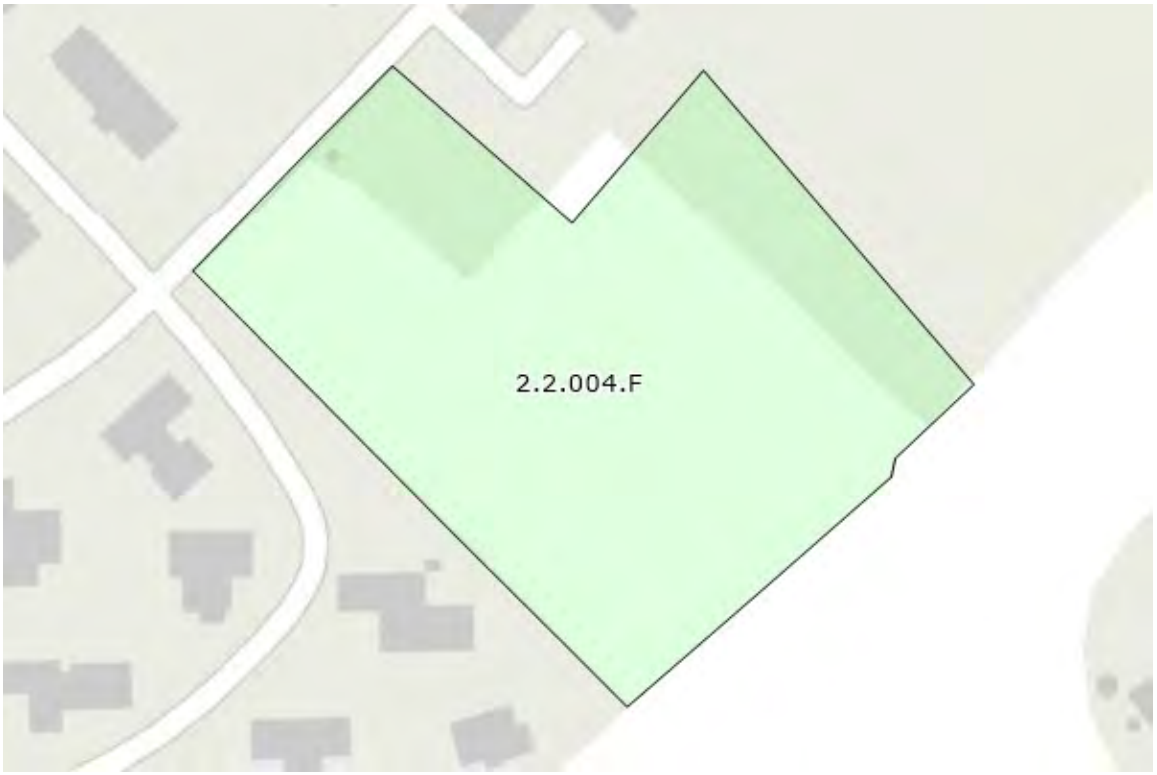
Lokalplanlægning

Kommuneplanens udvidelsesmulighed indgår i afgrænsningen. Udvidelsen forudsætter vedtaget lokalplan.

Særlige bestemmelser

Der kan ikke ske udstykning af campingpladsen. Pladsen skal omgives af afskærmende beplantning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.004.F - Campingplads ved Græskobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Ferie- og fritidsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Campingpladsens servicebygninger og campinghytter samt bolig til ejer eller forpagter.

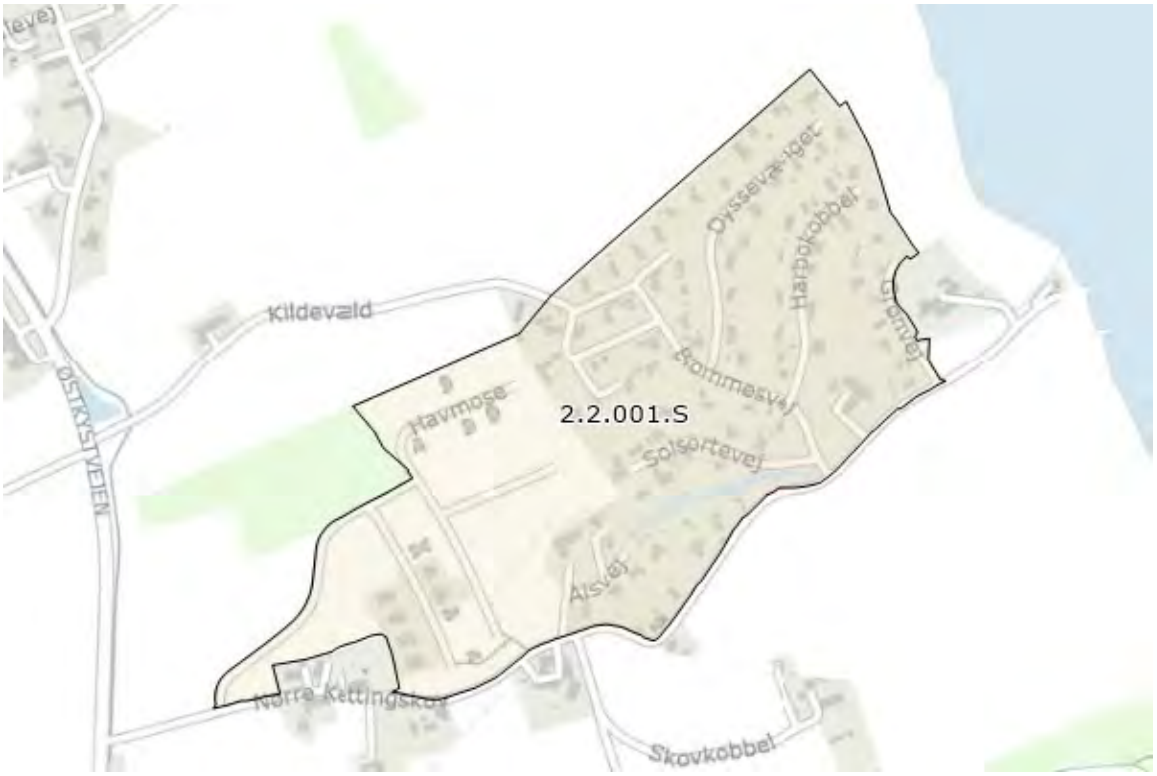
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Pladsen skal omgives af afskærmende beplantning. Ændringer i forhold til udlejningstilladelse kræver fornyet behandling. Der må ikke ske udstykning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.001.S - Sommerhusområde ved Kettingskov



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Sommerhusområde

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

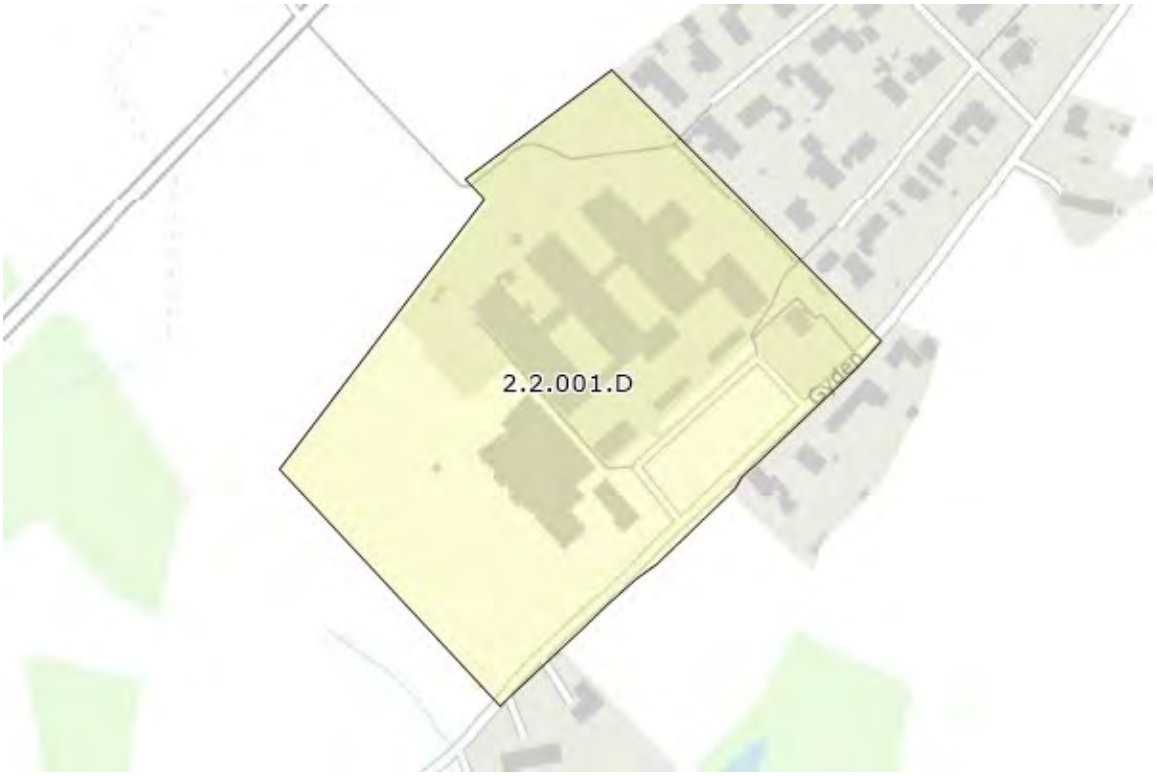
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal etableres 1 parkeringsplads til hver grund.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.001.D - Frydenholm Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Offentligt formål, skole med hal, boldbane osv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Overføre området til byzone

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Institutionsbyggeri

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Adgang for skolebørn fra Gyden. Ny beplantning og belægning skal ske efter en samlet plan, en parkpolitik.

Særlige bestemmelser

Ingen detailhandel i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.002.D - Efterskolen Strand på Danebod



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Efterskole

Generelle anvendelsesbestemmelser

Skal anvendes til skoleformål og fritidsformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Offentligt institutions område, efterskole og andre lignende offentlige formål

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der kan ikke etableres detailhandel i området. Der er mulighed for sti langs Østkystvejen. En del af bygningen er bevaringscærdig.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.003.D - Fynshav lystbådehavn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Lystbådehavn, parkering og areal til vinteropbevaring og både

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Kun klubhus og småbygninger til opbevaring af grej, redskaber o.l.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 28 og kommuneplantillæg nr. 12

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.004.D - Asserballe Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

kirke, kirkegård og præstegård

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kirke og de for kirken nødvendige småbygninger

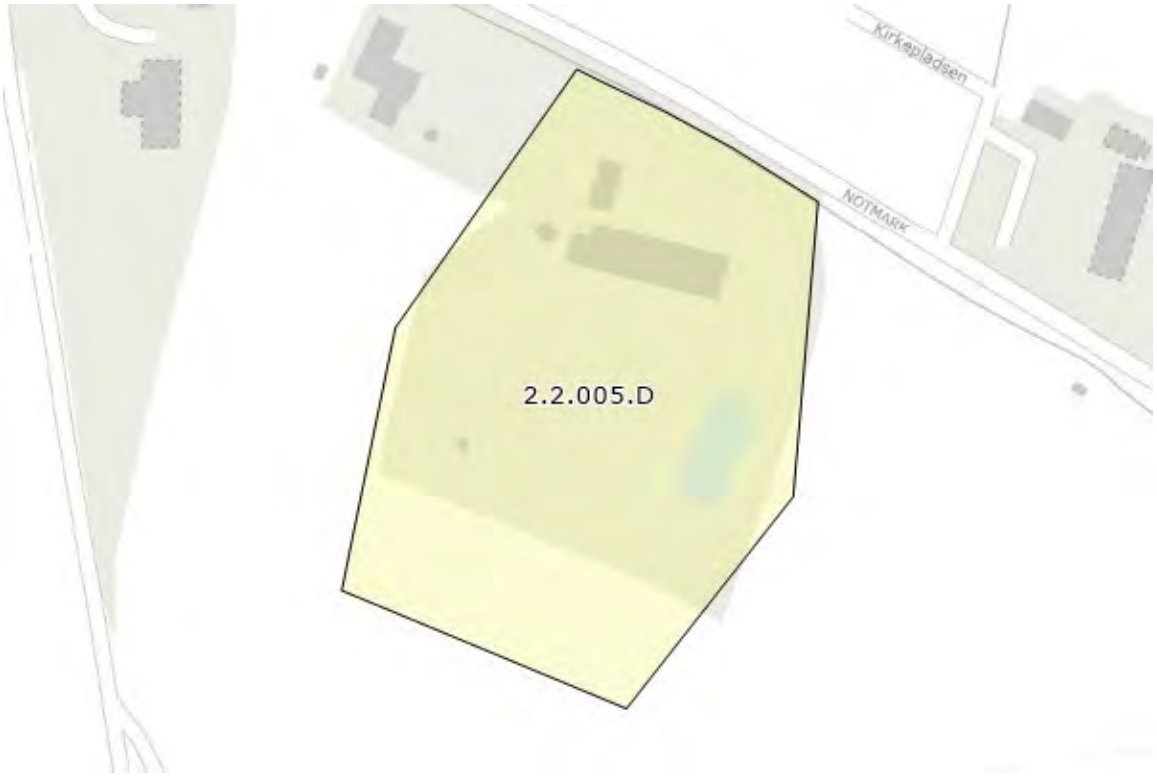
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Kirkeomgivelsesfredning. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.005.D - Notmark Kirke, kirkegård og præstegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentligt mål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kirke, nødvendige småbygninger og præstegård.

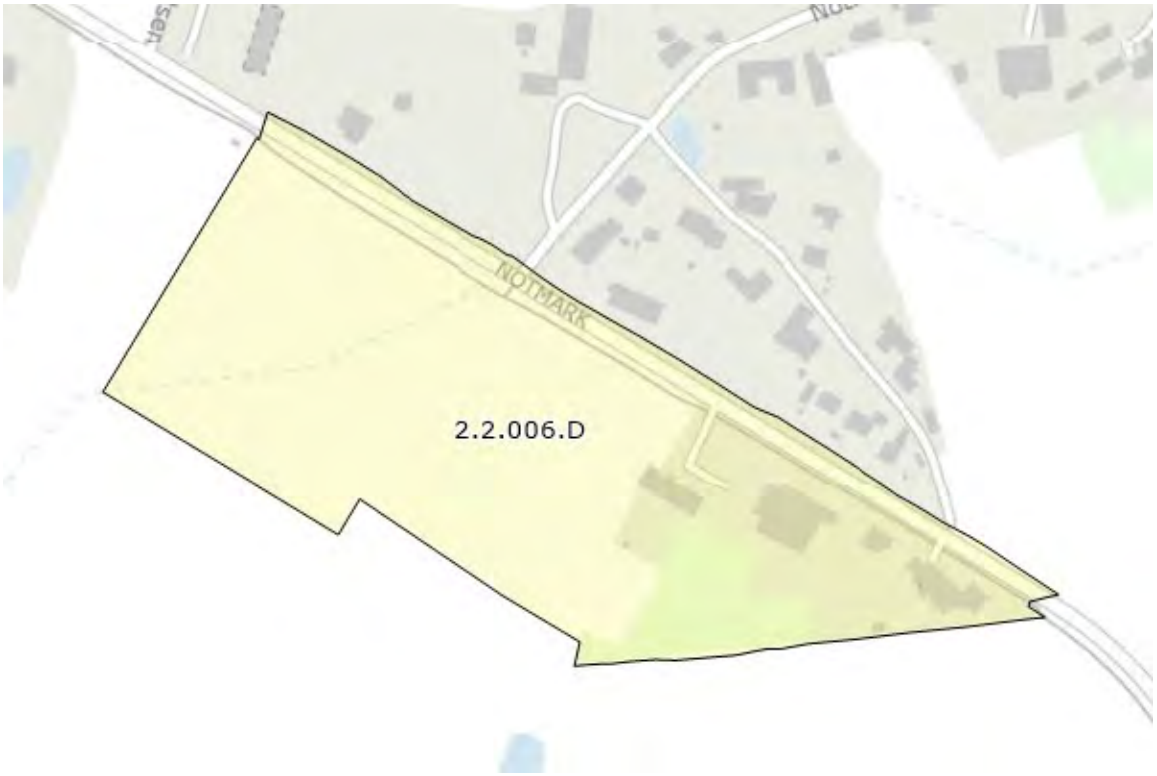
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bevaring: Kirkefredning og fredning af Notmark præstegård. Kirkelandskab tilføjes.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.006.D - Forsamlingshus, boldbane og gammel skole i Notmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Forsamlingshus og skole

Generelle anvendelsesbestemmelser

Restauration, boldbaner og fritidsaktiviteter i Notmark.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.007.D - Boldbane i Asserballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Offentligt formål, boldbaner for Asserballe by

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.008.D - Gokartbane ved Høgebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Fritidsformål

Generelle anvendelsesbestemmelser

Beplantningsplan skal indgå i kommunens parkpolitik

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kun de for driften nødvendige bygninger

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 18, 1. marts 1991

Særlige bestemmelser

Pladsen skal omgives af afskærmende beplantning. Ændringer i forhold til udlejningstilladelse kræver fornyet behandling. Der må ikke ske udstykning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.009.D - Notmark Kirke, kirkegård og præstegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Offentligt mål

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Kirke og nødvendige småbygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

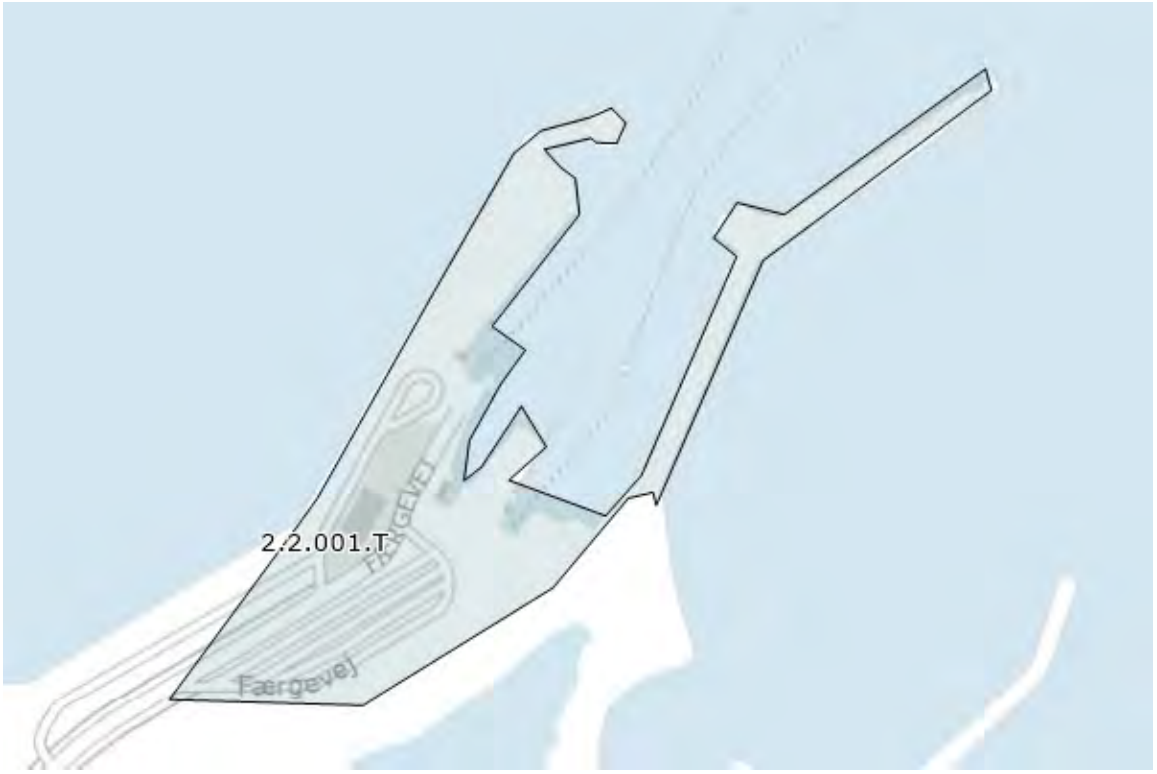
Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af kirkelandskab og kirkeomgivelsesfredning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.001.T - Fynshav havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

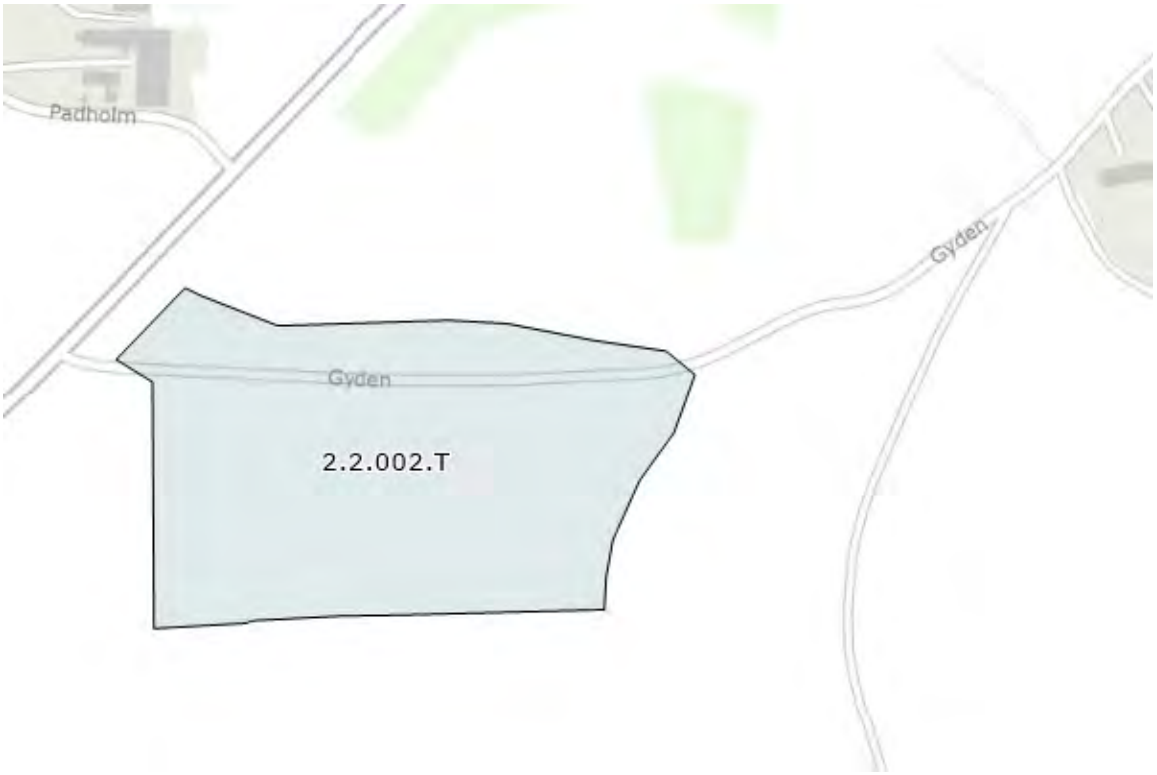
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.002.T - Teknisk anlæg ved Gyden, Fynshav



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af en højspændingsstation med tilhørende bygningsanlæg og tekniske installationer, herunder transformere, koblingsanlæg, kompenseringsanlæg, master mv. til stationens drift. Der kan også etableres veje, parkeringsarealer, beplantning, hegn og anlæg til regnvandshåndtering med relation til højspændingsstationens drift.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **24 m**

Maksimale højder: 7 meter for bygninger og 24 meter for lynfangsmaster. El-tekniske anlæg i forbindelse med højspændingsstationen, som f.eks. kompenseringsspoler og samleskinner mv. må opføres med en højde på makismalt 11 meter. Dog kan lynfangsmaster etableres i en højde op til 24 meter.

Miljø

Der må ikke etableres anlæg, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

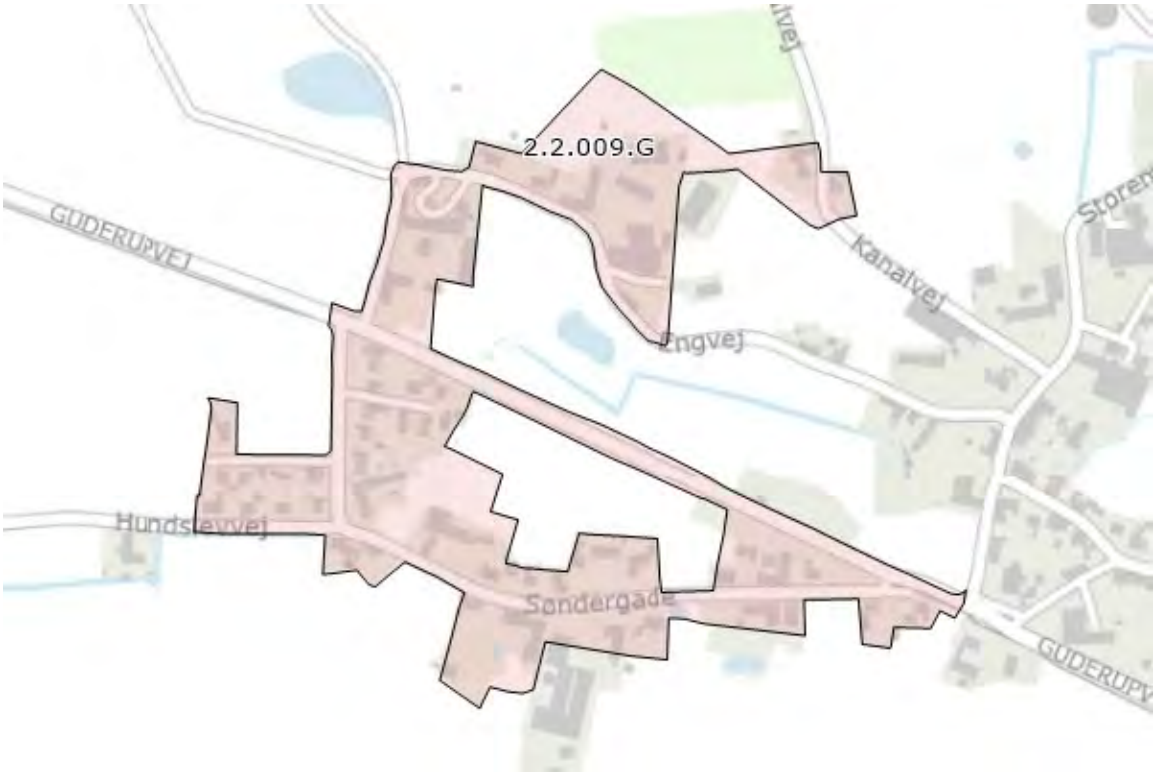
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2.2-3 - Højspændingsstation ved Gyden, Fynshav.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.009.G - Landsbyen Hundslev



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Ingen ejendom må udstykkes mindre end 700 m2. Der kan ske huludfyldning efter en nærmere planlægning. Boliger, landbrug og de til landbrug knyttede erhverv. Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan og være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Infrastruktur

Parkering og henstilling af køretøjer på egen grund.

Lokalplanlægning

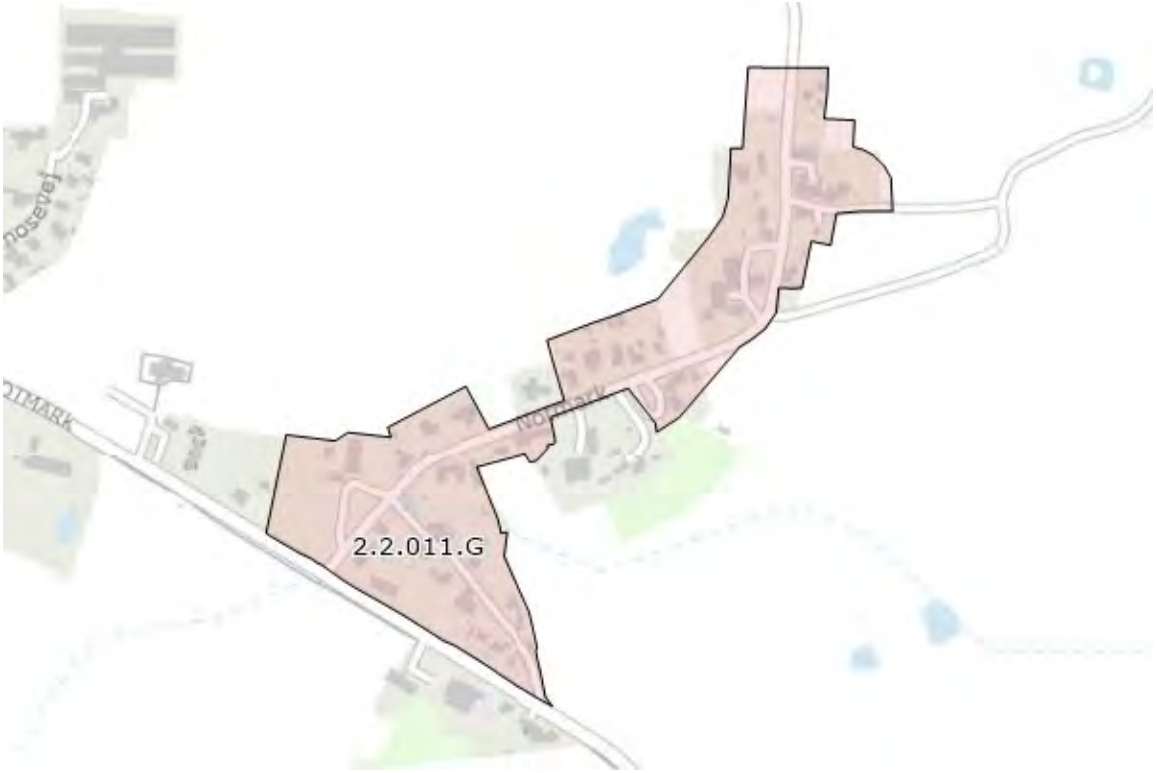
Lokalplan 53.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.011.G - Landsbyen Notmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Boliger, landbrug og de til landbrug knyttede erhverv.
Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan og være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Infrastruktur

Parkering og henstilling af køretøjer på egen grund.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.012.G - Landsbyen Almsted



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Boliger, landbrug og til landbrug knyttede erhverv.
Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan og være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **700 m^2**

Infrastruktur

Parkering og henstilling af køretøjer på egen grund. Mulighed for cykelsti langs Notmarkvejen.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

2.2.010.G - Østlige del af landsbyen Hundslev



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Boliger, landbrug og de til landbrug knyttede erhverv.
Udstykning og bebyggelse skal ske efter en samlet plan og være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Parkering og henstilling af køretøjer på egen grund.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Sydals

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den sydøstlige del af kommunen. Høruphav er den største by i området og grænser mod vest op til Sønderborg by og Sønderskoven og mod syd ud til Sønderborg Bugt. Byen består af en ældre bykerne og nyere parcelhusbebyggelse. Nord for Høruphav ligger lokalbyen Kirke Hørup som grænser op til det åbne land og hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre bykerne samt Hørup skole. Lokalbyerne Lysabild-Skovby og Tandslet ligger midt i området og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne, og for Lysabild-Skovby's vedkommende også nyere parcelhusområder.

Herudover er der landsbyen Mommark som ligger i den østlige del af området ud til Lille Bælt. Landsbyerne Sønderby og Østerby ligger på halvøen Kegnæs og rummer bebyggelser der hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

I området ligger fem sommerhusområder, Mommark, Skovmose, Lambjerglund og på Kegnæs i Sønderby og Østerby og to lystbådehavne, Mommark Skudehavn og Høruphav Lystbådehavn samt syv campingpladser, Kegnæs Camping, Møllers Camping, Sønderkobbel Camping, Drejby Strand Camping, Skovmose Camping, Lysabildskov Camping og Mommark Camping.

Høruphav

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 3.1 Høruphav. Der er rammer for boligbyggeri i Hørup Hav og Kirke Hørup. Høruphav er lokalby, hvor bebyggelsen består af en ældre bebyggelse omkranset af store boligområder af nyere dato. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen. Kirke Hørup by er lokalby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre bykerne samt Hørup skole. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

Mjang er afgrænset som landsby.

3.1.001.B - Ældre boligområde i Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 20.1 (bevarende lokalplan). Ved udarbejdelse af lokalplaner for området skal det sikres, at områdets bygningsmæssige og landskabelige udtryk bevares .

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.002.B - Boligområde ved Kavsløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal udlægges til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 7, HØ 13 og HØ 21.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.003.B - Boligområdet Toftehøj og Skovhøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.004.B - Boligområde ved Hørup Klint



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 22.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.005.B - Boligområde ved Hyldestub, Bonderosevej og Kærløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **55%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.006.B - Boligområde ved Trompeterhøj og Trompeterager



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

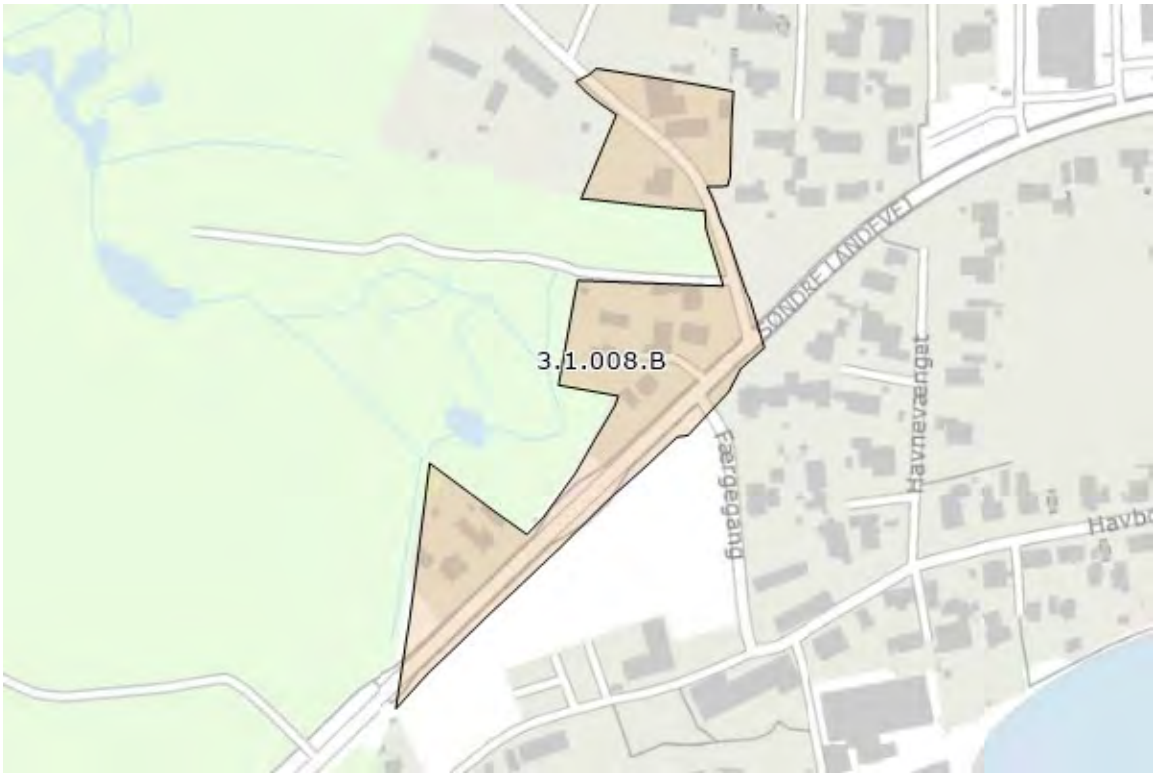
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 4 og HØ 14.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.008.B - Boligområde ved Skoven og Lambjergsned



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygninger til beboelse skal udføres med sadeltag eller pyramidetag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

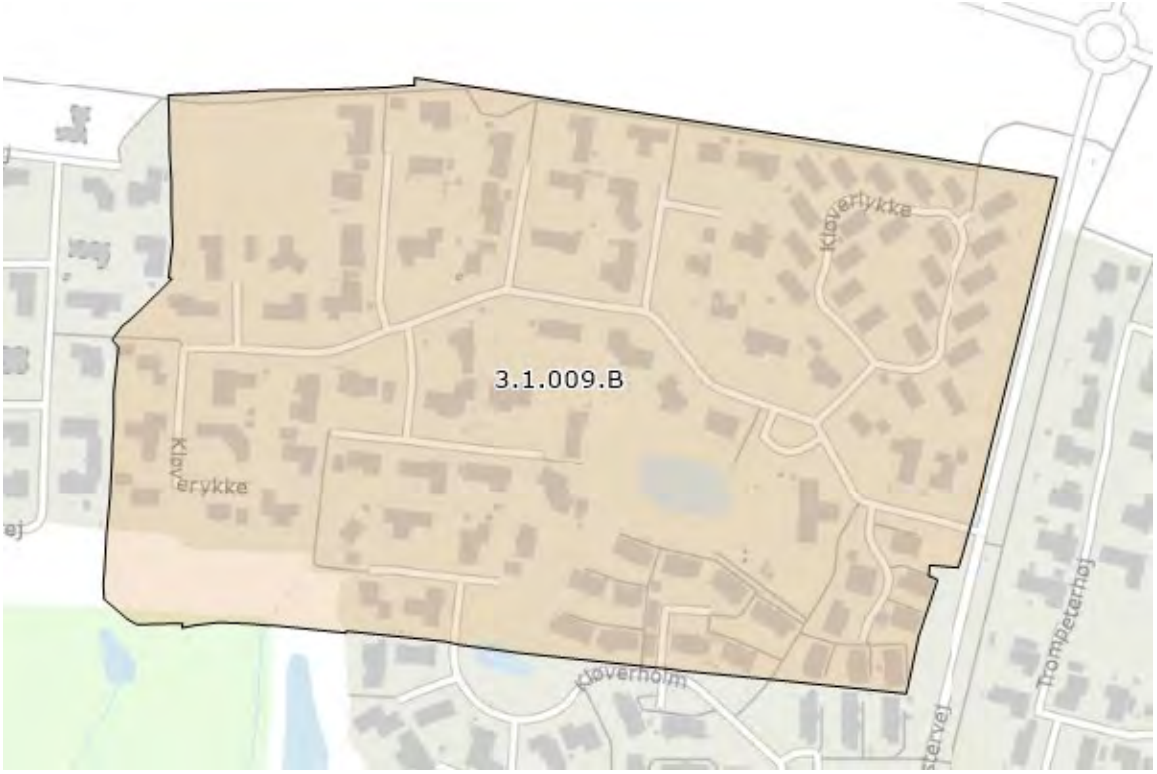
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 20.1 (bevarende lokalplan). Ved udarbejdelse af lokalplaner for området skal det sikres, at områdets bygningsmæssige og landskabelige udtryk bevares .

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.009.B - Boligområde ved Kløverlykke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal udlægges til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 26 og HØ 31.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.010.B - Boligområde ved Hørup Bygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 11 og HØ 23.

3.1.011.B - Boligområde ved Damsløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 28.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.012.B - Boligområde ved Klinteskoven, Hørup Klint



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

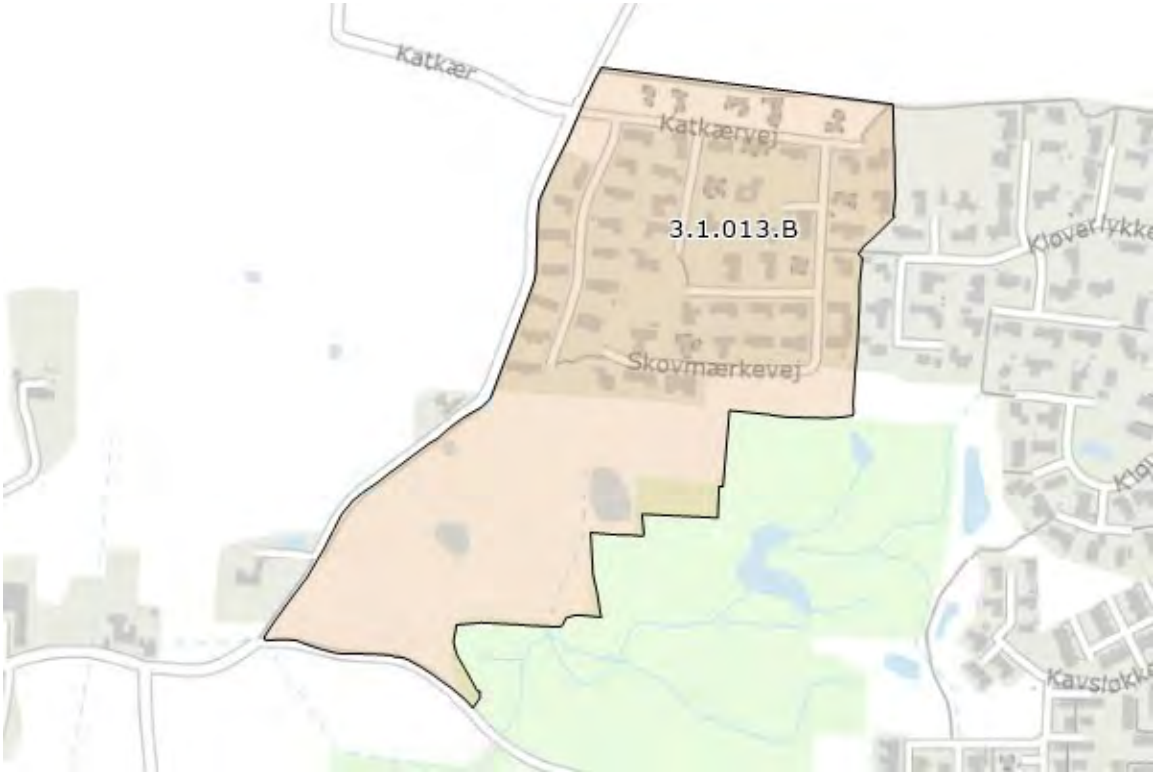
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 32.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.013.B - Boligområde ved Katkærvej og Skovmærkevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Mindst 15% af området skal udlægges til fælles opholdsareal.

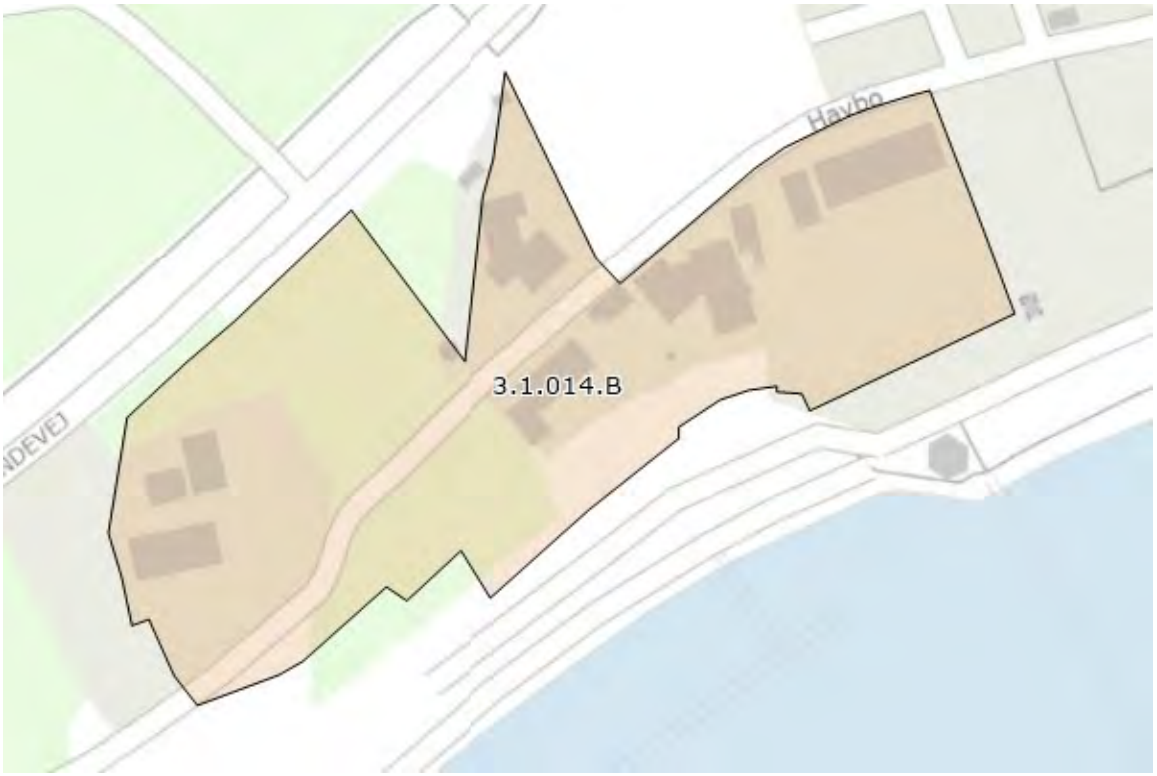
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 3.1-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.014.B - Boligområde ved den vestlige det af Havbo



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

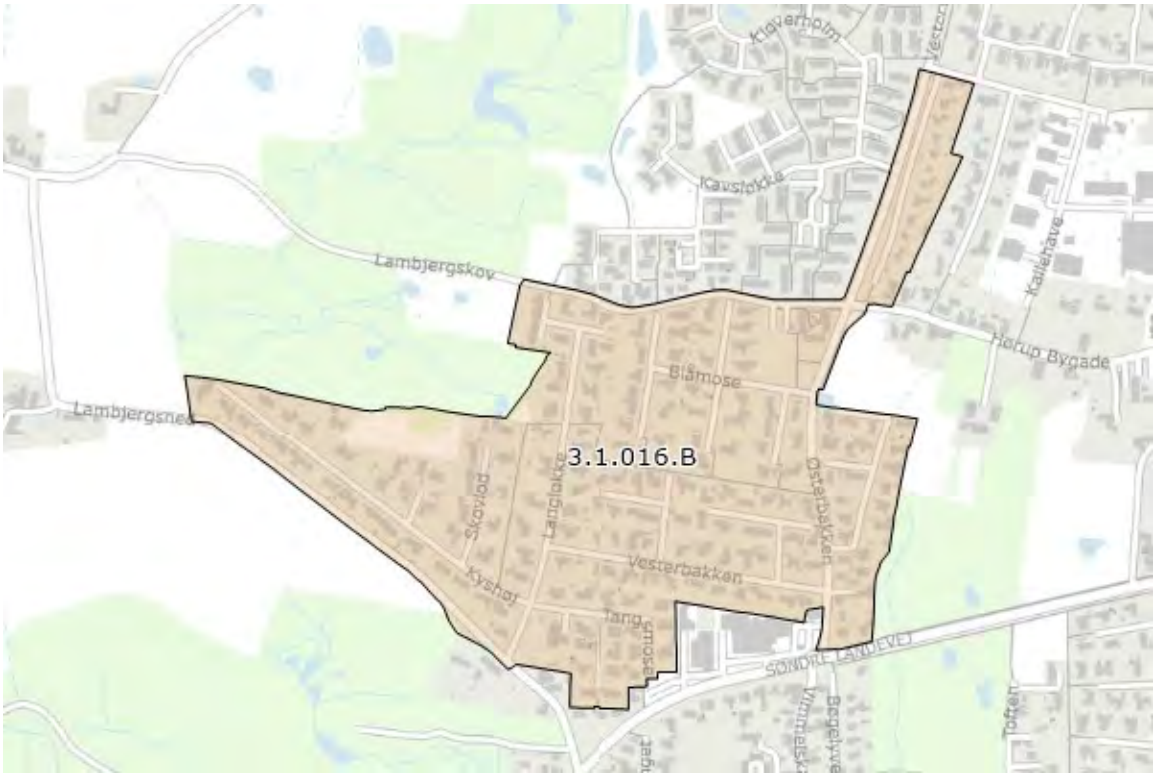
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. HØ 20.1 (bevarende lokalplan). Ved udarbejdelse af lokalplaner for området skal det sikres, at områdets bygningsmæssige og landskabelige udtryk bevares .

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.016.B - Boligområde ved Langløkke, Blåmose, Kyshøj og Vesterbakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

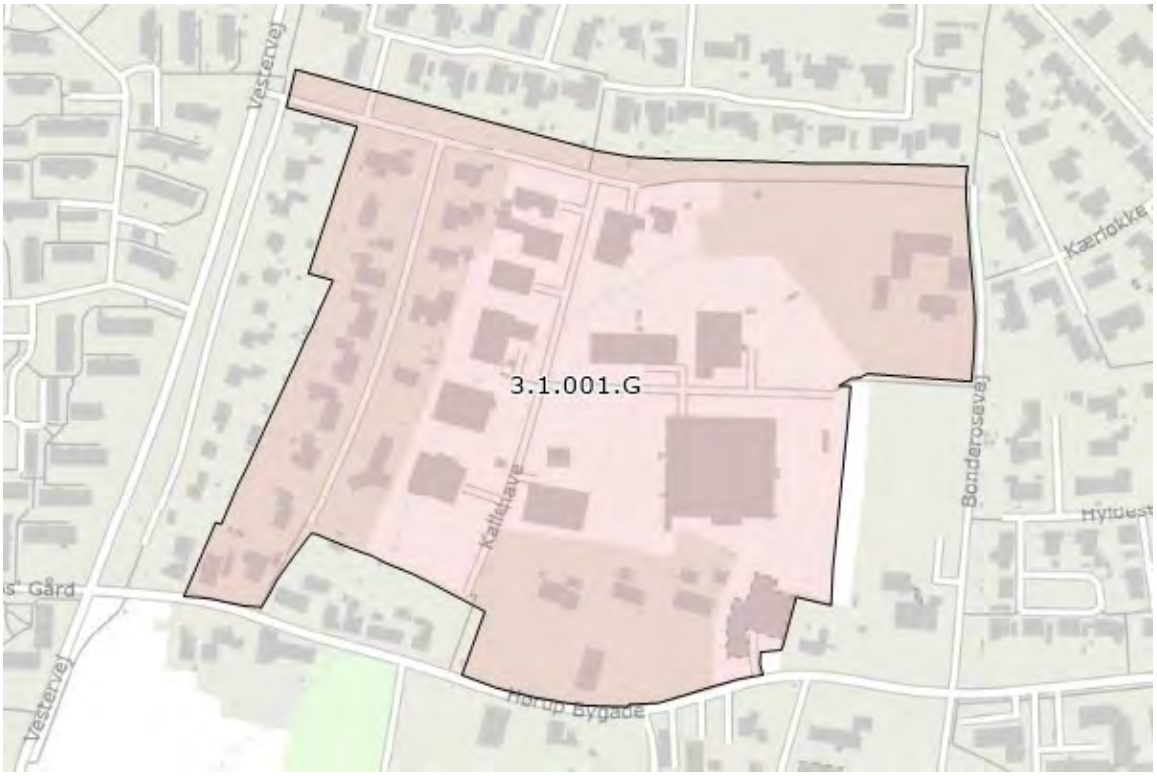
Lokalplanlægning

Området er delvist omfattet af lokalplan nr. HØ 29 og byplanvedtægt nr. 5.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.001.G - Område ved kallehave i Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhvervsformål, som ikke giver anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Erhvervsformål kan f.eks. være mindre værksteds-, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomheder samt offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 6

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.002.G - Område ved Hørup Bygade i Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Området indeholder i dag såvel boliger som, servicevirksomheder og offentlige anlæg mv. Anvendelsen ønskes fastholdt, så området fungerer som et overgangsområde til erhvervsområdet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for 100 m beskyttelseszonen for fortidsminder. Der må ikke ske ændringer inden for dette område uden dispensation. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.003.G - Mjang



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

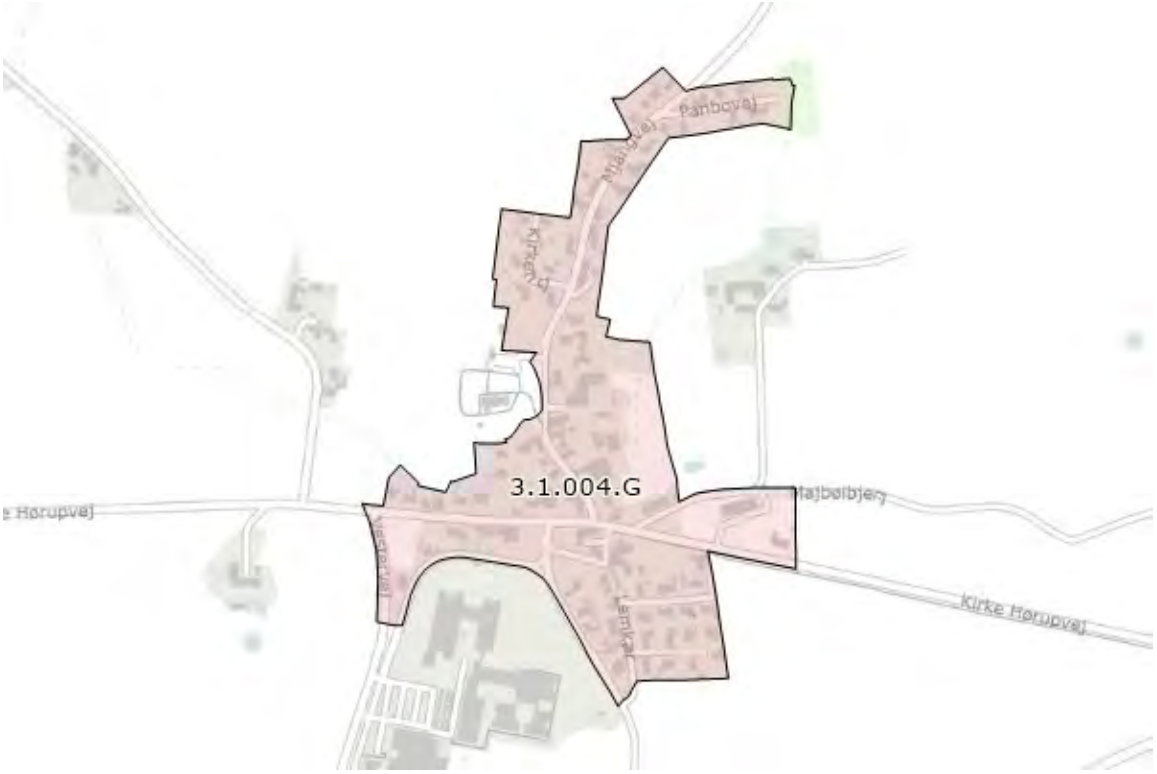
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.004.G - Blandet bolig og erhverv i Kirke Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

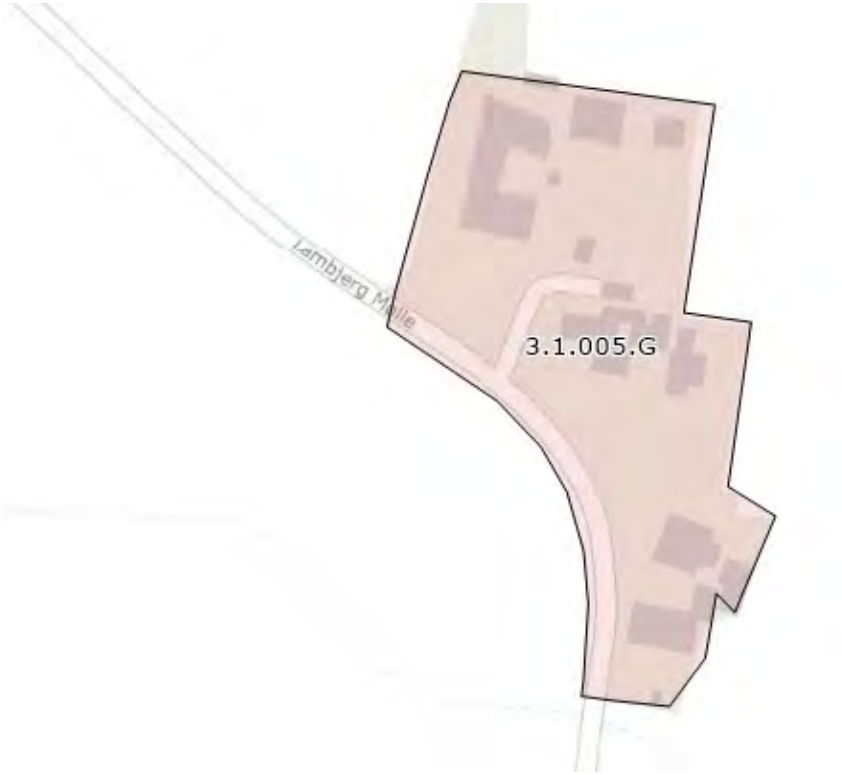
Lokalplanlægning

Lokalplan HØ12

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.005.G - Blandet bolig og erhverv ved Kirke Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.006.G - Område ved Østervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

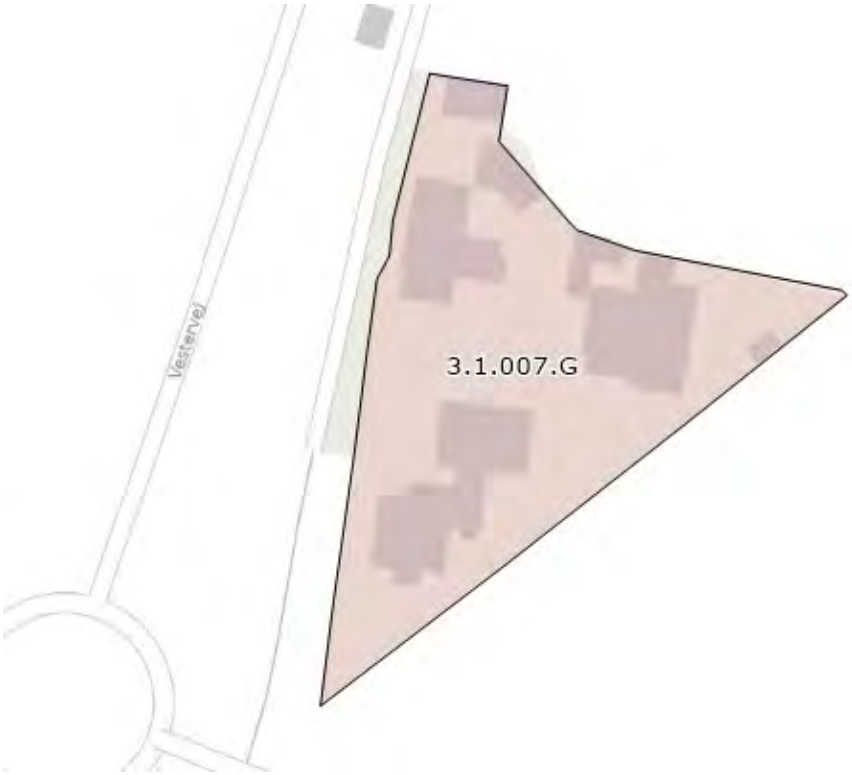
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.007.G - Område i Kirke Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

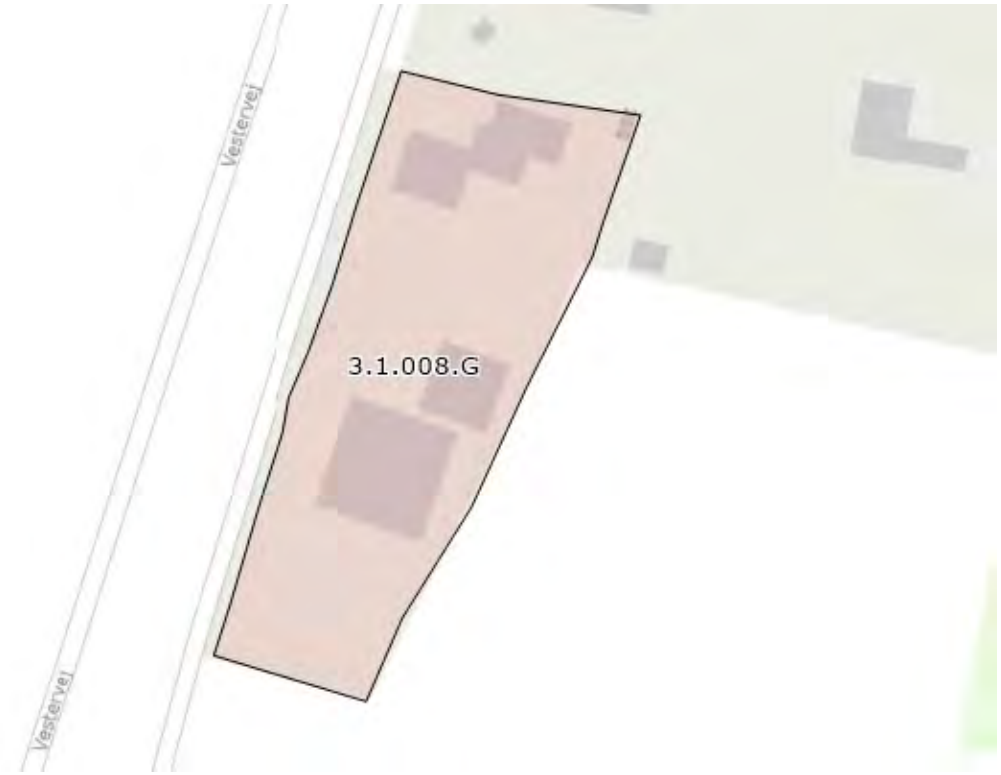
Infrastruktur

Der må ikke etableres erhverv, som giver anledning til en øget trafikmængde, da området er beliggende ud til en skolesti.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.008.G - Område i Kirke Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Området anvendes til helårsbeboelse og til offenlige bygninger og institutioner samt liberale erhverv, håndværk og mindre ikke-forurenende industri samt butikker o.lign, der efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området ligger i byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

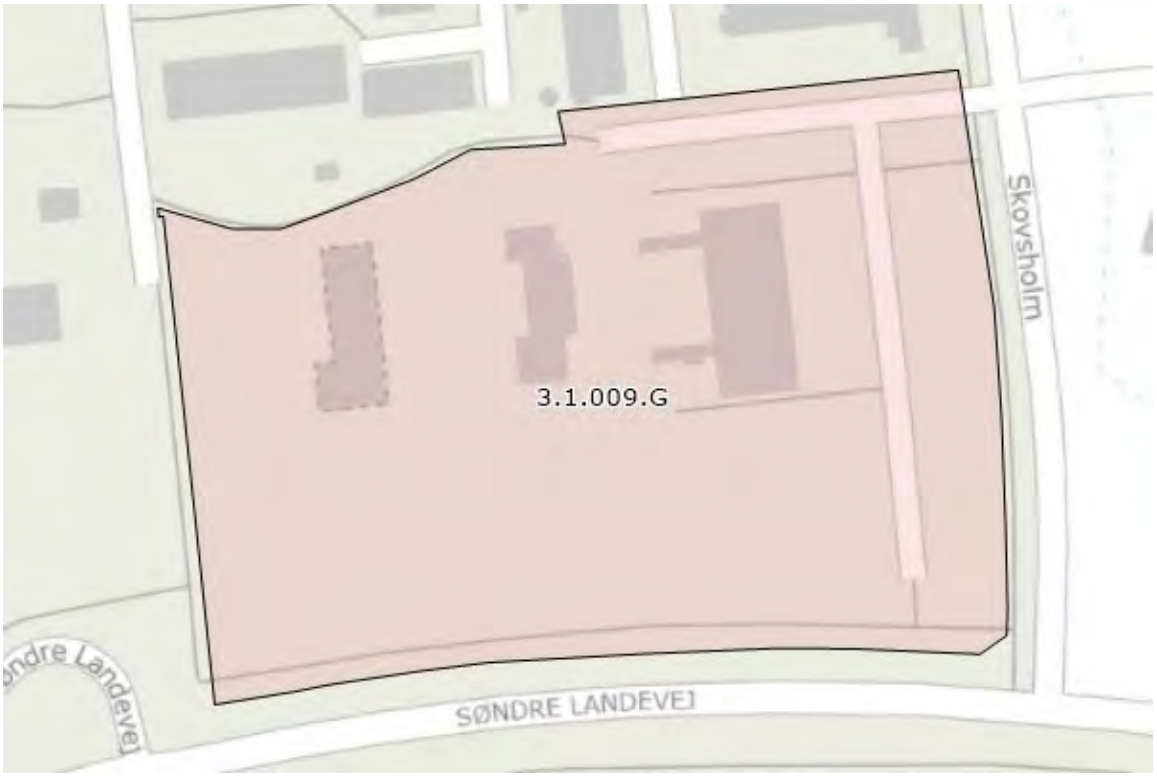
Infrastruktur

Der må ikke etableres erhverv, som giver anledning til en øget trafikmængde, da området er beliggende ud til en skolesti.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.009.G - Område ved Sdr. Landevej og Skovsholm



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal på egen grund udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads per 50 m2 erhvervsareal og mindst 2 p-pladser per boligenhed.

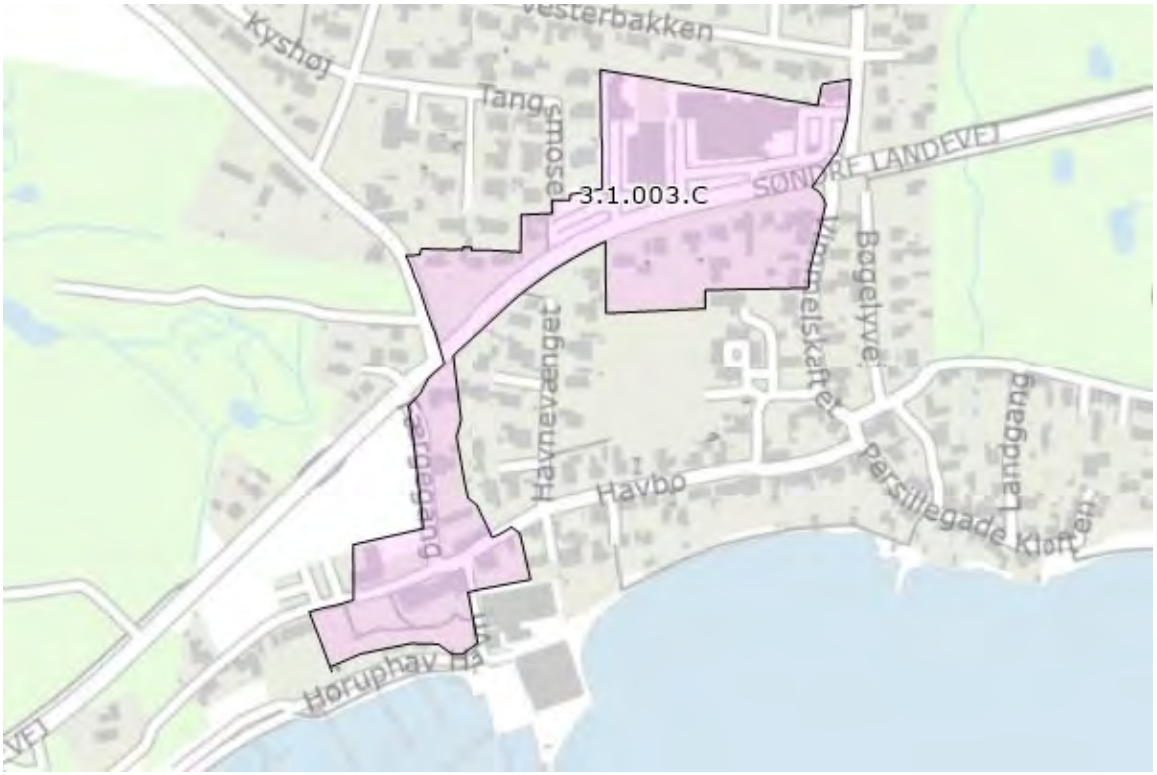
Lokalplanlægning

Lokalplan 3.1-4

Særlige bestemmelser

Området fastlægges til blandet bolig og erhvervsformål, tekniske anlæg i form af en pumpestation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.003.C - Høruphav bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **bymidte**, **lystbådehavn**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, boliger, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål, marina samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent maks. 25 for den enkelte ejendom ved boligbebyggelse og maks. 40% for bebyggelse til andre formål.
Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er delvis omfattet af lokalplan HØ 20.1 bevarende lokalplan og lokalplan HØ-30.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.001.S - Lambjerglund



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusområde. I området skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Underområde I, II og del af III ligger i sommerhusområde. Underområde del af III og IV ligger i landzone, overføres til sommerhusområde ved lokalplan (jf. lokalplan HØ 24).

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Delområdet I er omfattet af lokalplan nr. HØ 24.

Særlige bestemmelser

Der er beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 langs områdets sydøstlige skel. Tilstanden af disse må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.001.D - Område ved havnen i Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området fastlægges til lystbådehavn samt faciliteter i forbindelse hermed, foruden offentlige fri- og strandarealer, parkerings- og ringriderplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

En del af området ligger i byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Der må i området opføres enkelte bygninger, der har forbindelse med lystbådehavnen, f.eks. klubhuse, kiosker, toiletter mv. samt bygninger, der har tilknytning til havnen og kan indpasses uden gener for omgivelser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 3.

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.002.D - Område nord for Sdr. Landevej i Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **sundhedsinstitutioner**, **døgninstitutioner**

Området fastholdes til plejehjem, ældreboliger, beskyttede boliger for unge og ældre, administrationsbygning og andre off. anlæg samt private service- og butiksanlæg, der naturligt kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er delvis omfattet af loaklplan HØ 25 og HØ 27.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.003.D - Område ved Østervej i Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Området fastholdes til offentlige institutioner og eventuelt grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.004.D - Område mellem Østervej og Vestervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**

Området skal fastholdes til skole, fritidshjem, idrætshal, idrætsplads og lign. Der skal gives mulighed for udvidelse af skolen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

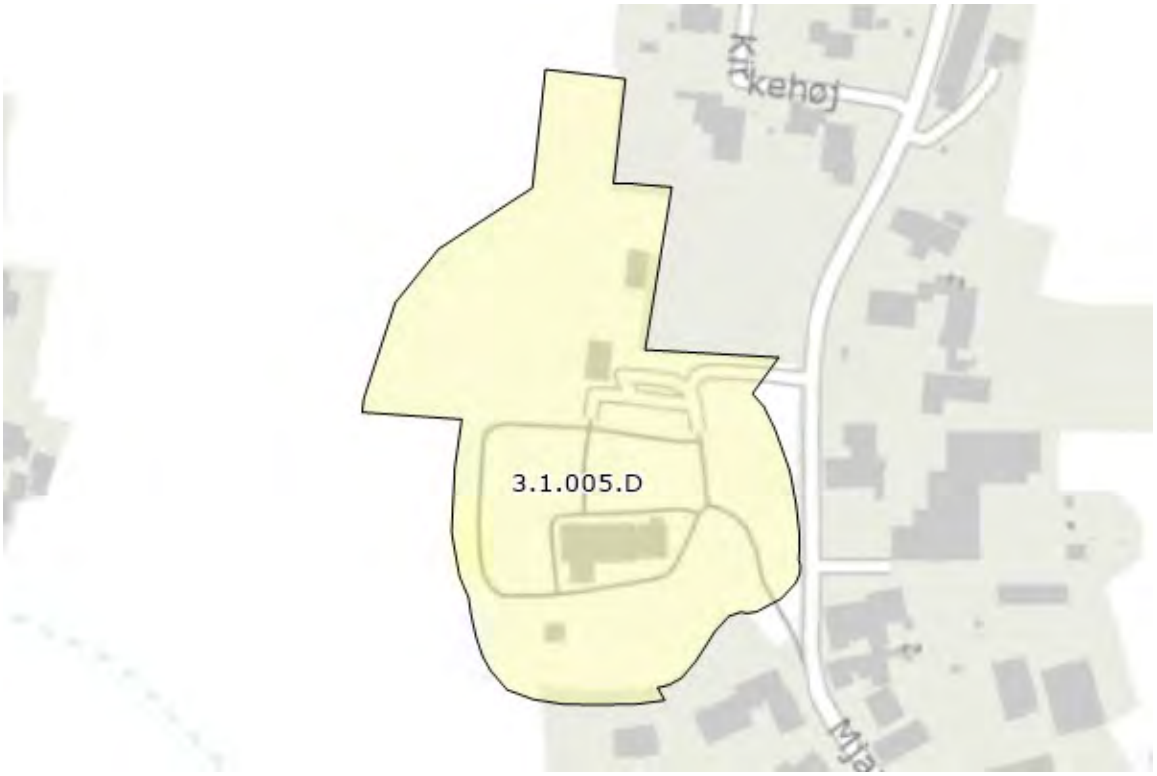
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 6.1.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af kirkeomgivelsesfredningen og kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.005.D - Område i Kirke Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastholdes til kirke og kirkegård samt parkerings- og materielplads i forbindelse med kirkelige formål. Området må kun indeholde bygninger til ovennævnte formål. Der gives mulighed for udvidelse af kirkegården.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

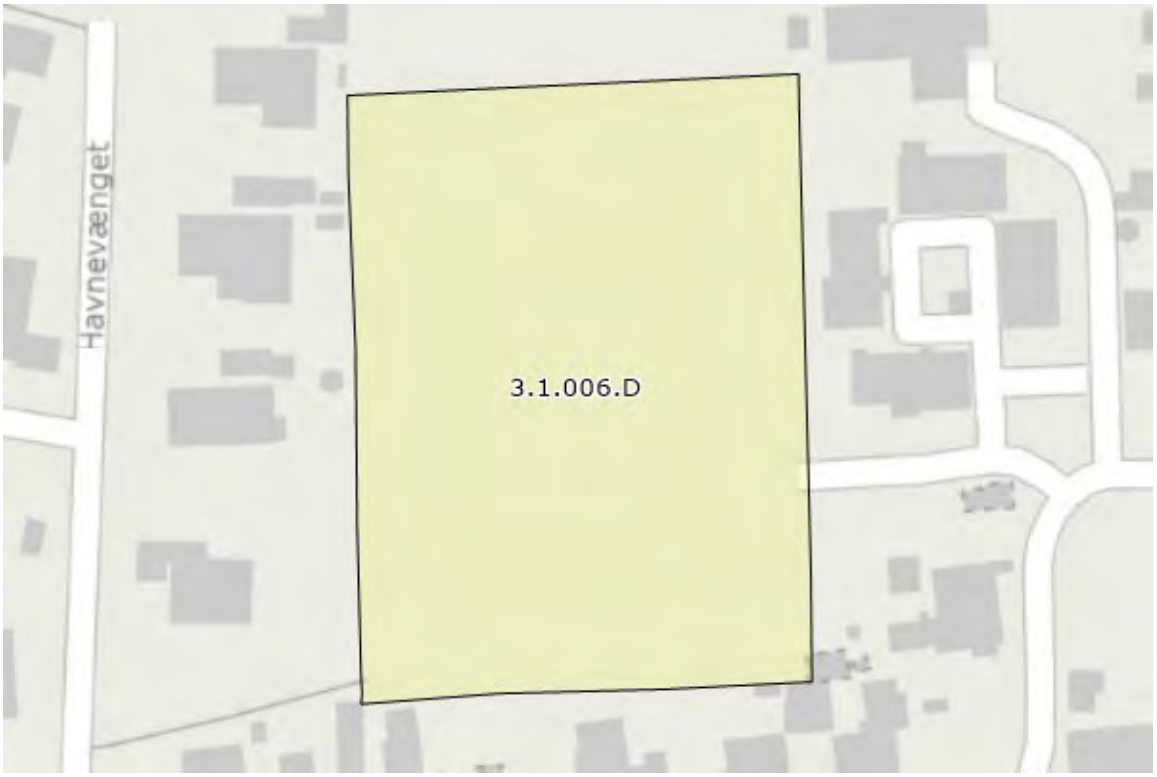
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 12

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af kirkeomgivelsesfredning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.006.D - Område ved Vimmelskaftet i Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Området fastlægges til grønt område, legeplads, boldbane samt parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan inden for området opføres mindre bygninger som f.eks. toiletter, redskabsrum o.lign.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

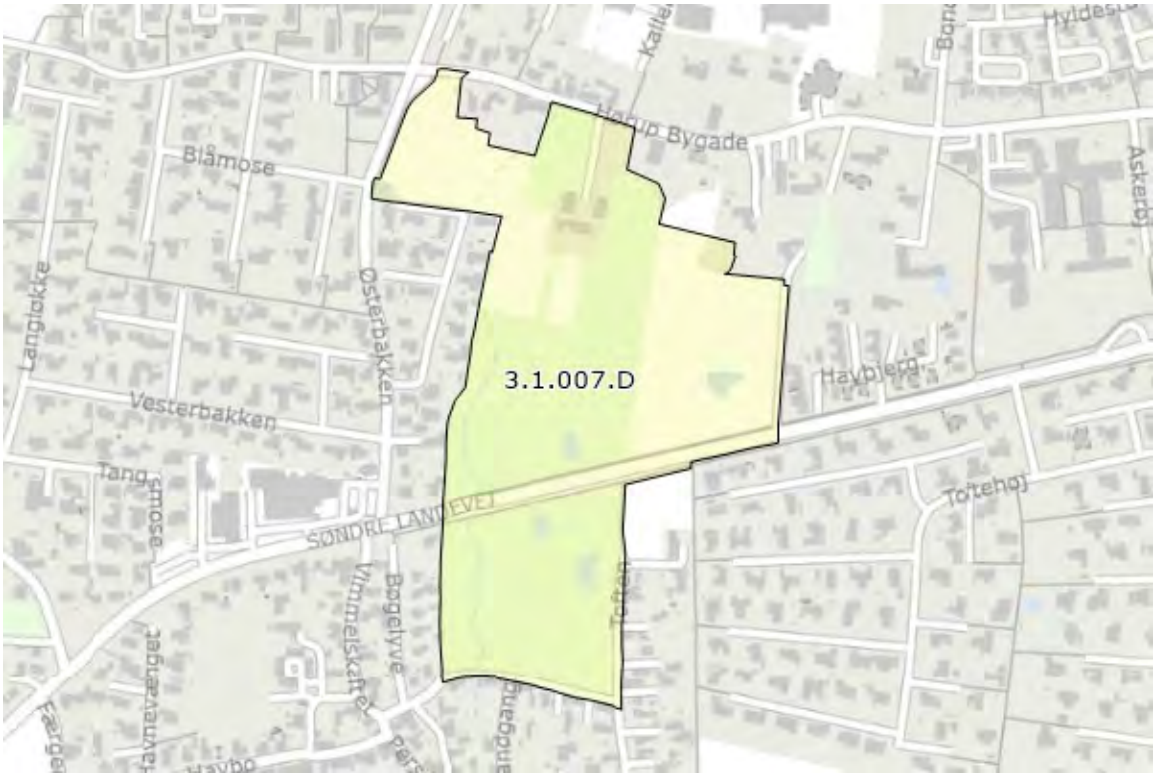
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 20,1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.007.D - Grønt område omkring Sdr.landevej i Hørup/Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Området udlægges til offentlige grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Den overvejende del af området ligger i landzone. Den resterende del i byzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.008.D - Grønt område omkring Sdr.landevej i Hørup/Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området udlægges til offentlige grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Den overvejende del af området ligger i landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

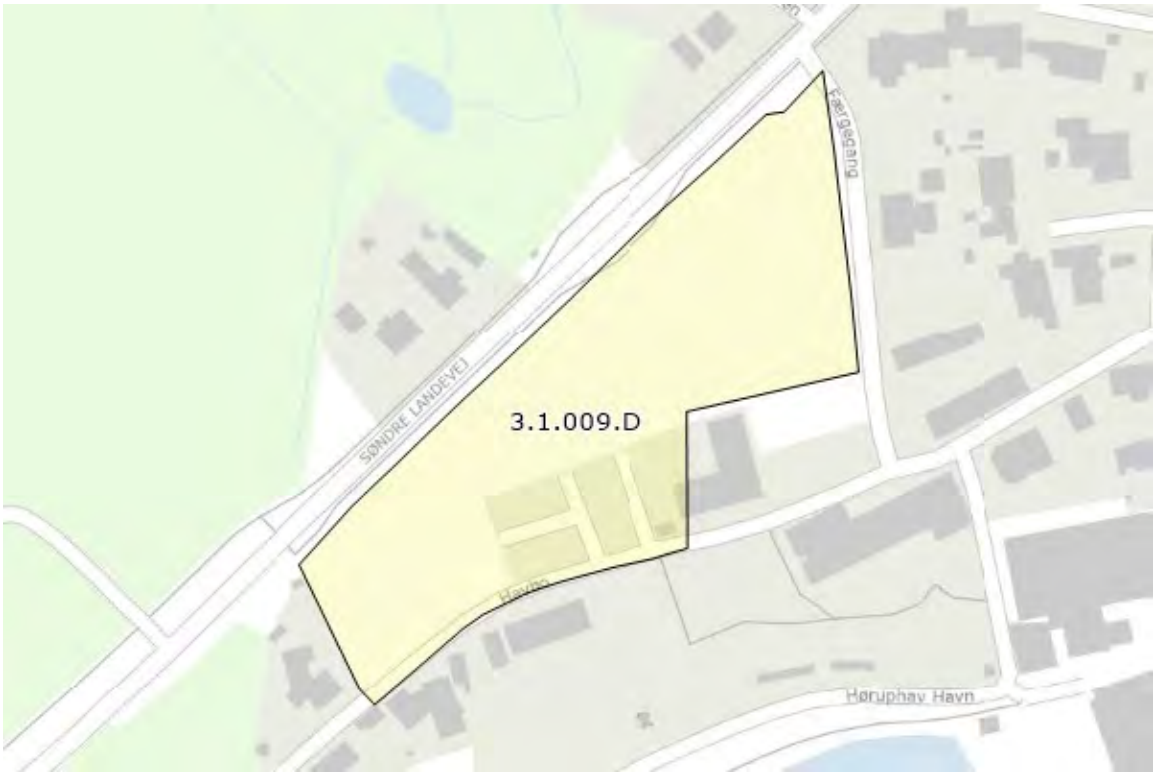
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.009.D - Område ved havnen i Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området fastlægges til offentlige formål (offentligt friareal/ strand og p-plads, der lejlighedsvis kan anvendes til ringriderplads, forlystelse o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En del af området ligger i byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

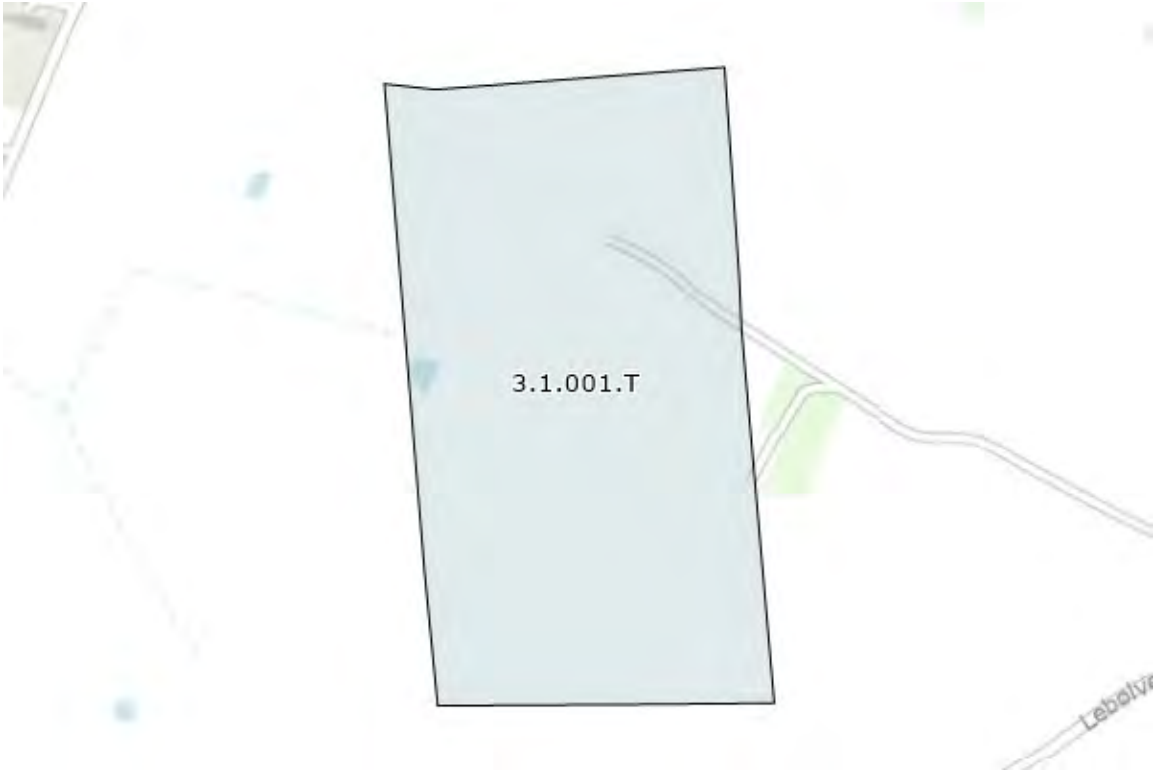
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan HØ 3.

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.001.T - Vindmøller ved Mintebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Der er planlagt **5 megawatt** for vindmølleområdet

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **130 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.002.T - Biogasanlæg ved Glansager, Lambjerg, Hørup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **biogasanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Tekniske anlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimal højde er **26 m**

Bebyggelse over 15 meter skal søges placeret lavereliggende i områdets sydlige del

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 3.1-5

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.017.B - Boligområde ved Peberbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

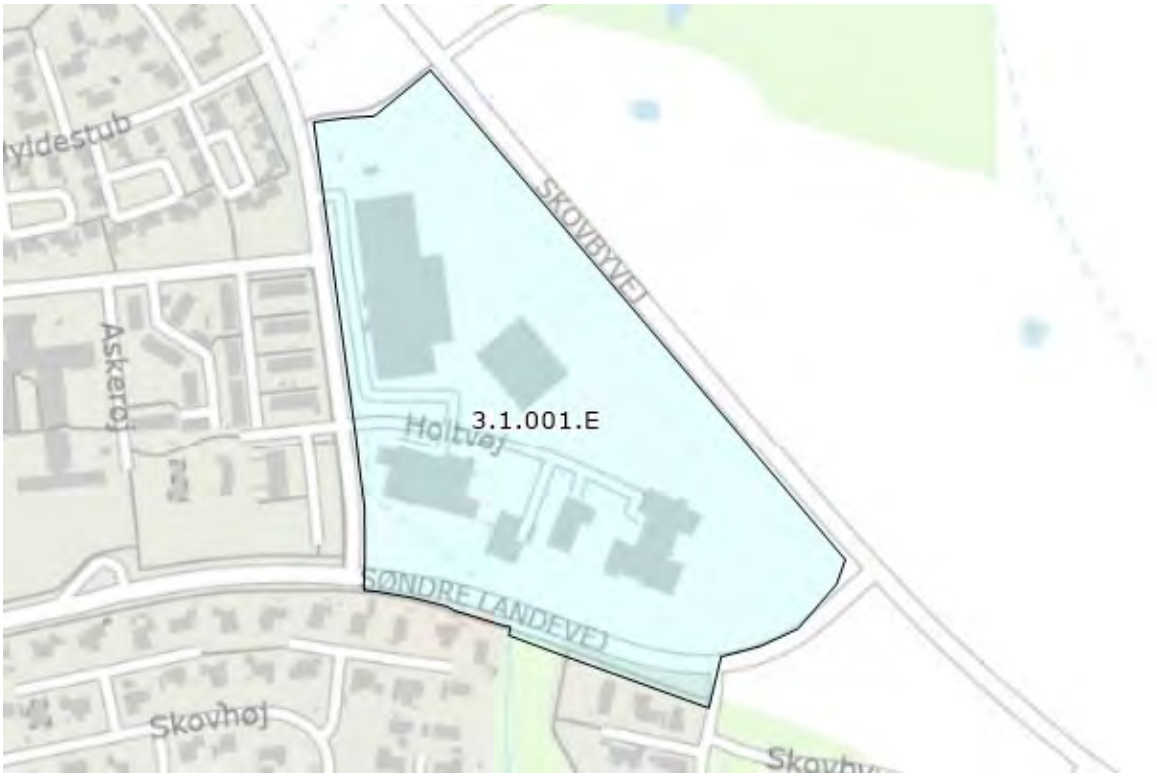
For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **800** m^2

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300** m^2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.001.E - Erhvervsområde ved Holtvej, Høruphav



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Området forbeholdes butikker med særligt pladskrævende varer, håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, kontorvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A, B og E. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.1.018.B - Boligområde ved Havbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Tandslet

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 3.1 Tandslet. Tandslet er en landsby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

3.2.001.B - Boligområde ved Ollundsbjerg og Gammel Skolevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En del af området ligger i byzone. den resterende del, som ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

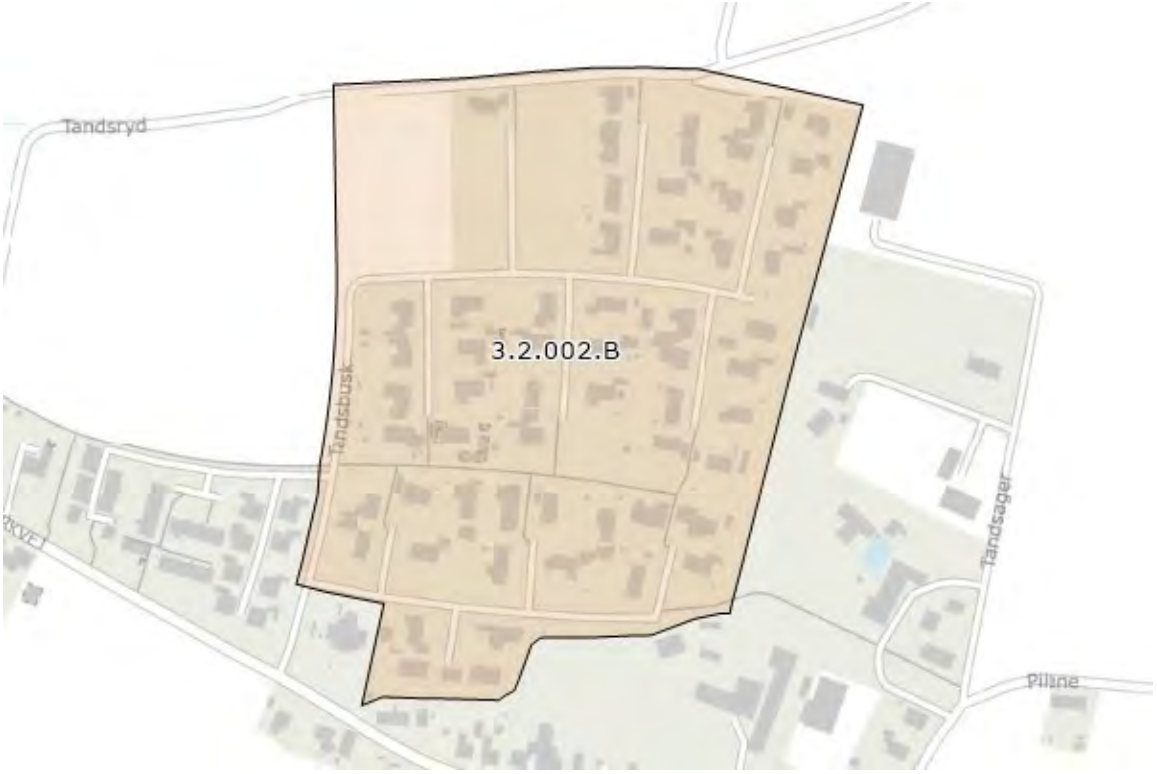
Lokalplanlægning

Området er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 2 og 11.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.002.B - Boligområde ved Tandsbusk



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 2 og 11.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**, **lokalcenter**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig og erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan TA 3, TA 4 og BY 2-535

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.003.G - Blandet bolig og erhverv i Ertebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boliger i form af åben-lav helsårsbeboelse og offentlige formål og institutioner, liberale erhverv, lager, håndværk og mindre ikke-forurenende industri, butikker o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

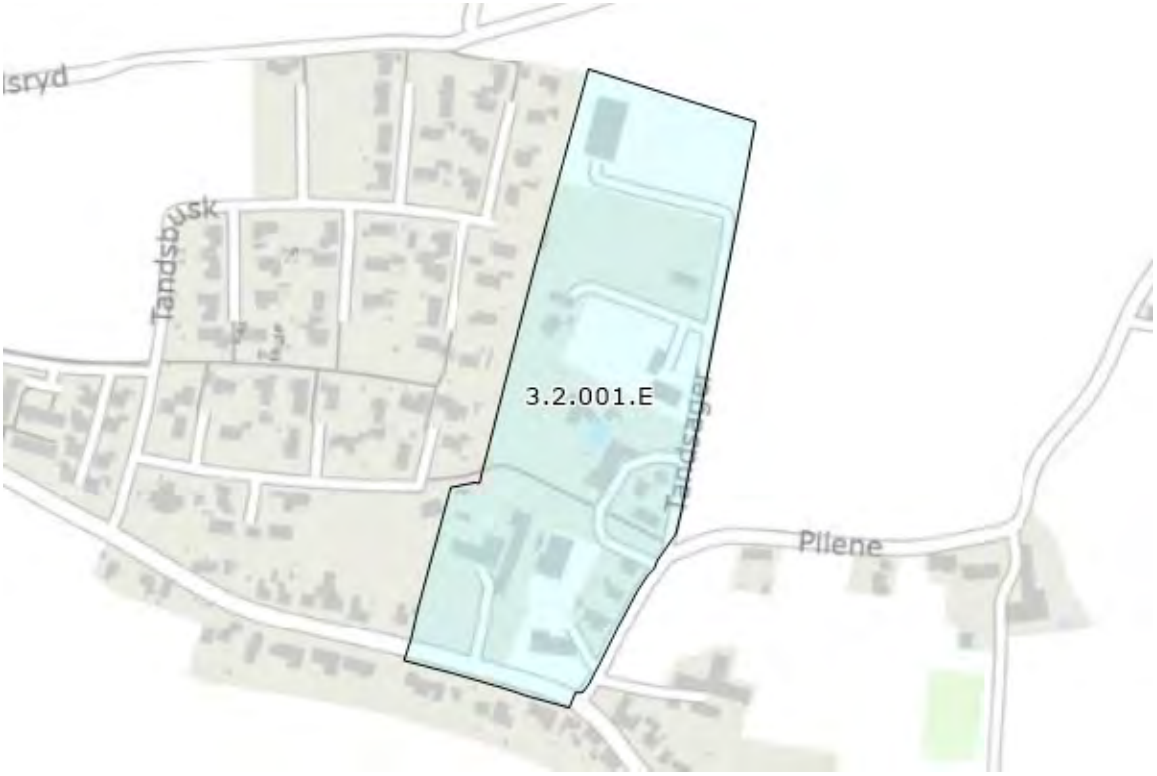
Lokalplanlægning

Lokalplan TA 7

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.001.E - Område ved Tandsager Neder Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Området skal mod nord og vest afgrænses med beplantning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan TA 1.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.002.E - Område nord for landevejen i Over Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En del af området er overført til byzone. Landzonearealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres afgrænsende beplantning mod vest og nord

Infrastruktur

Inden for området skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan TA 6.1 og delvis af lokalplan TA 2.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.003.E - Landzoneområde i Lebølgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Der må opføres ny bebyggelse som en udvidelse af eksisterende virksomhed.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Der skal tages hensyn til de naturmæssige interesser i området.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der sikres afgrænsende beplantning til åbne land og Skovbyvej.

Infrastruktur

Tilkørsel til erhvervsbygningerne i området skal ske fra Lebølløkke. Inden for området skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan TA 5.1.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.004.E - Erhvervsvirksomhed i Faurholm, Ertebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokal TA 9

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.001.D - Område nord for landevejen i Over Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Området fastholdes til skole og idrætsplads. Der gives mulighed for udvidelse af skole og idrætsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området ligger i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er delvis omfattet af lokalplan TA 2.

Særlige bestemmelser

Området er beliggende indefor kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.002.D - Område nord for landevejen i Over Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastholdes til kirke og kirkegård. Området må kun indeholde bygninger til de ovennævnte formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Området ligger i landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af kirke omgivelsesfredning. Området er beliggende inden for kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.003.D - Område syd for landevejen i Neder Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Området fastholdes til idrætshal og materialegård. Der kan gives mulighed for anlæg af idrætsplads, tennisbaner mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er delvis omfattet af lokalplan TA 2.

Særlige bestemmelser

Området ligger i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.004.D - Område nord for landevejen i Neder Tandslet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Området fastholdes til idrætsplads. Der kan inden for området opføres mindre bygninger, som f.eks. toiletter, redskabsrum o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området ligger i landzone. Arealet overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

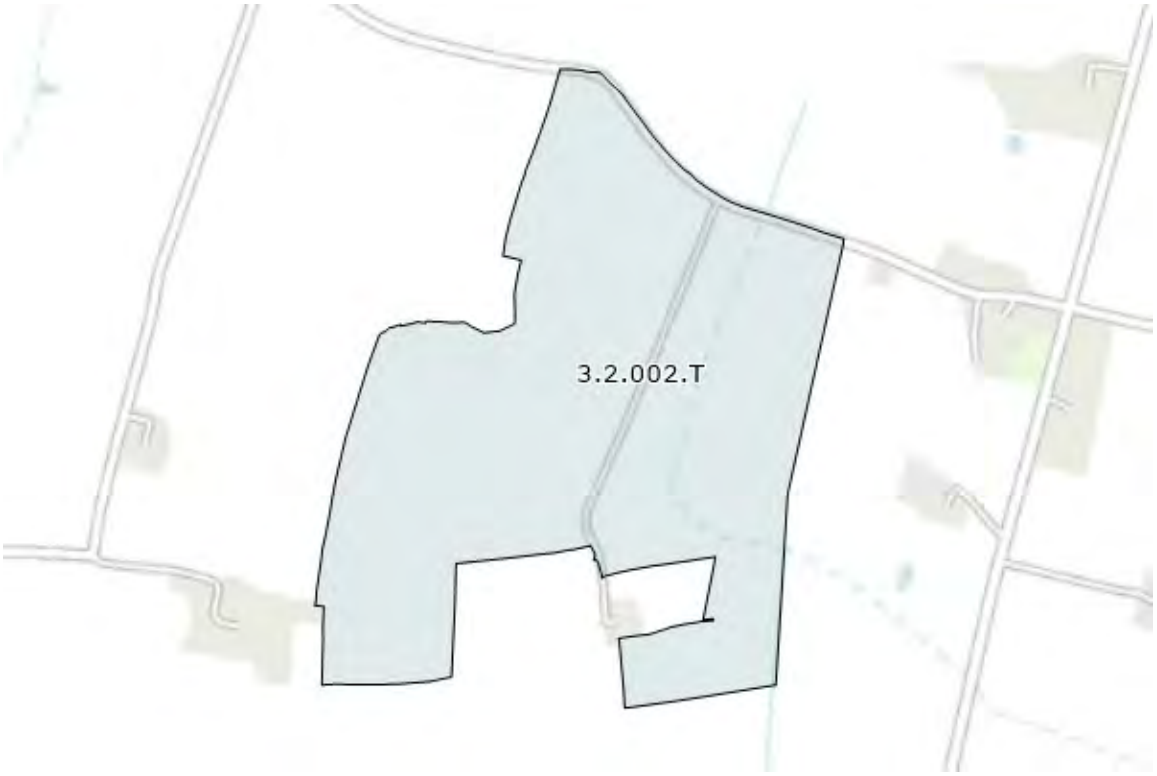
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.002.T - Solceller ved Lysabild



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **solenergianlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.2.004.T - Jorddeponi - Ertebjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **landskabstekniske anlæg**

Der er forbud mod brug af forurenet jord i jorddeponiet. Området er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og IOL.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Jorddeponi, der skal afsluttes som rekreativt anlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Lysabild-Skovby

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 3.3 Lysabild-Skovby. Der er rammer for boligbyggeri i Lysabild, Skovby og Mommark. Landsbyerne Lysabild og Skovby består hovedsageligt af ældre landsbykerner og nyere parcelhusområder.

Mommark er afgrænset som landsby i landzone og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

3.3.001.B - Boligområde ved Nørregade, Paradisvej, Lillehave og Midthave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. LY 21.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.002.B - Boligområde ved Gammelhave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

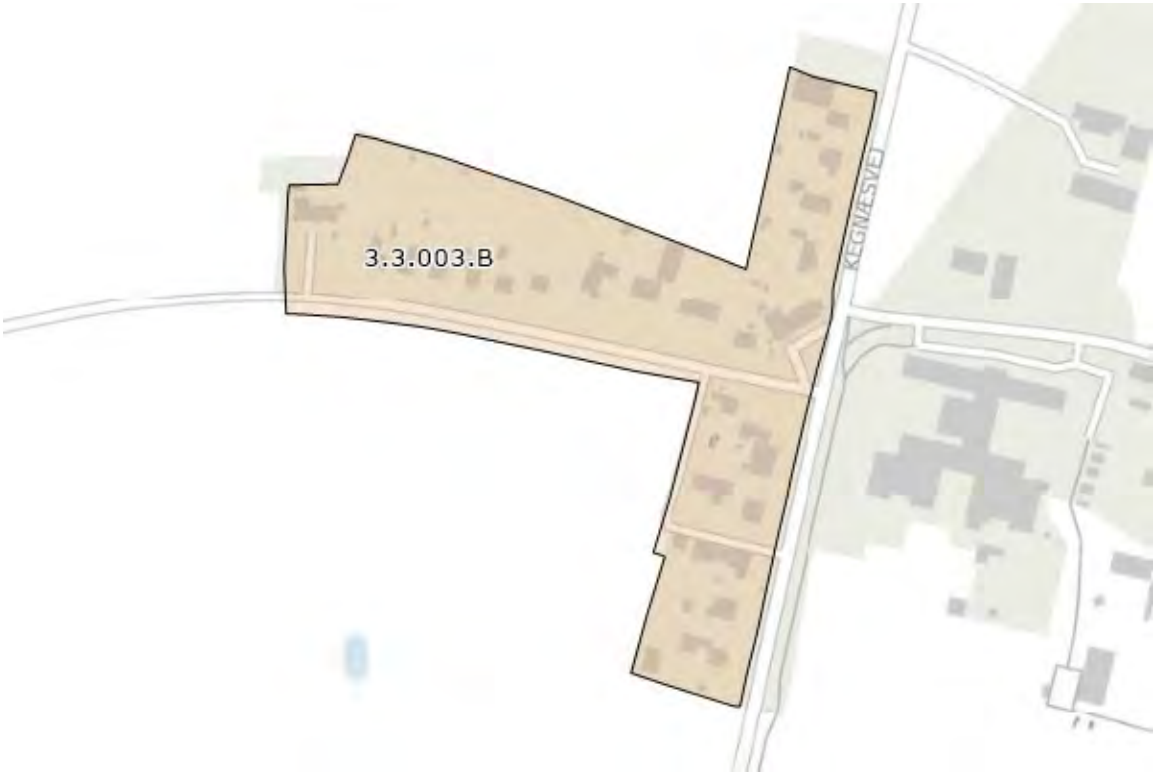
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 9.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.003.B - Boligområde ved Vibøgevej og Kegnæsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

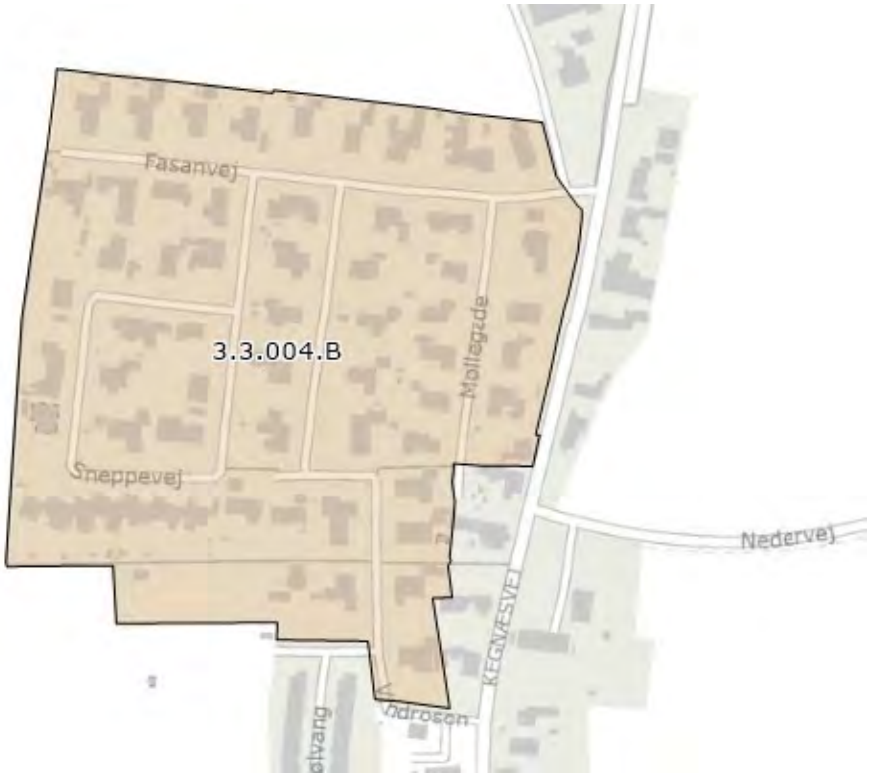
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.004.B - Boligområde ved Fasanvej, Sneppevej og Møllegade, Skovby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. LY 20.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.005.B - Boligområde ved Midthave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfatte af lokalplan nr. LY 6 og LY 7.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.008.B - Boligområde ved Mølvang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

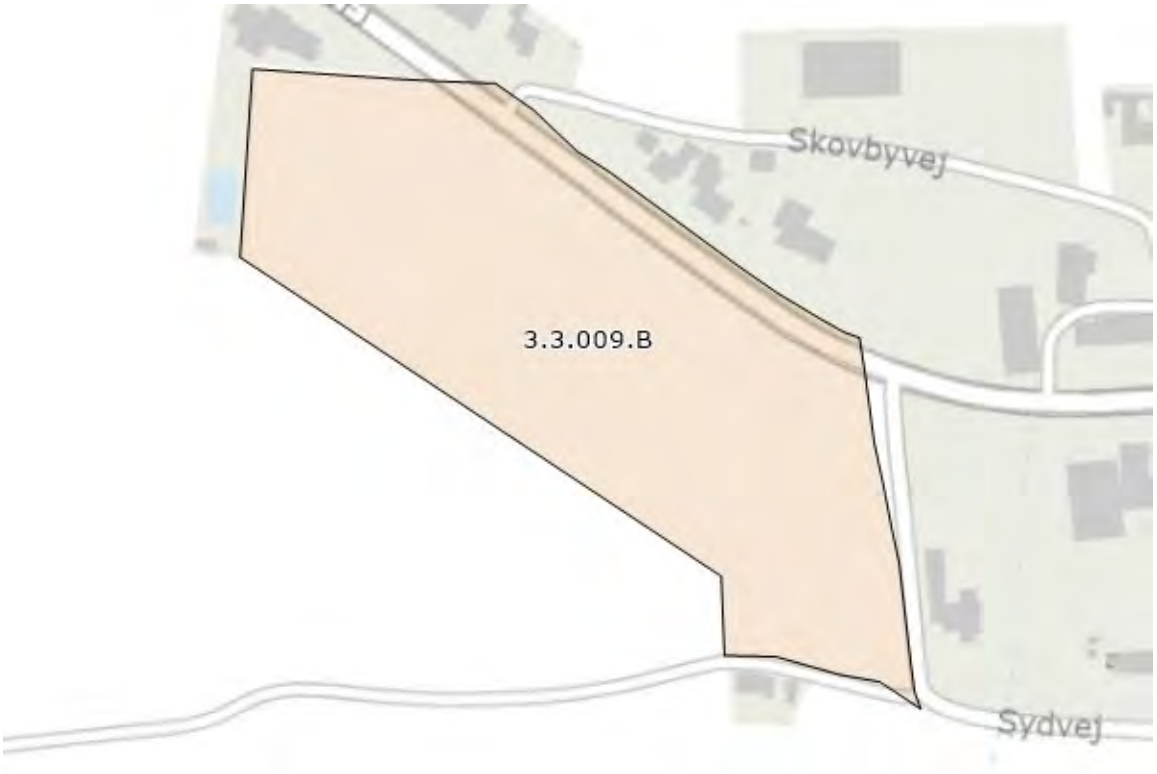
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. LY 18.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.009.B - Boligområde til store parceller ved Skovbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udformes som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Vejadgang skal ske via Sydvej. Rammen kan først udnyttes, når Sydvej er besluttet sideudvidet til 6,5 meters bredde på den relevante strækning. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode.

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab, hvorfor der skal tages hensyn til områdets landskabelige kvaliteter og sikres en åben og landskabelig karakter.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i Lysabild



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til bolig og erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for den enkelte ejendom ved boligbebyggelse og 40% for andre formål.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Landsbyområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan LY9, LY 21, BY 9-535

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.002.G - Område til blandet bolig og erhverv i Skovby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **landsbyområde**, **lokalcenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for åben-lav bebyggelse, 35% for tæt-lav og 40% for bebyggelse til andre formål.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

For 'Landsbyområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

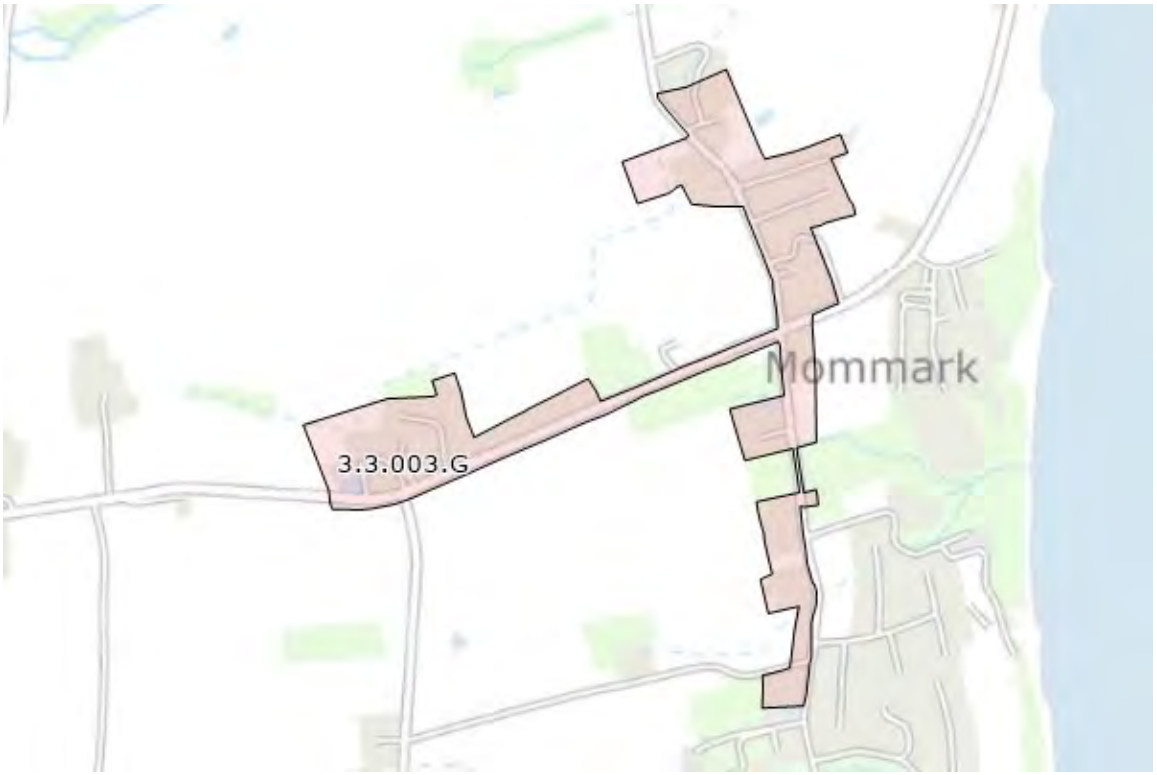
Lokalplanlægning

Lokalplan LY 26

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.003.G - Blandet bolig og erhverv i Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **landsbyområde**

Området anvendelse fastlægges til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

For 'Landsbyområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

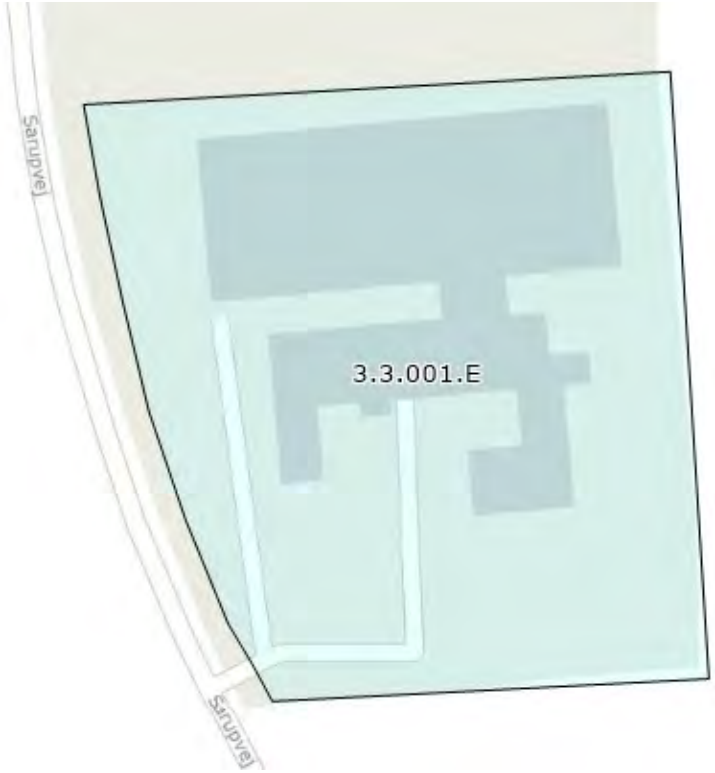
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.001.E - Erhvervsvirksomhed ved Sarup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Området udlægges til erhvervsformål i form af import-, salgs- og servicevirksomhed med tilh. lager, administration og beboelse. Lokalplanen for området skal udformes med bonusvirkning.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres afgrænsende beplantning til det åbne land.

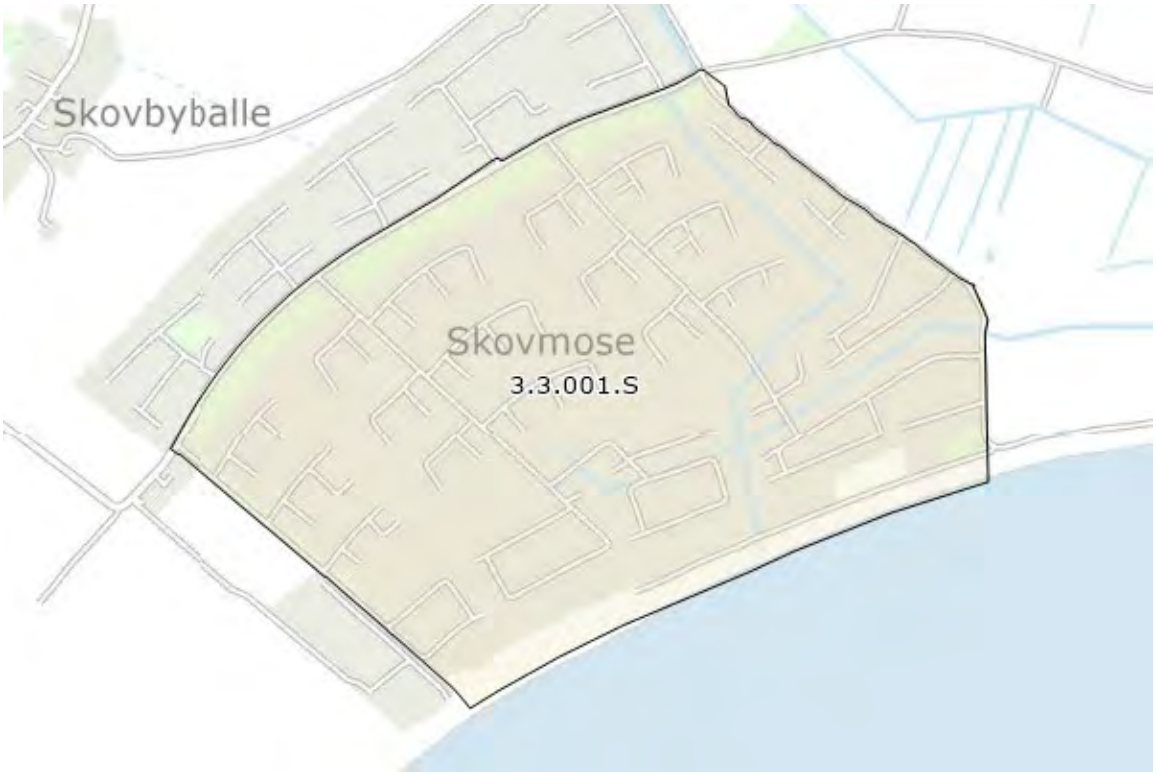
Infrastruktur

Tilkørsel til området skal ske fra Sarupvej og inden for området skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Lokalplanlægning

Omrodet er omfattet af lokalplan nr. LY 16.

3.3.001.S - Område ved Skovmose



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**, **naturområde**

Området fastholdes som sommerhusområde. I området skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3 og lokalplan LY 10.

Særlige bestemmelser

Der er beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 i området. Tilstanden af disse områder må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.002.S - Område ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusområder og ferieboligbebyggelse. I områderne skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY 11.

Særlige bestemmelser

Langs områdets grænse mod syd er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.003.S - Område ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusområde. Der kan dog tillades opført ferieboligbebyggelse efter en samlet bebyggelsesplan, som skal godkendes af byrådet. I området skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

bebyggelsesprocent: Max 10% for den enkelte ejendom ved sommerhusbebyggelse og max 10 % for et delområde under et ved ferieboligbebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY 11

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.004.S - Sommerhusområde ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **fællesanlæg**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området er beliggende i sommerhusområde og inddeles i følgende delområder: I: Eksisterende bebyggelse må anvendes til helårsbeboelse. II: Sommerhuse. IIIa: fællesareal for område i og II. IIIb: kan evt. afhændes som fællesareal for grundejerfor

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Delområde I: Bebyggelsesprocent på maks. 25. Etage max 1 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjde på max. 8,5 m. Delområde II: Bebyggelsesprocent fastlægges under et max 10%. Etage max. 1 etage, højde max. 6m.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Sommerhus- og fritidsboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Delområde III er delvis beliggende i strandbeskyttelseszone og omfattet af § 15 i Lov om Naturbeskyttelse. En del af delområde IIIb er endvidere fredskov.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.005.S - Område ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusbebyggelse i overensstemmelse med planlovens bestemmelser. I områderne skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY 23.

Særlige bestemmelser

Langs områdets grænse mod syd er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.006.S - Sommerhusområde Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området anvendes som sommerhusområde og feriebebyggelse. I området skal der skal der skires velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY 27

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.007.S - Sommerhusområde ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området skal anvendes til sommerhusområde. I området skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY-25

Særlige bestemmelser

Et vandløb som adskiller områdets nordlige og sydlige område er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Vandløbet og de nærmeste omgivelser må ikke ændres, så de biologiske forhold påvirkes.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.008.S - Sommerhusområde ved Skovmose



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området skal anvendes til sommerhusområde. I området skal der sikres velbeliggende nærrekreative arealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

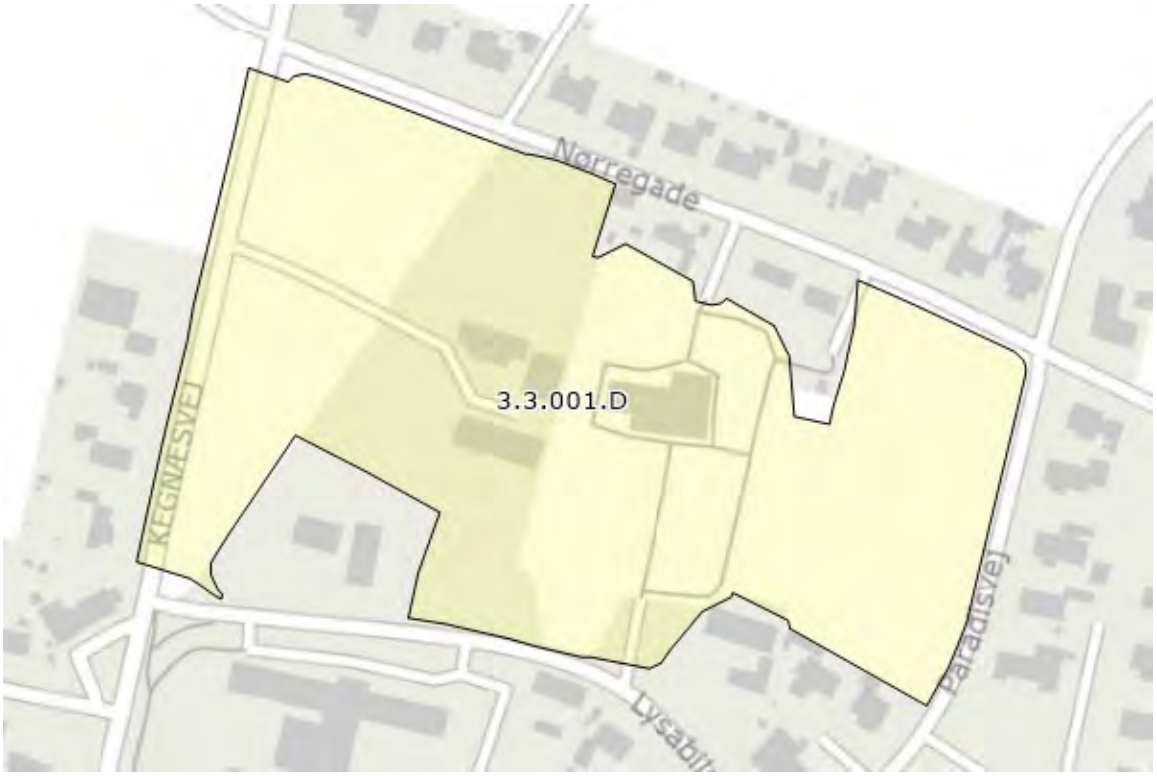
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY-24

Særlige bestemmelser

Der er fredsskovpligtige arealer inden for området. Tilstanden af disse må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.001.D - Område i Lysabild



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastholdes til kirke, kirkegård, præstegård mv. Området må kun indeholde bygninger til de ovennævnte formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

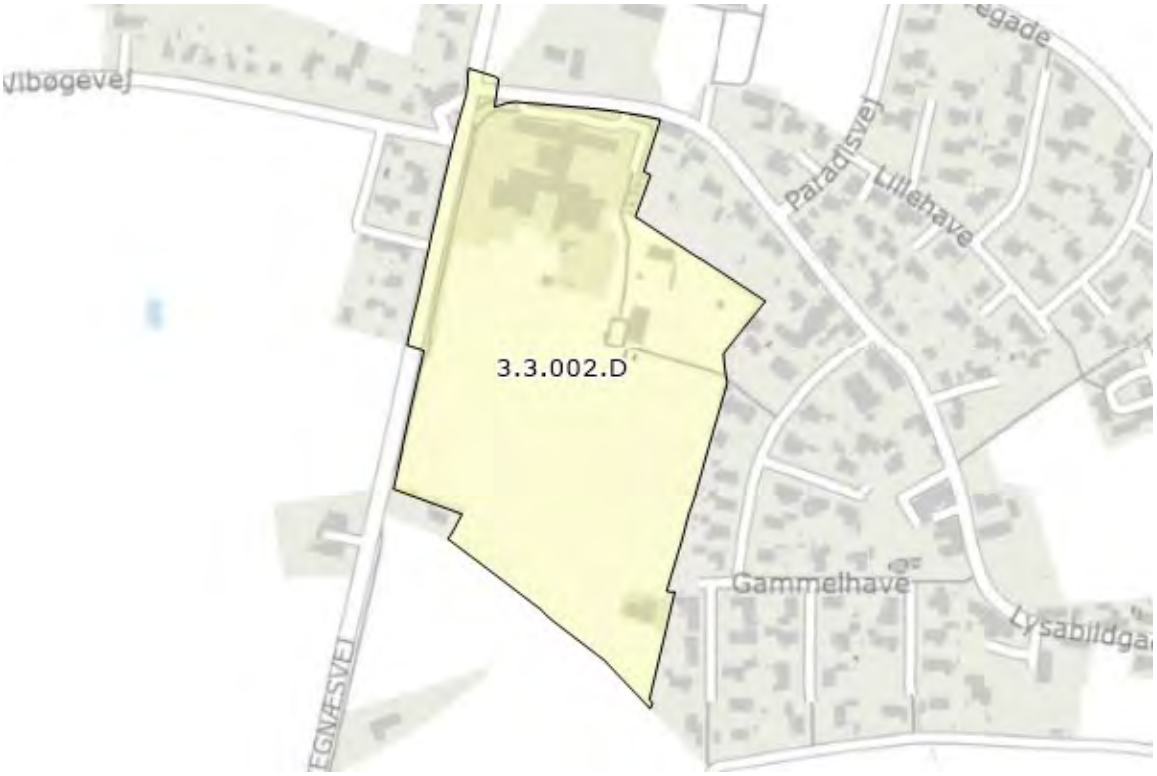
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. LY 9

Særlige bestemmelser

Dele af området er omfattet af kirkeomgivelsesfredning og beliggende indenfor kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.002.D - Skole i Lysabild



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Området fastholdes til skole, børneinstitution, idrætsplads mv. Der kan i området gives mulighed for opførelse af idrætshal, klubhus mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal i forbindelse med hovedstinettet således, at der etableres trafik

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY-2

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.003.D - Feriebyområde ved Drejet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Området fastholdes til feriebebyggelse. Der vil være mulighed for afrunding af bebyggelsen med et mindre antal feriehuse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der er beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 i områdets vestlige del. Tilstanden af disse må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.004.D - Campinplads ved Drejet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingplads. Der vil være mulighed for mindre udvidelse på op til 350 enheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan opføres mindre bygninger til butiksformål, toiletter m.v. samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for område med værdifulde landskabs- og naturinteresser,hvor der skal vises tilbageholdenhed med tilladelser til nye bygninger og anlæg. Der er et dige beskyttet i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.005.D - Campingplads ved Skovmose



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingplads. Der vil være mulighed for mindre udvidelse på op til 350 enheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan opføres mindre bygninger til butiksformål, toiletter m.v. samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

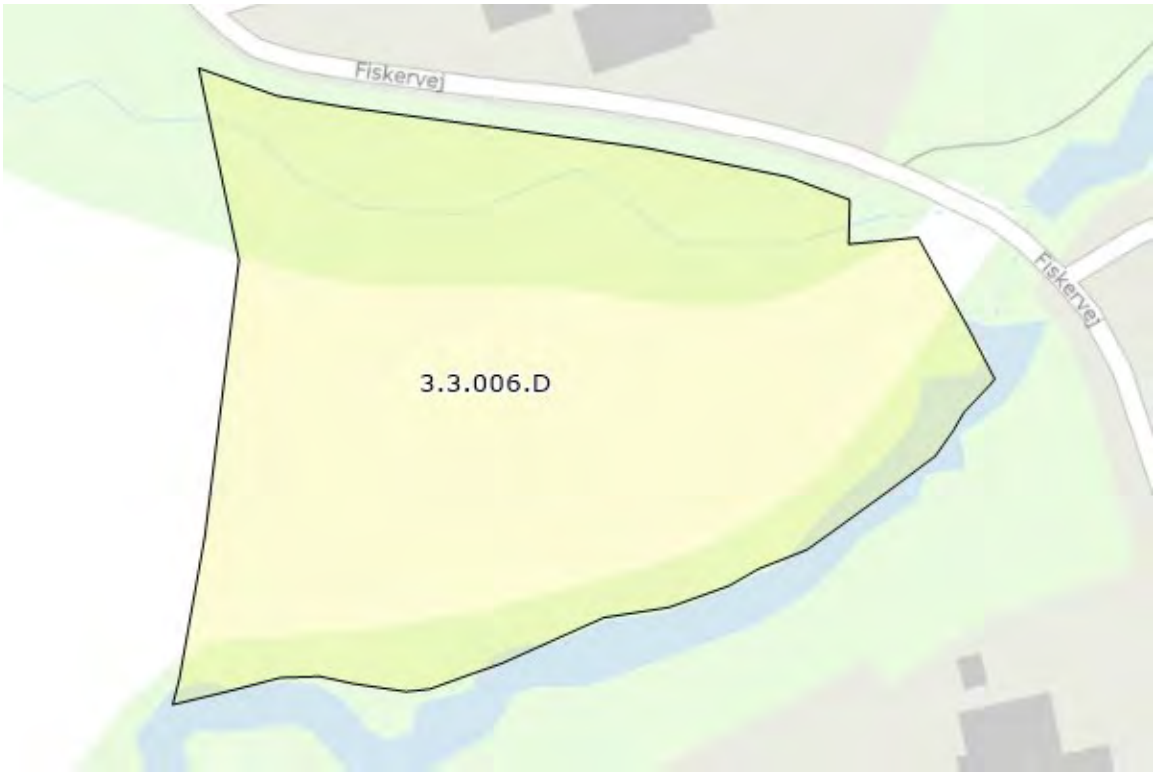
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.006.D - Camingplads ved Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **parkeringsanlæg**

Området udlægges til en offentlig parkeringsplads

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan LY 11.

Særlige bestemmelser

Langs områdets grænse mod sydvest er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.008.D - Området ved Drejet



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området fastholdes til offentligt strandopholdsareal. Der kan opføres mindre bygninger til toiletter o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.010.D - Handelskostskole i Mommark



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Området skal fastholdes til uddannelsesformål. Der kan åbnes mulighed for mindre bygningsmæssige udvidelser. Der kan etableres funktioner med adgang for lokale og turister i begrænset omfang.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

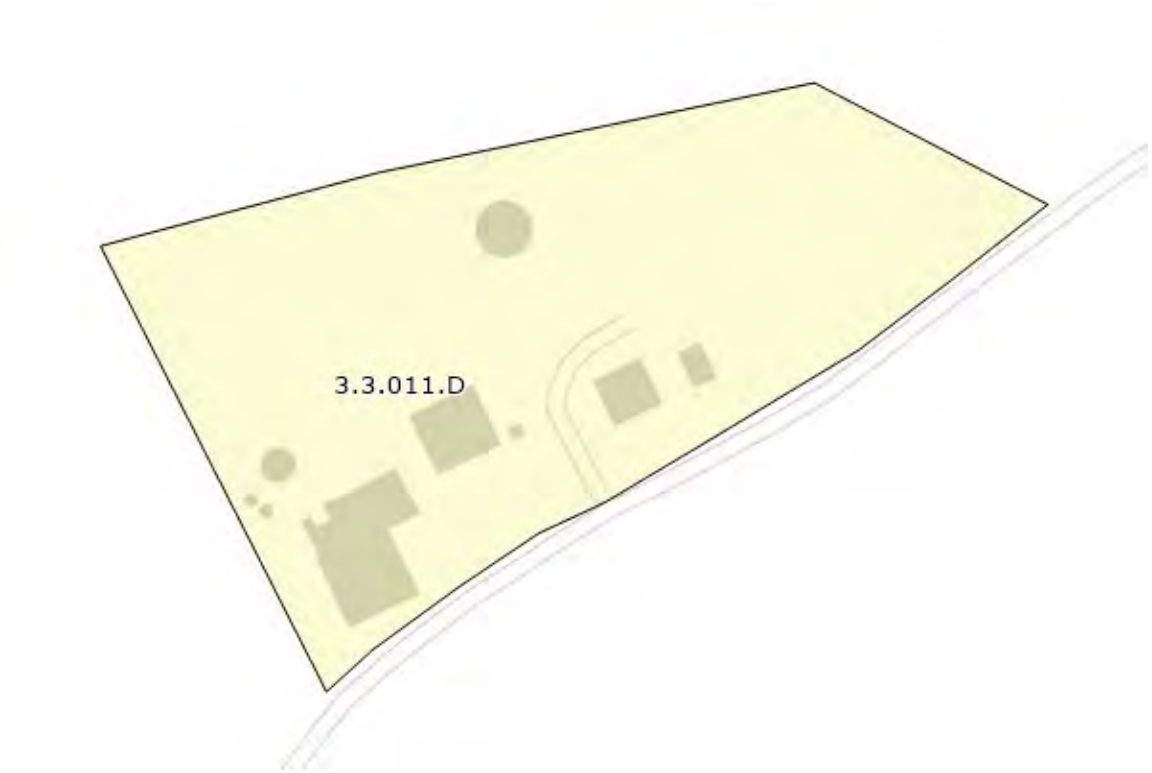
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Langs områdets grænse mod syd er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.011.D - Område ved Hummelvig



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Området udlægges til rensningsanlæg samt bygninger, der er nødvendige for anlæggets drift mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

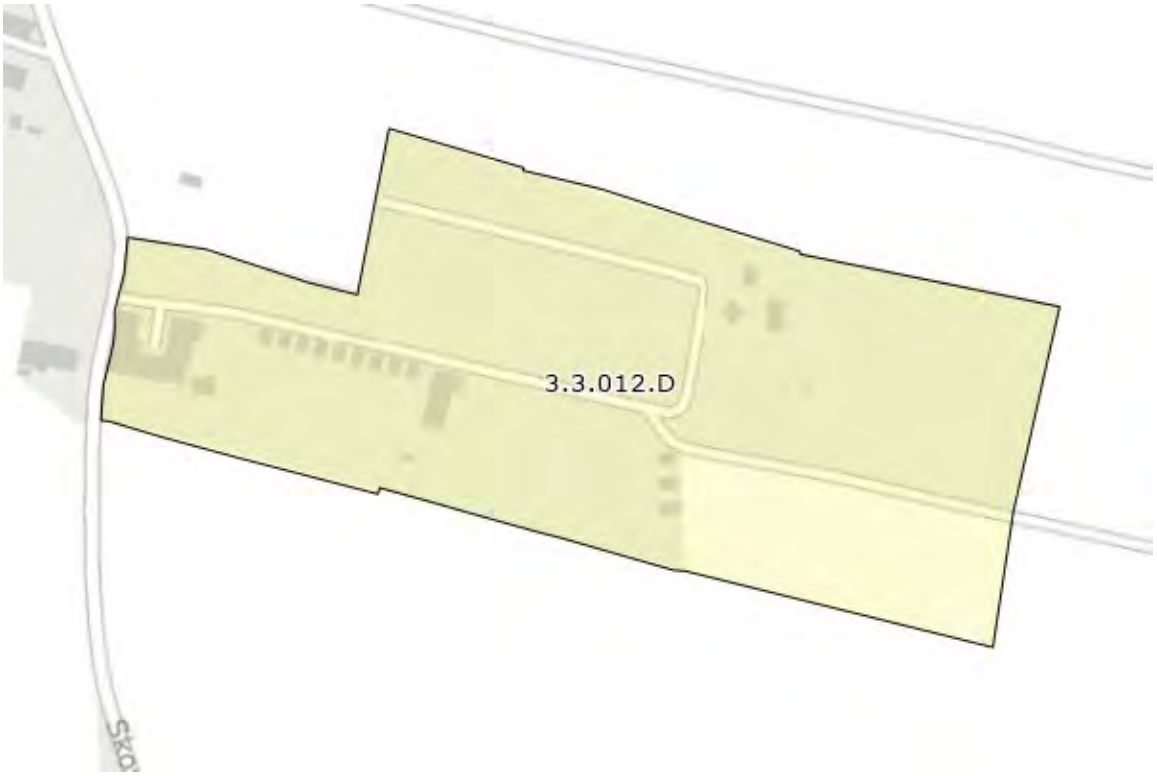
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.012.D - Campingplads ved Lysabildskov



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingplads. Der vil være mulighed for mindre udvidelse på op til 350 enheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan opføres mindre bygninger til butiksformål, toiletter m.v. samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for værdifulde kystlandskaber, hvor der skal vises tilbageholdenhed med tilladelser til nye bygninger og anlæg.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.013.D - Område til ringriderplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**

Området fastlægges til ringriderplads, offentlige formål og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.003.T - Genbrugsplads ved Skovby



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Genbrugsplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

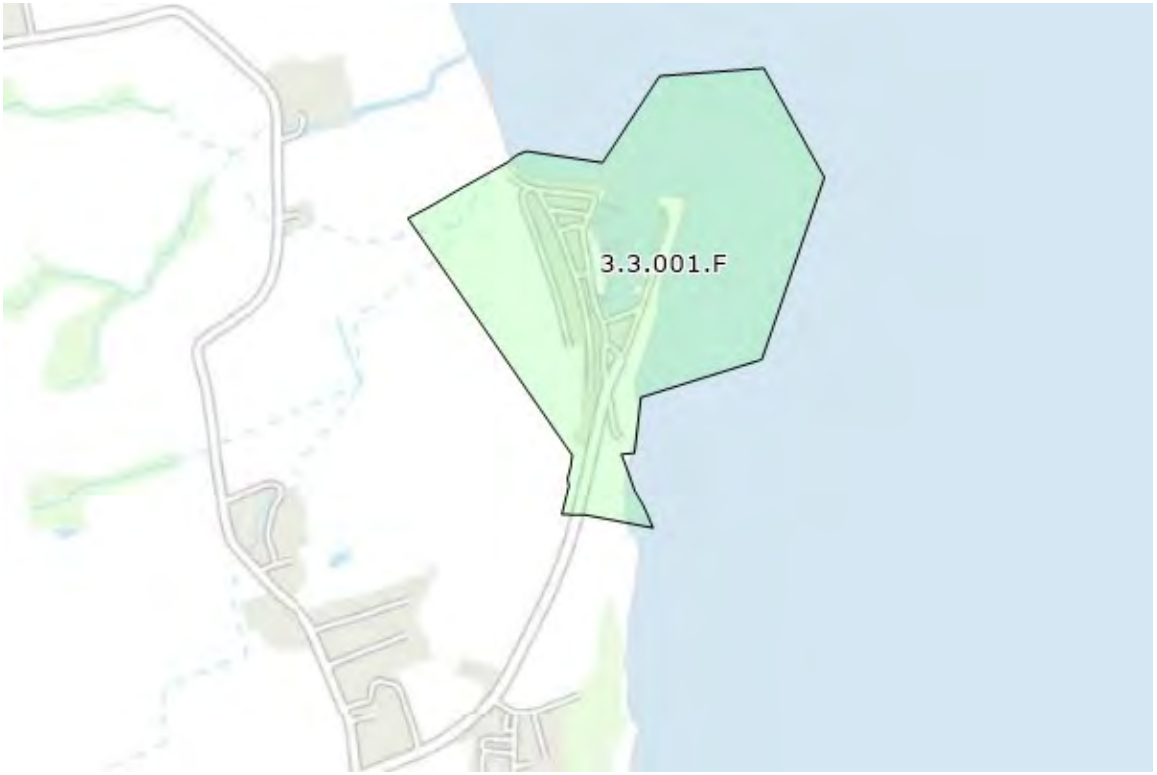
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.001.F - Rekreativt område ved Mommark Marina



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **lystbådehavn**, **ferie- og kongrescenter**, **campingplads og vandrerhjem**

Områdets anvendelse fastlægges til ferie- og konferencecenter med maks. 200 enheder, camping, restauration, lystbådehavn, mindre færge- og fiskerihavn, offentlige strandopholdsarealer samt faciliteter i forbindelse hermed.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for område med værdifulde landskabs- og naturinteresser, hvor der skal vises tilbageholdenhed med tilladelser til nye bygninger og anlæg. Der er et beskyttet dige i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.004.G - Mommarkvej 399



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **produktionsvirksomhed**, **tekniske anlæg**

Specifik anvendelse er produktionsvirksomhed alene i form af foderstofvirksomhed. Der er yderligere en specifik anvendelse til tekniske anlæg alene i form af master.
Området må kun bruges til foderstofvirksomhed og til tekniske anlæg i form af master. Området kan ikke anvendes til etablering af ny virksomhed, heller ikke efter at foderstofvirksomheden er stoppet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

> ***Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 6.

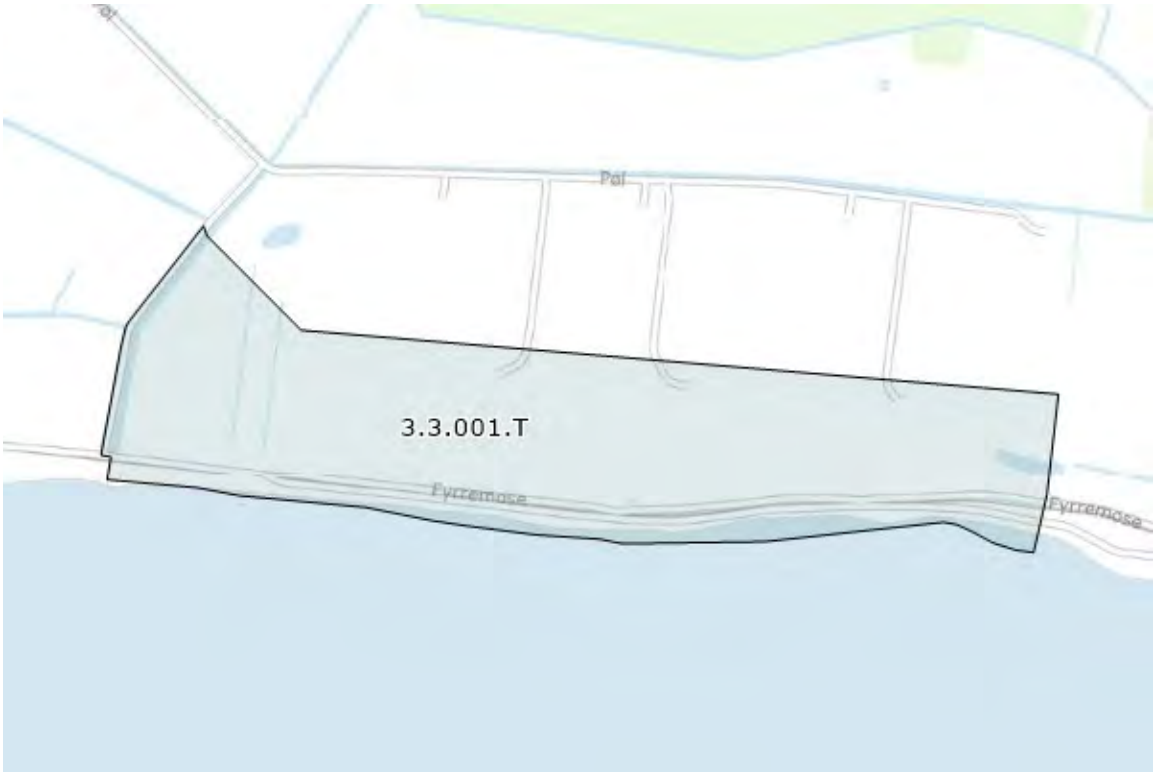
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.3.001.T - Pøl til max 7 vindmøller



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Området kan anvendes til vindmølleklynger. Inden der gives tilladelse til opstilling af en eller flere møller skal der foreligge en godkendt lokalplan.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Opstillingsmønsteret skal være enkelt geometrisk mønster. Møllerne skal have samme størrelse, udseende, farve og omdrejningsretning. De tilhørende bygninger må maks. have en højde på 8,5 meter.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

> ***Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.***

Der skal sikres en afstand på mindst 300 m fra vindmøller til eksisterende og ny beboelse. Der må i en afstand af 500 m ikke etableres nye boliger eller anden støjfølsom anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. LY 13. Lokalplanen sikrer, at møller, der har været ude af drift i over 1 år, fjernes uden udgift for det offentlige. Der skal foretages en visuel vurdering, da området delvist ligger i kystnærhedszonen.

Særlige bestemmelser

En opstilling af møller i området skal godkendes af Farvandsvæsenet, da det er beliggende nær fyrlinjerne fra Kegnæs Fyr og Gammelpøl Fyr.

3.4 Kegnæs

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 3.4 Kegnæs. Der er rammer for boligbyggeri i Sønderby og Østerby og Damkobbel. Sønderby og Østerby består hovedsageligt af en ældre landsbykerne. Områderne ligger i byzone.

Inden for landsbyafgrænsningerne kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

3.4.001.B - Boligområde Storetoft i Sønderby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse med mulighed for indpasning af liberalt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

En bolig må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan KE 2 og KE 3

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.002.B - Boligområde i Østerby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse med mulighed for indpasning af erhvervs- og servicevirksomheder, der ikke ændrer områdets karakter af boligområde og uden genevirkning samt mindre butikker.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

En bolig må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan KE 4

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.004.B - Boligområde i Sønderby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav helårsbeboelse med mulighed for indpasning af visse off. bygninger og institutioner samt liberalt erhverv, butikker o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

En bolig må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. Der må ikke opføres eller indrettes butikker med en størrelse på mere end 250 m2 bruttoetageareal.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

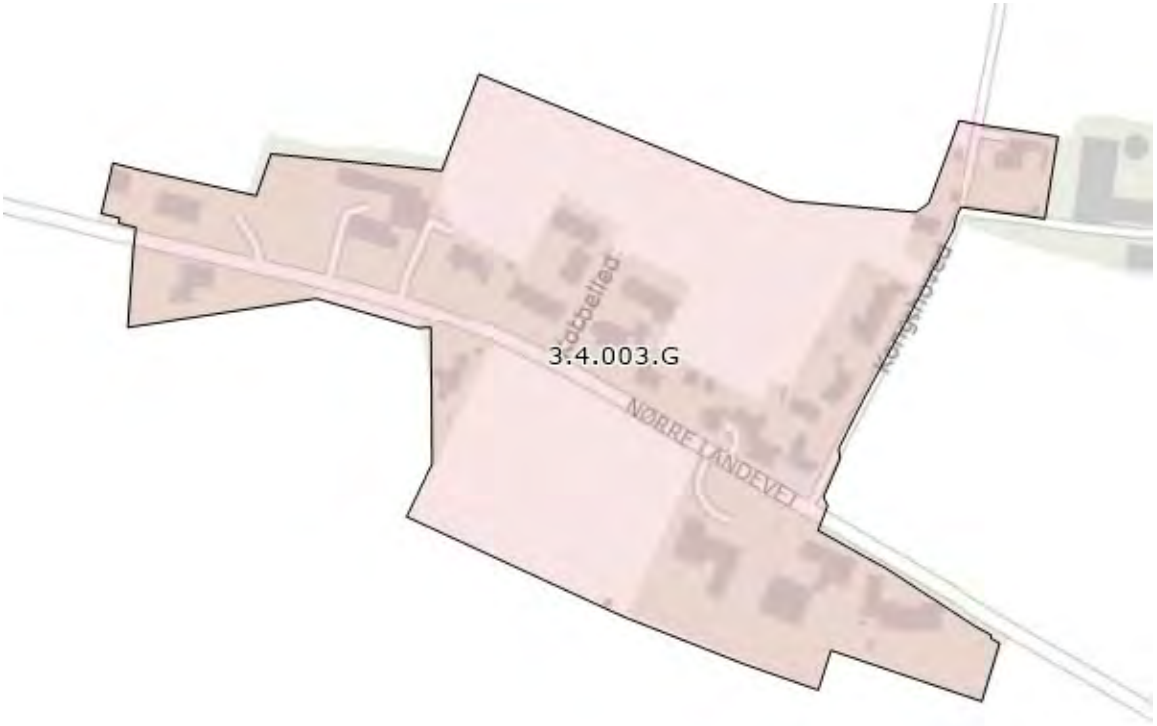
Lokalplanlægning

Lokalplan KE 10

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.003.G - Blandet bolig og erhverv ved Damkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.005.G - Østerby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Området fastholdes som en mindre bymæssig bebyggelse med boliger og erhvervs- og servicevirksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Der åbnes i hvert af områderne mulighed for et mindre antal boliger, lokale erhvervs- og servicevirksomheder, der kan indpasses uden gener for omgivelser og som alene betjener lokalområdet.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.
Der er mulighed for et mindre antal boliger, lokale erhvervs- og servicevirksomheder, der kan indpasses uden gener for omgivelser og som alene betjener lokalområdet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.001.S - Sønderby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes til sommerhusbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

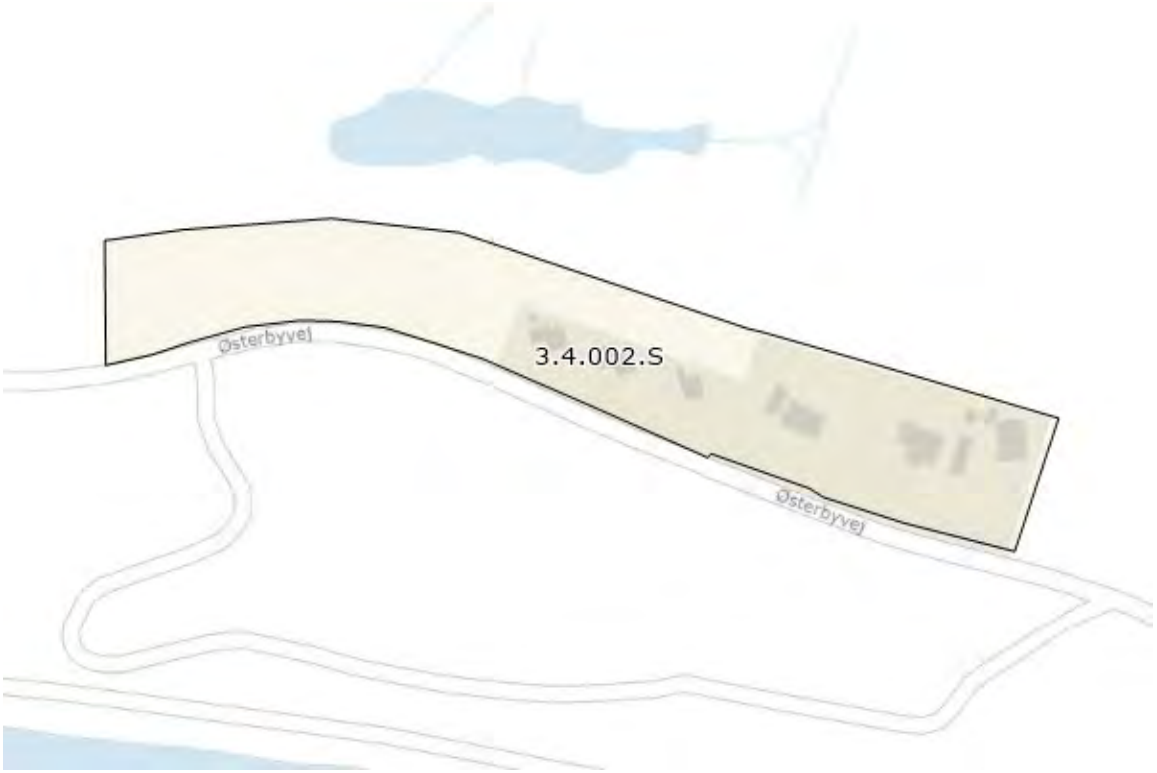
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan KE 3

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.002.S - Område mellem Sønderby og Østerby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

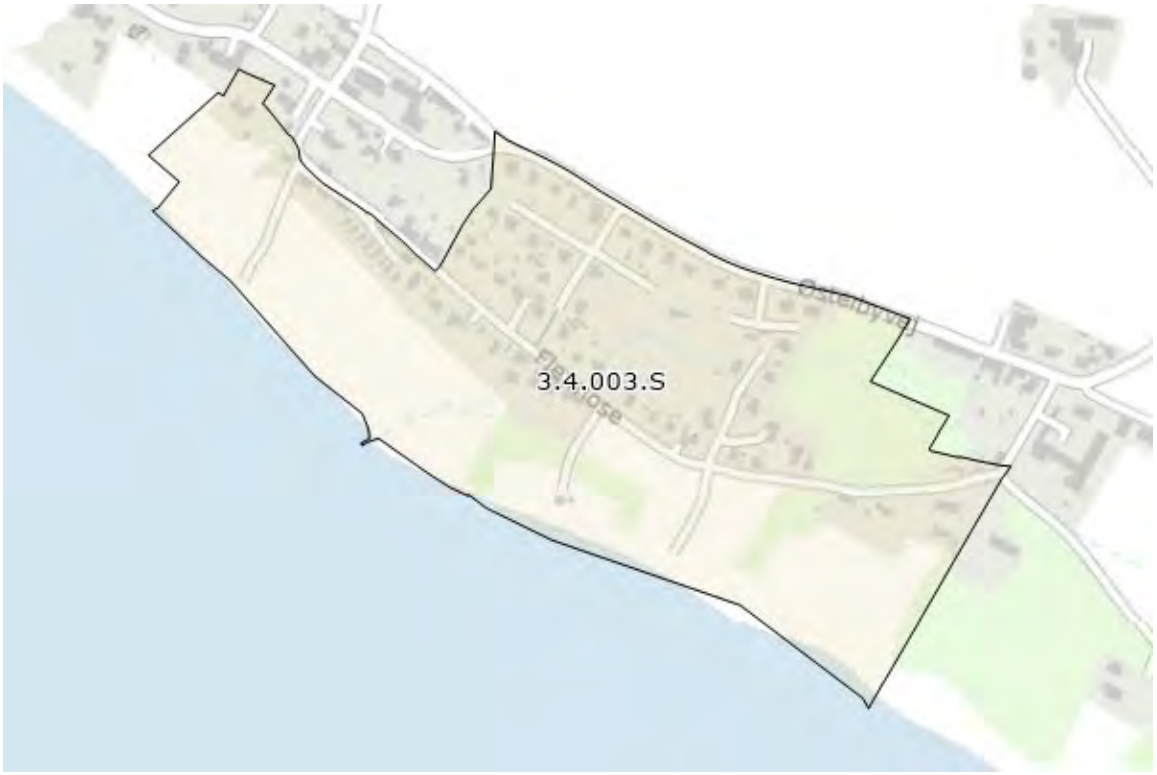
Lokalplanlægning

Sommerhusområdet er udlagt ved lokalplan KE 12.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.003.S - Østerby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes som sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. KE 4.

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.004.S - Sønderby



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Området fastholdes til sommerhusbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **10%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan KE 3

Særlige bestemmelser

Området er beliggende indenfor kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.005.S - Sønderby Kegnæs



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.001.D - Område i Sønderby



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastholdes til kirke, kirkegård, præstegård mv. Området må kun indeholde bygninger til de ovennævnte formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

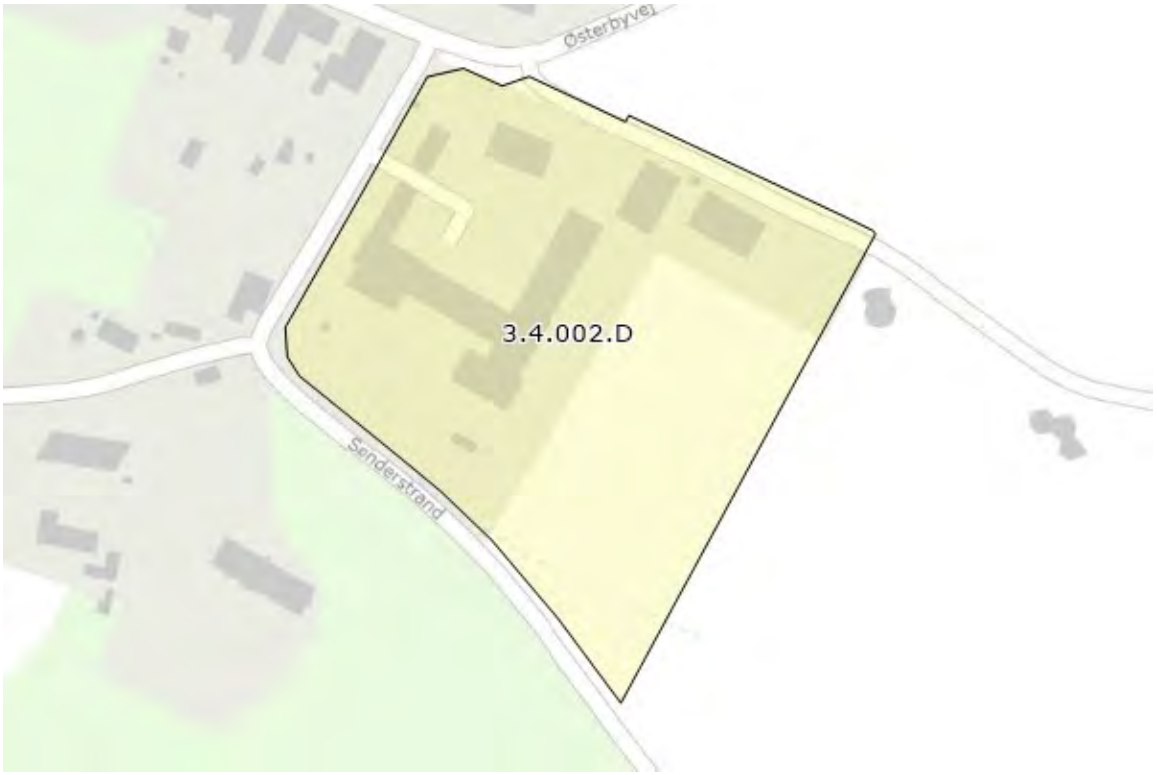
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Dele af området er omfattet af kirkeomgivelsesfredning og kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.002.D - Område ved Østerbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **offentlig administration**

Området fastholdes til skole, bibliotek og idrætsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal forbindes med hovedstinettet således, at der etableres trafiksikre forbindelser for cyklende og gående fra skolen til de omliggende områder.

Lokalplanlægning

Området overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.003.D - Område ved Sønderbygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingpladser. Der kan tillades opført mindre bygninger til butiksformål, toiletter mv samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan KE 6.

Særlige bestemmelser

Området er beliggende indenfor kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.004.D - Område ved Østerby



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingplads og offentlig standopholdsplads. Der kan tillades opført mindre bygninger til butiksformål, toiletter mv. samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

I området er der et vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Tilstanden må ikke ændres uden dispensation.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.005.D - Område ved Sønderkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingplads og offentlig strandopholdsplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan tillades opført mindre bygninger til butiksformål, toiletter mv. samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan KE 11.

Særlige bestemmelser

Området ligger inden for værdifulde kystlandskaber, hvor der skal vises tilbageholdenhed med tilladelser til nye bygninger og anlæg.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.006.D - Område ved Sønderbygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Området fastholdes til campingpladser. Der kan tillades opført mindre bygninger til butiksformål, toiletter mv samt bygninger og anlæg såsom svømmehal, svømmebassin o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan KE 6.

Særlige bestemmelser

Området er beliggende indenfor kirkelandskab.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.007.D - Offentlig formål udvidelse af Østerby Friskole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af strandbeskyttelseszonen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

3.4.008.D - Gåsvig kro



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**, **sports- og idrætsanlæg**

Den sydlige del af området udlægges til krovirksomhed med tilhørende forretnings- og servicefunktioner, som efter byrådets skøn kan indpasses i området. I den nordlige del kan opføres anlæg for sport og leg samt en hytteby til kroen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Byggefelt A (Hyttebyen): Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20%, og ikke opføres mere end 1 etage, højde max 3 m. Byggefelt B: bebyggelsesprocent 70% med 1 etage og udnyttelig tagetage, højde max 4 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Sønderborg

KORT TILFØJES

Planområdet ligger midt i kommunen og grænser mod nord op til Kær halvø, mod syd ud til Sønderborg Bugt, mod øst ligger Høruphav og mod vest landområdet Sundeved. Området gennemskæres af Als Sund, hvor Dybbøl ligger på den vestlige side af sundet.

Sønderborg bymidte omfatter centrum af Sønderborg by og udgør byens hovedstrøg. Plandistriktet består fortrinsvis af C-rammeområder – center formål herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Den centrale bydel er tæt bebygget. Plandistriktet omfatter endvidere nogle centrale bynære, rekreative områder samt fritidsklubberne ved Verdens Ende. Den centrale bydel er egnscenter i bymønsteret, og skal styrkes som en attraktiv ramme for et spændende og dynamisk byliv. Her placeres de overordnede servicefunktioner, uddannelsesinstitutioner og specialiseret udvalgsvarehandel, som skal betjene hele kommunen. For havneområdet er der udarbejdet en masterplan for havnens udvikling.

Den sydlige bydel består hovedsagelig af boligområder i form af tæt-lavbebyggelse, men omfatter også en del forskellige institutioner: Idrætshøjskolen, Sønderskovskolen, Alssundgymnasiet, EUC-Syd og BC Syd. Området er udbygget.

Den østlige bydel er et meget blandet område og består både af parcelhuskvarterer og etagebebyggelse, områder med lettere erhverv og langs Sønderskoven er der udlagt arealer til idrætsformål. Desuden omfatter plandistriktet SFS-hallen og Rideskolen. Området er udbygget.

Den nordlige bydel: Den nordlige halvdel af plandistriktet er domineret af erhvervsområderne ved Ellegårdvej og Elholm samt aflastningscenter Øst. Den sydlige halv delbestår af boligbebyggelse – dels tæt/lav bebyggelse og dels parcelhuskvarterer. Området er udbygget.

Ulkebøl består hovedsagelig af boligkvarterer med tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Dog er der langs Augustenborg Landevej noget erhverv og langs omfartsvejen er der et større rekreativt område, som hænger sammen med Ulkebøl Dam.

Vollerup består hovedsagelig af parcelhusområder og af erhvervsområder med forskellig karakter.
Arealerne ud til Augustenborg Fjord er landbrugsjord, men her ligger også Madeskov Camping. Desuden ligger Alssunds genbrugsplads i plandistriktet på Foldager.

Klinting: Langt den største del af plandistriktet er skov og landbrugsarealer. En mindre del af landbrugsarealet er udlagt til et nyt boligområde.

Kær Halvø: Langt den største del af plandistriktet er landbrugsarealer med spredt bebyggelse og landsbyen Kær-Ormstoft. Kær Vestermark er omfattet af en fredning. Langs omfartsvejen er der udlagt arealer til erhverv. Sønderborg Lufthavn er placeret på Kær Halvø.

Den vestlige bydel består mest af åben/lav parcelhusbebyggelse.

Dybbøl: Plandistriktet består mest af åben/lav parcelhusbebyggelse.

Ragebøl: En stor del af plandistriktet er Ragebøl Erhvervspark og Landsby. Der skal i den afgrænsede landsby Ragebøl kunne ske en mindre udvikling.

Stovgaard består af landbrugsområder med spredt landbrugsbebyggelse. Ved Møllebugten ligger et areal omkring den gamle søfartsskole, som nu er udlagt til boligbebyggelse.

I området ligger to campingplads, Sønderborg Camping og Madeskov Camping og to lystbådehavne Sønderborg Havn og Sønderborg Lystbådehavn.

Sønderborg bymidte

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.1 Sønderborg bymidte. Sønderborg bymidte omfatter centrum af Sønderborg by og afgrænses af Løkken, Lerbjerg, Kongevej, Voldgade og Alssund. Perlegade og Store Rådhusgade udgør byens hovedstrøg.
Plandistriktet består fortrinsvis af rammelagte områder til center formål herunder detailsalg, servicevirksomhed samt boliger og erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Sønderborg bymidte er hovedbyen i bymønsteret. Sønderborg by er dynamo, og skal styrkes som en attraktiv ramme for et spændende og dynamisk byliv. Her placeres de overordnede servicefunktioner, uddannelsesinstitutioner og specialiseret udvalgsvarehandel, som skal betjene hele kommunen.

4.1.001.C - Centerområde ved Sankt Jørgens Gade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **300%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der

mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.002.C - Centerområde mellem Store Rådhusgade og Lille Rådhusgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

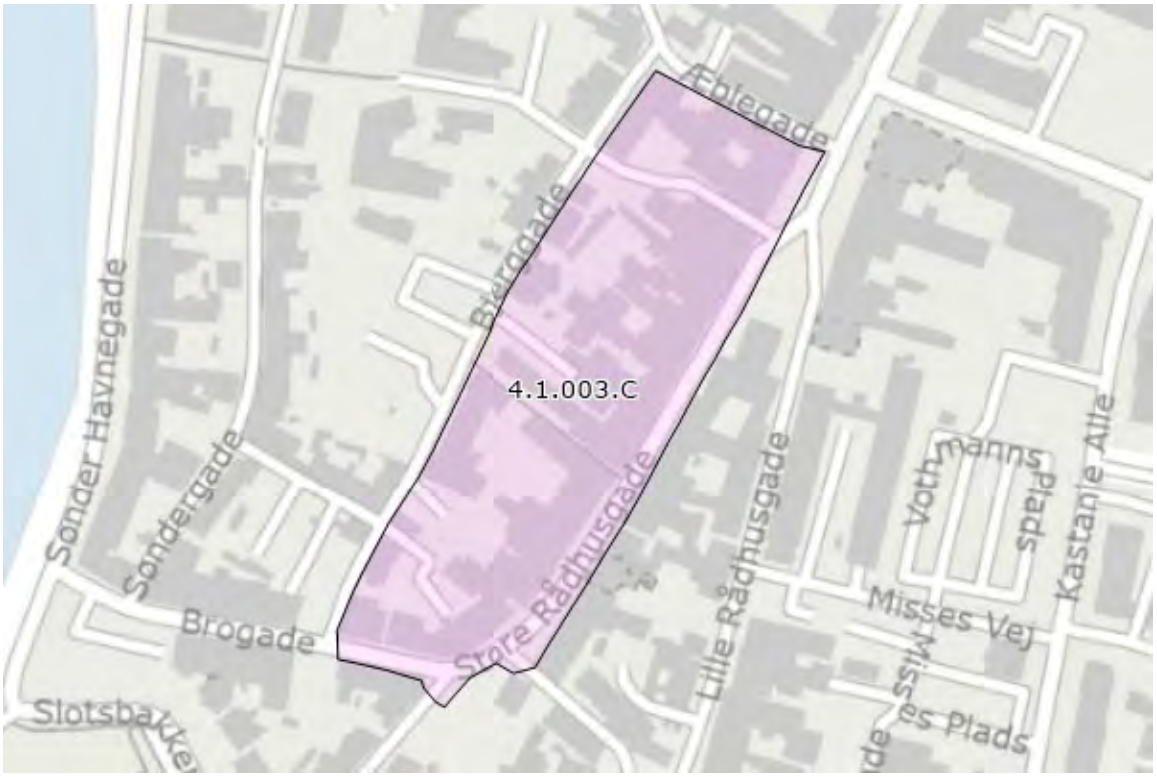
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. 1-9005. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 840821.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.003.C - Centerområde ved Store Rådhusgade og Trykkergangen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

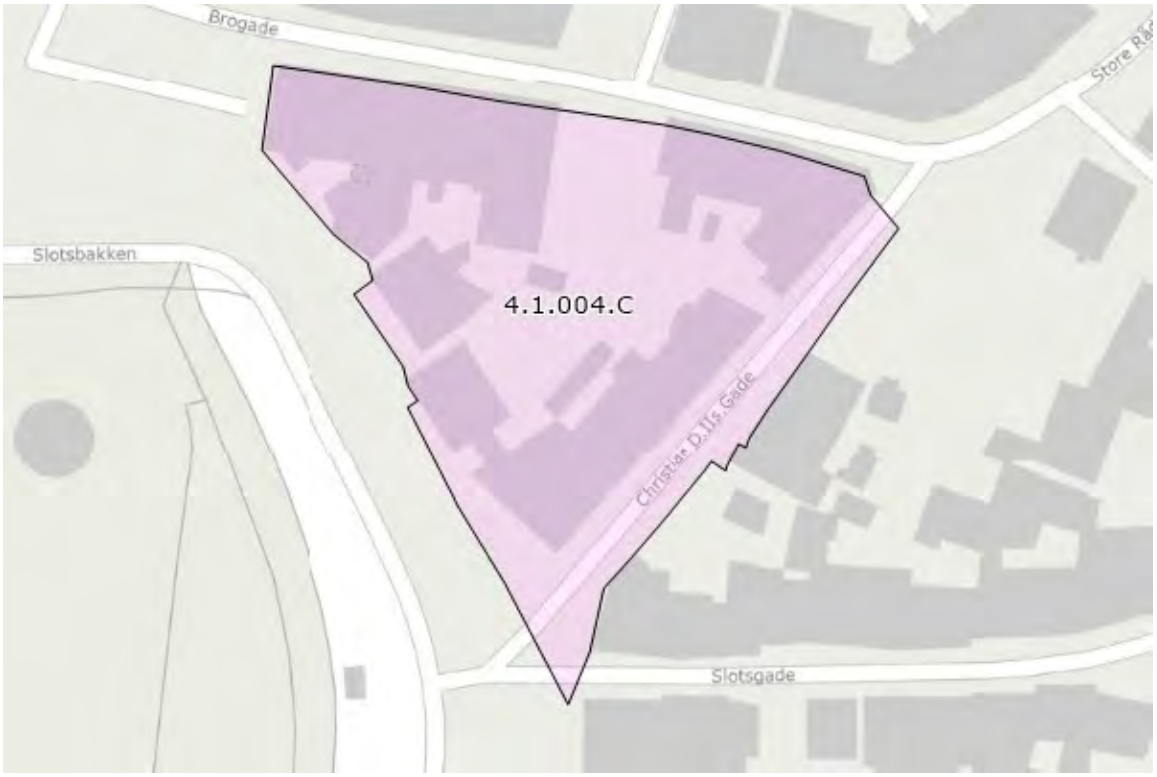
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1-8608, A 810901, 1-0303, 1-9702, 1-9802 og A 840821.

4.1.004.C - Centerområde mellem Brogade og Christian D.IIs. Gade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**, **landskabstekniske anlæg**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

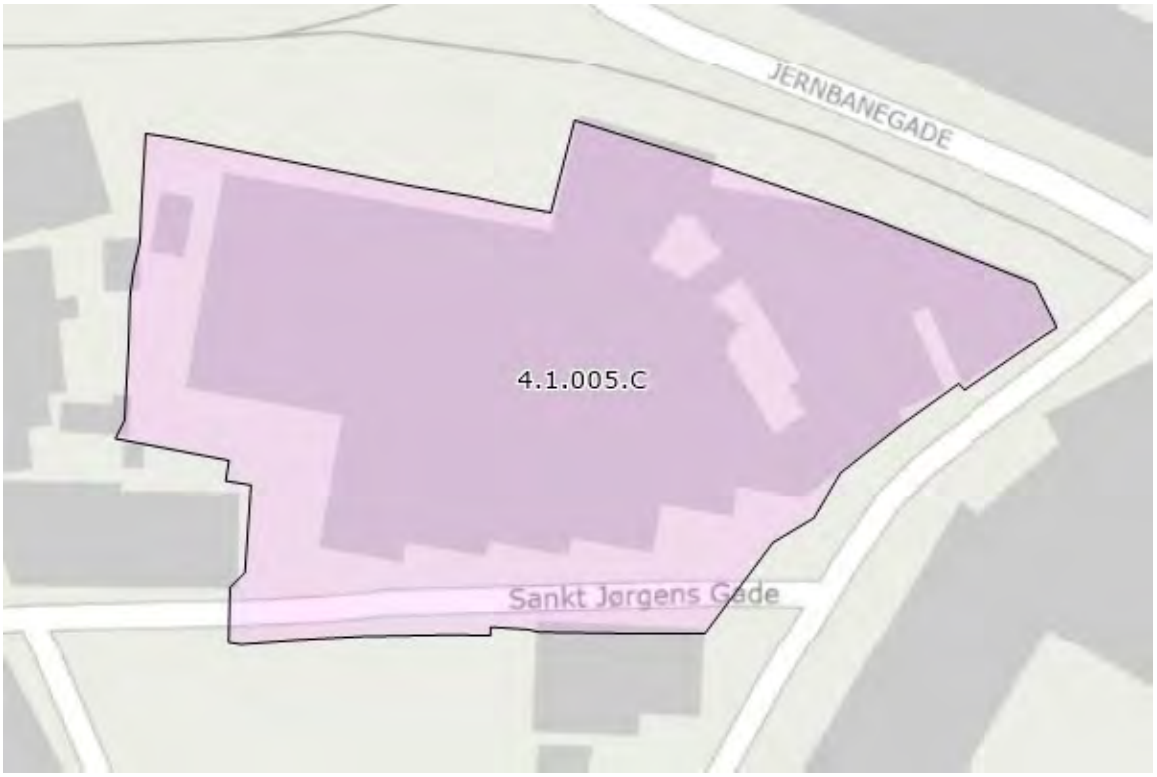
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.005.C - Centerområde mellem Jernbanegade og Sankt Jørgens Gade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **300%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

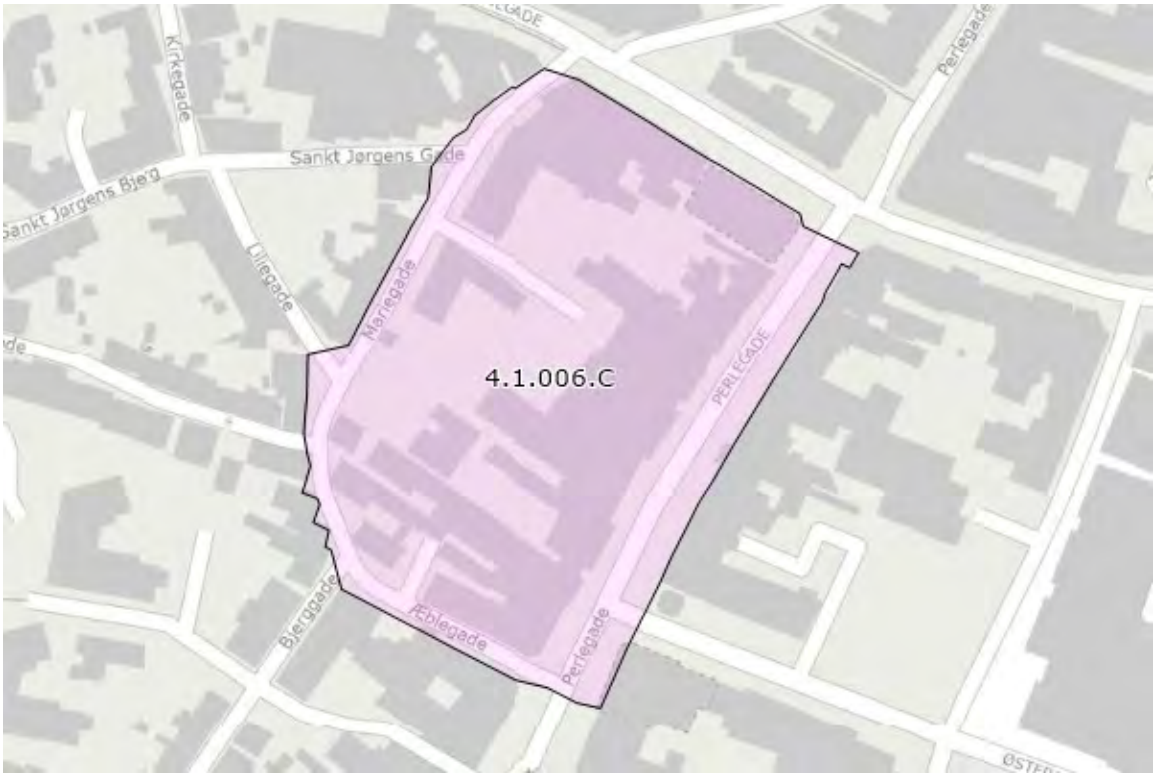
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 810901

4.1.006.C - Centerområde mellem Perlegade, Mariegade, Æblegade og Jernbanegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

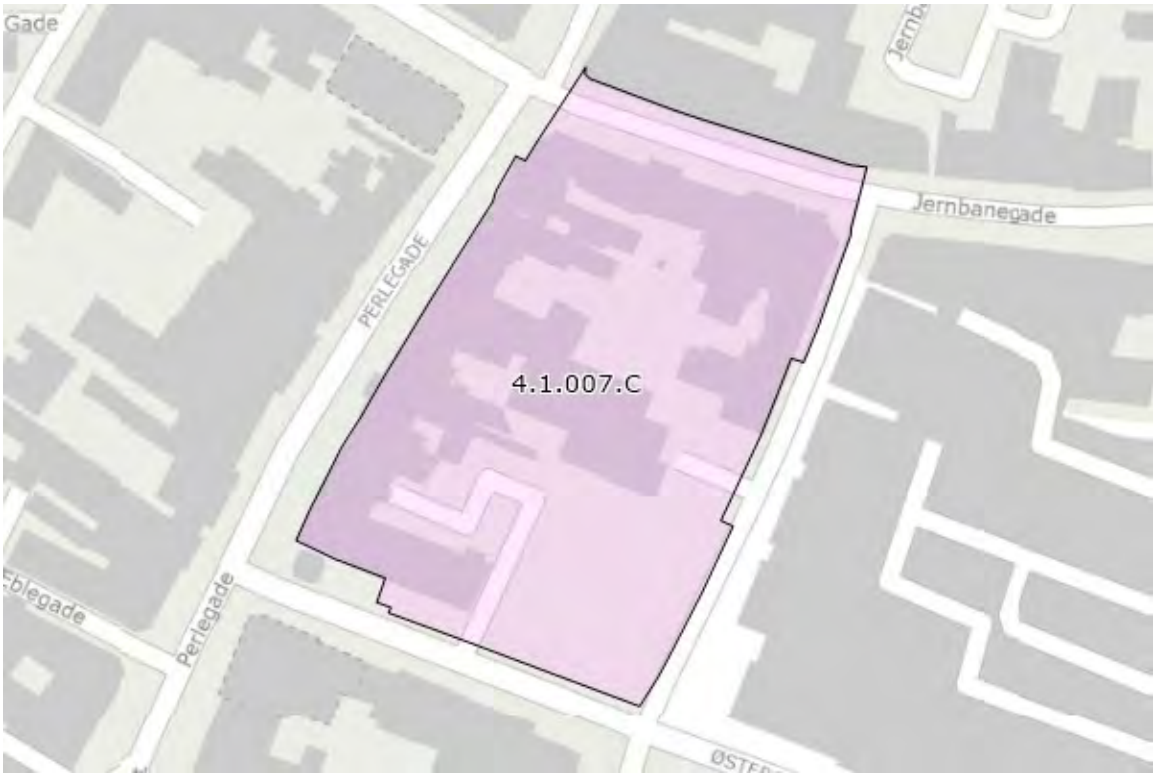
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 810901.

4.1.007.C - Centerområde mellem Jernbanegade, Perlegade, Østergade og Kastanie Allé



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

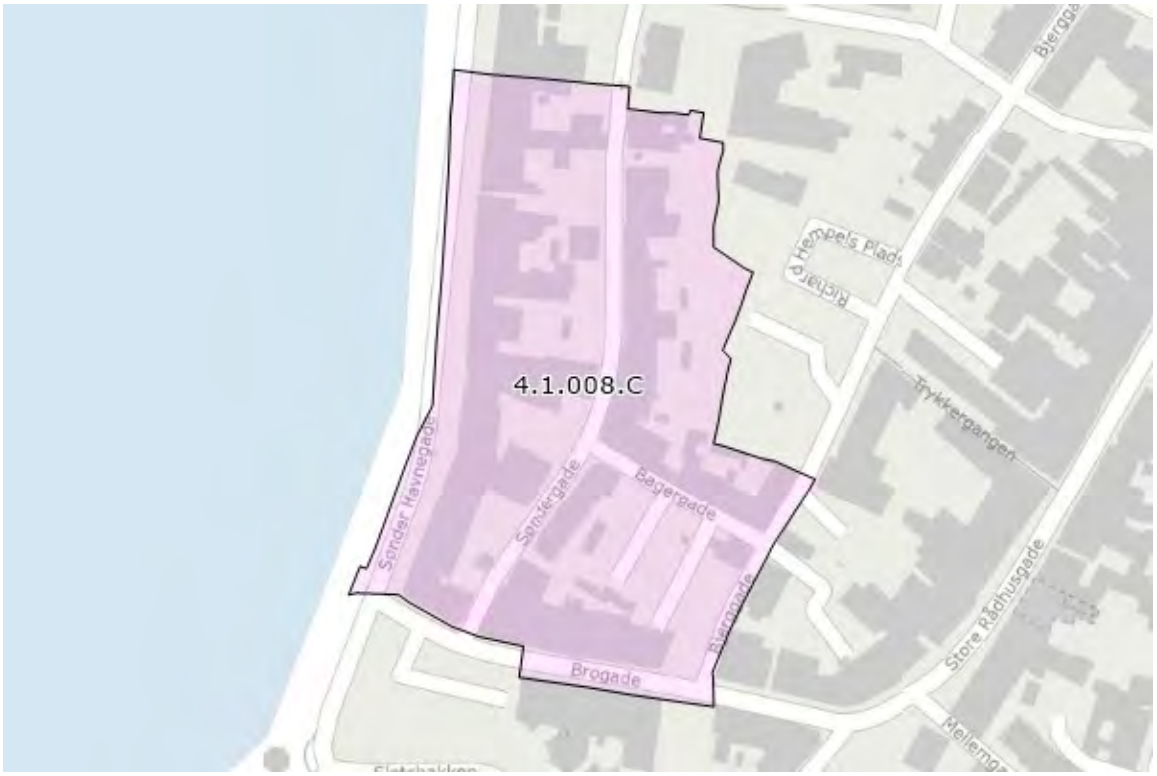
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. A 841008. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 810901.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.008.C - 1.C8



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **landskabstekniske anlæg**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **19 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9501 Lokalplan nr. 1-9901

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.009.C - Centerområde ved Jernbaneplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **300%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

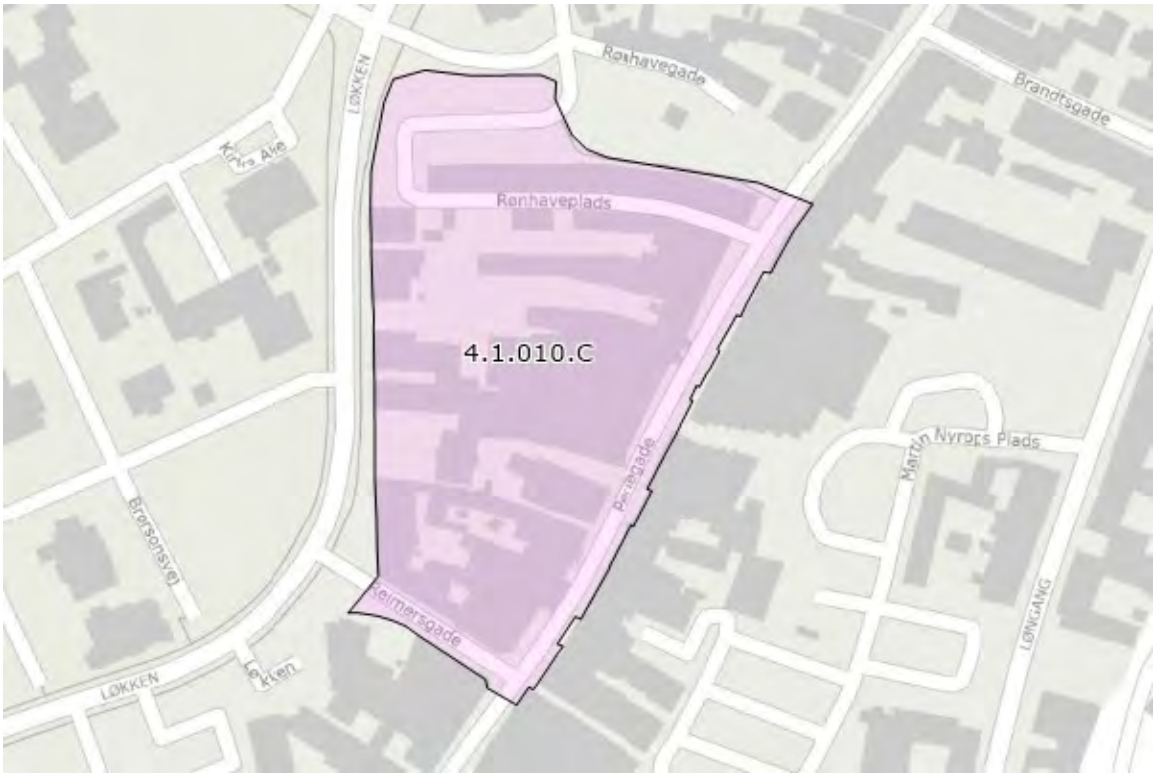
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 og byplanvedtægt nr. 14. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 810901 og A 841030.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.010.C - Centerområde mellem Rønhaveplads, Perlegade, Reimersgade og Løkken



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. 1-8602. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 810901.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.011.C - Centerområde mellem Brandtsgade og Perlegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

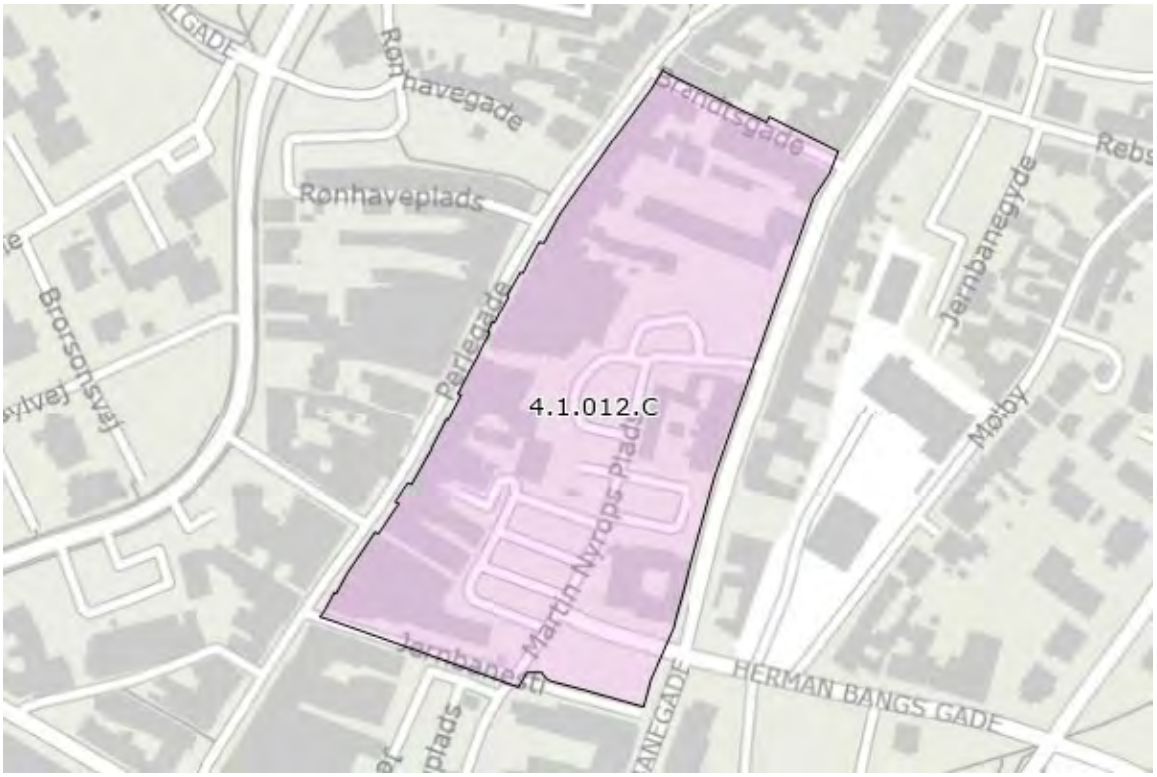
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. 1-8609.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.012.C - Centerområde ved Martin Nyrops Plads



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål, parkeringshuse samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Inden for området må der opføres parkeringshuse. Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 840228, 1-8615, A 810901 og A 831025.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.013.C - Centerområde mellem Lille Rådhusgade, Kastanie Allé, Voldgade og Østergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål, parkeringshuse samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Inden for området må der opføres parkeringshuse. Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i

øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. A 810901, A821005, 4.1-6, 401-3 og 1-9005.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.014.C - Centerområde ved Jernbanegade og Holger Drachmanns Gade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **250%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

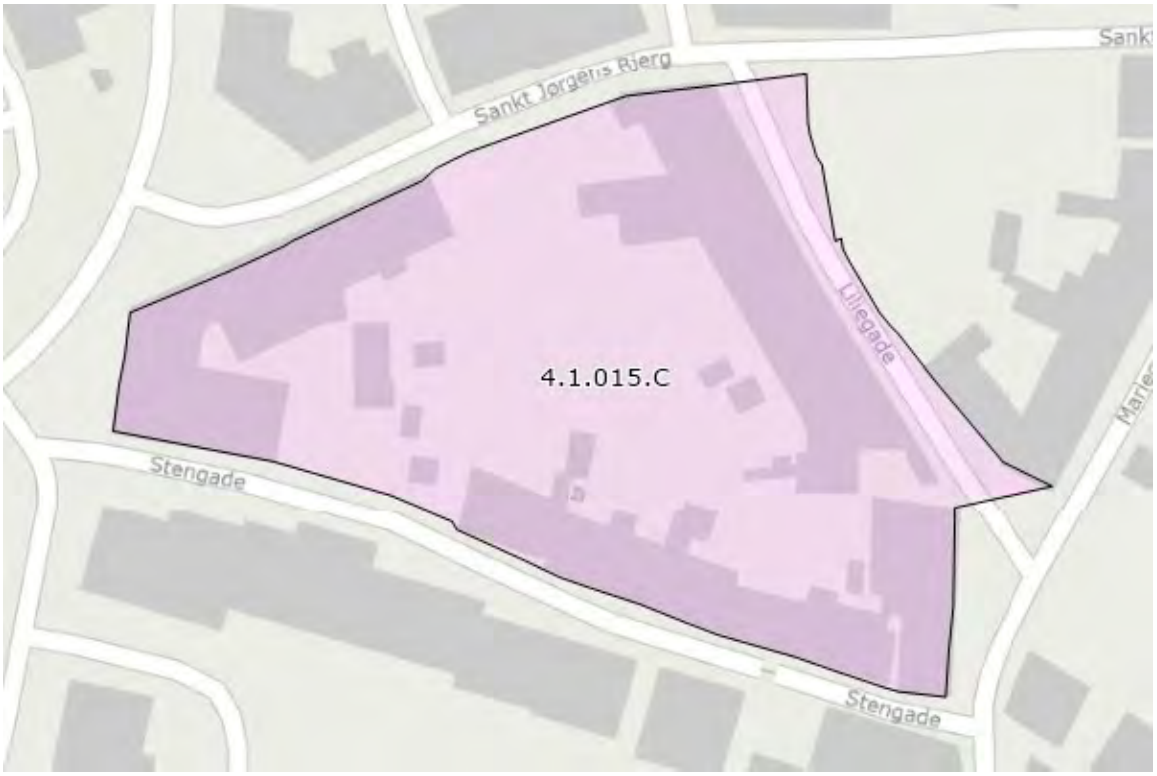
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 401-4 og A 810901.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.015.C - 1.C15



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9007

4.1.016.C - 1.C16



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

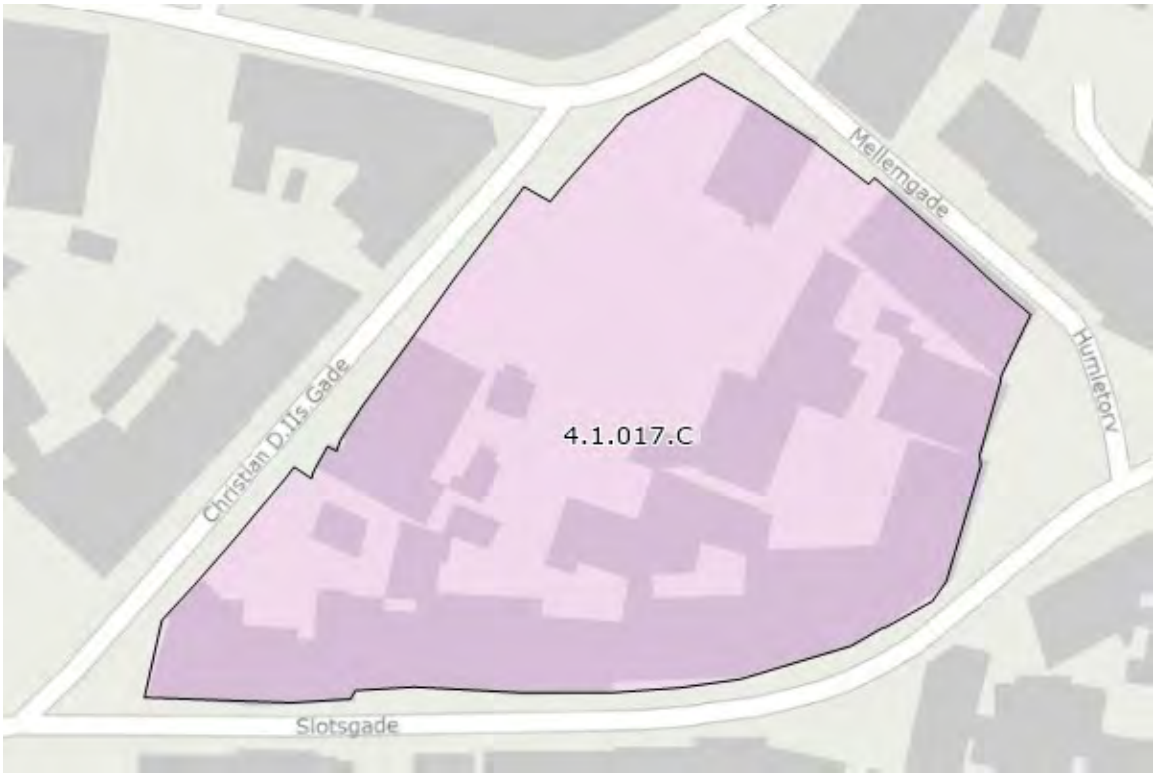
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9007

4.1.017.C - Centerområde ved Christian D.IIs. Gade og Mellemgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **14 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. 1-9005.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.018.C - 1.C18



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

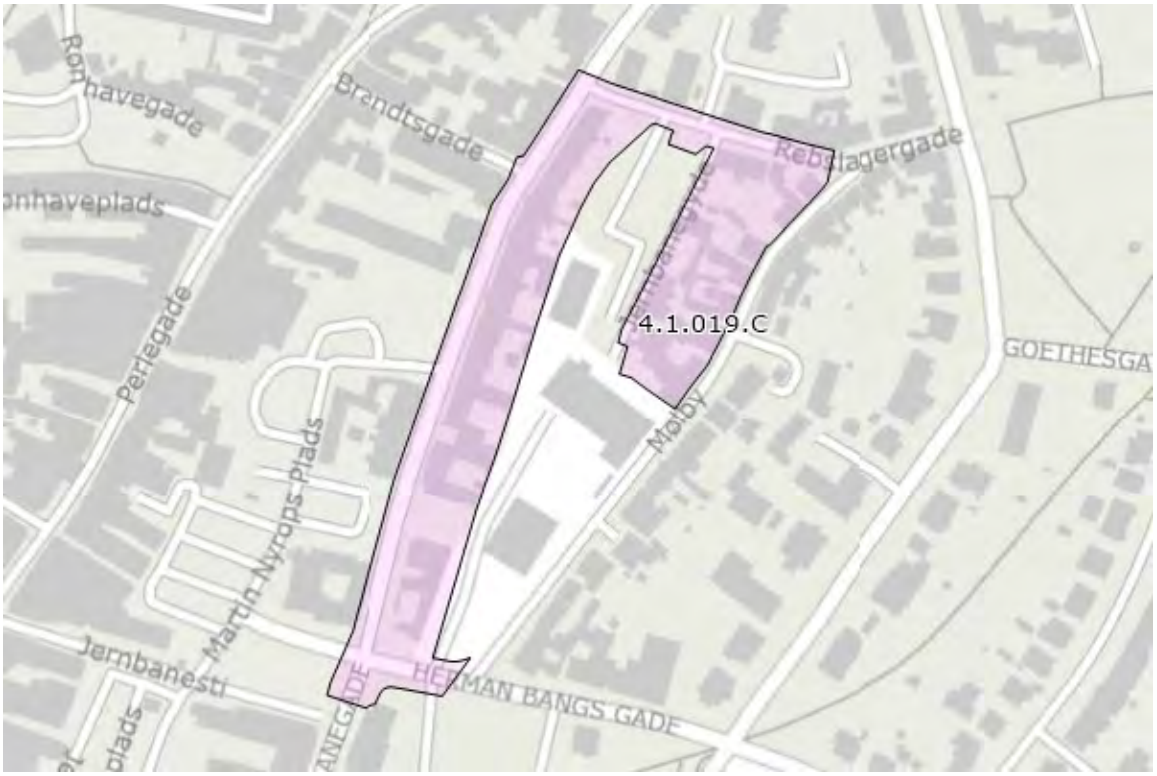
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9005

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.019.C - 1.C19



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Liberale erhverv, kontor- og servicevirksomhed inden for IT og elektronik, offentlige formål samt laboratorier, bioteknologi og udviklingsorienterede virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende off. og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal udformes som bolig- og kontorejendomme, gerne med blandet anvendelse i den enkelte bygning med boliger i de øverste etager, detailhandel i stueetage og kontorer i midten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Område 3 (Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal..

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.020.C - 1.C20



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **22 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9007 og 1-9802

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.021.C - Centerområde mellem Kastanie Allé, Østergade og Kongevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

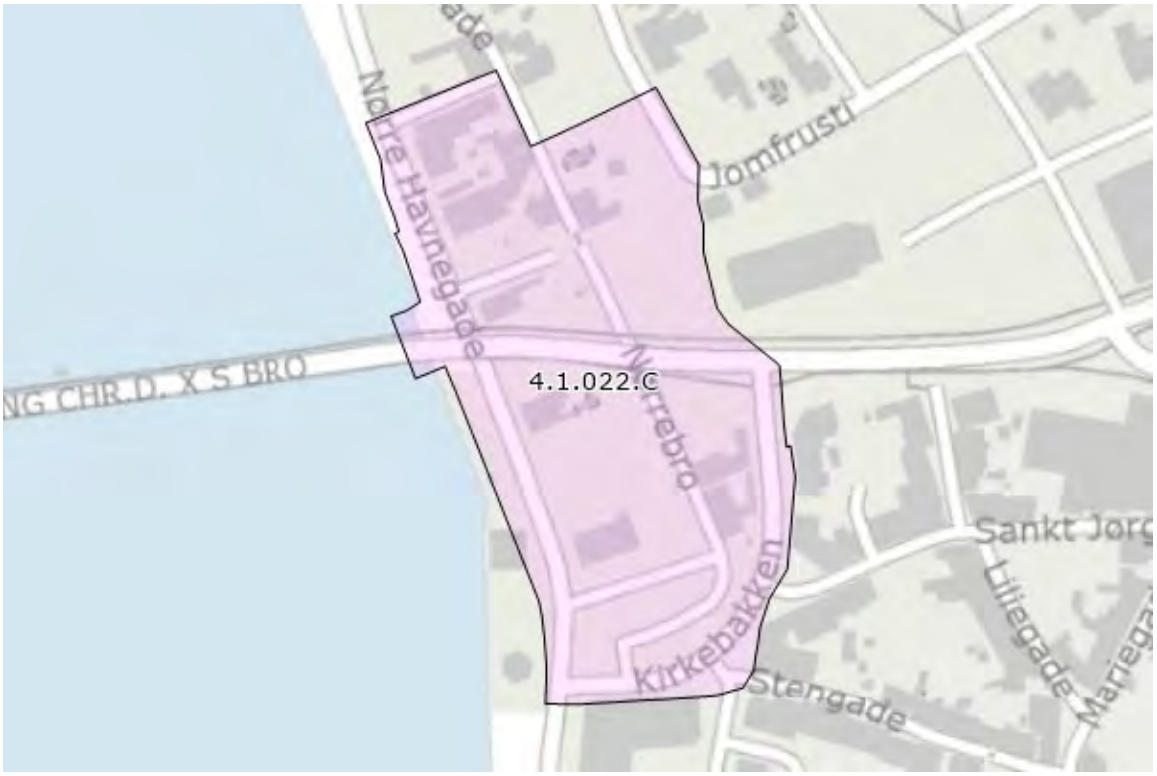
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 402-1.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.022.C - 1.C22



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal..

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. A 840731

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.023.C - 1.C23



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Liberale erhverv, kontor- og servicevirksomhed inden for IT og elektronik, offentlige formål samt laboratorier, bioteknologi og udviklingsorienterede virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende off. og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal udformes som bolig- og kontorejendomme, gerne med blandet anvendelse i den enkelte bygning med boliger i de øverste etager, detailhandel i stueetage og kontorer i midten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Område 3 (Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal..

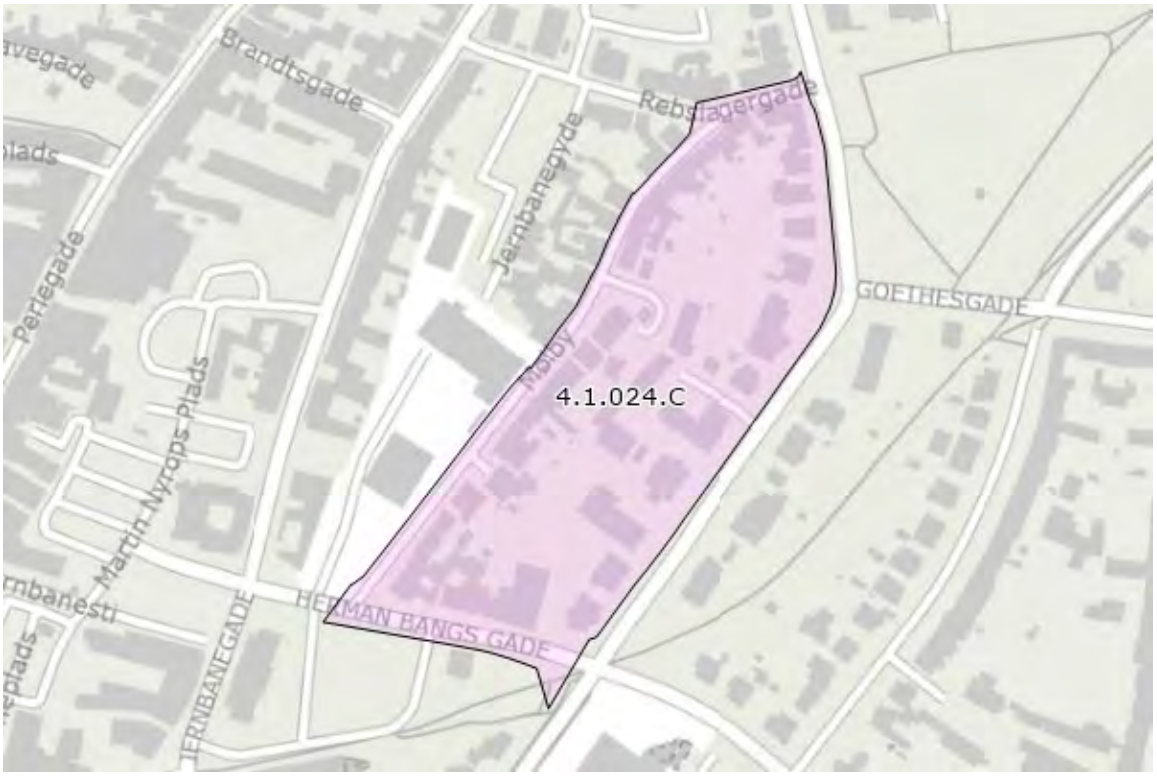
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.024.C - 1.C24



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

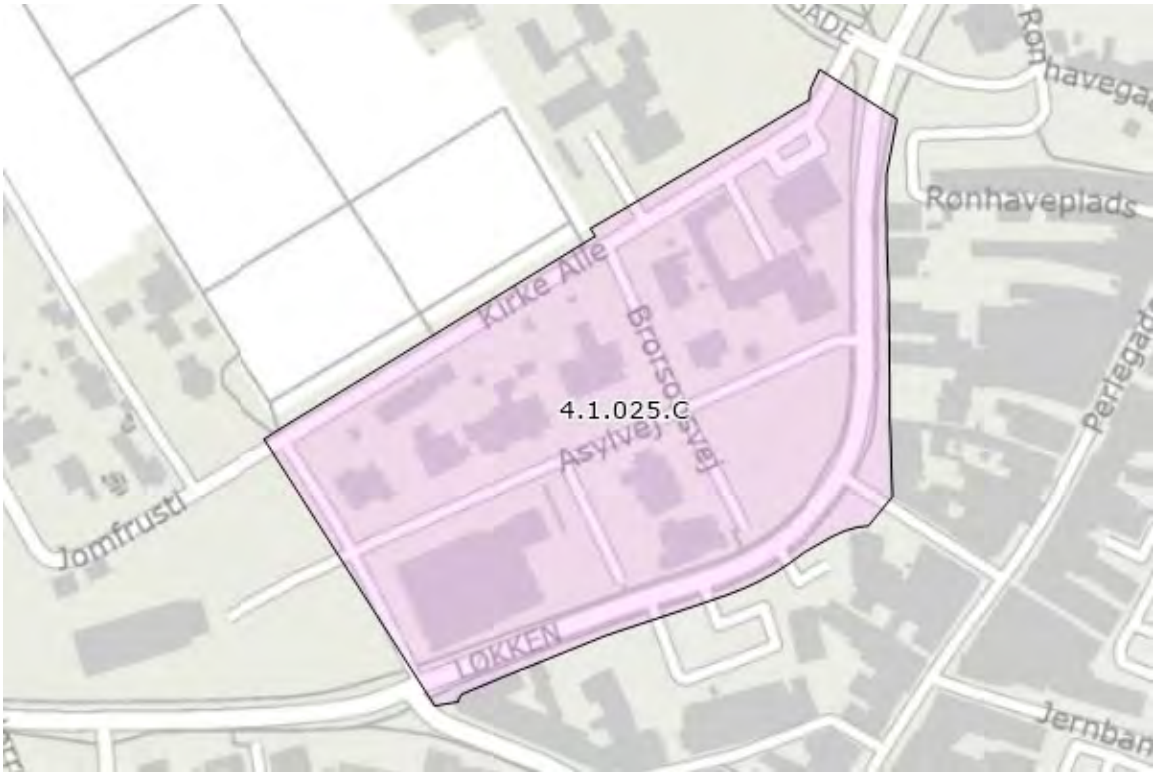
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.025.C - 1.C25



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

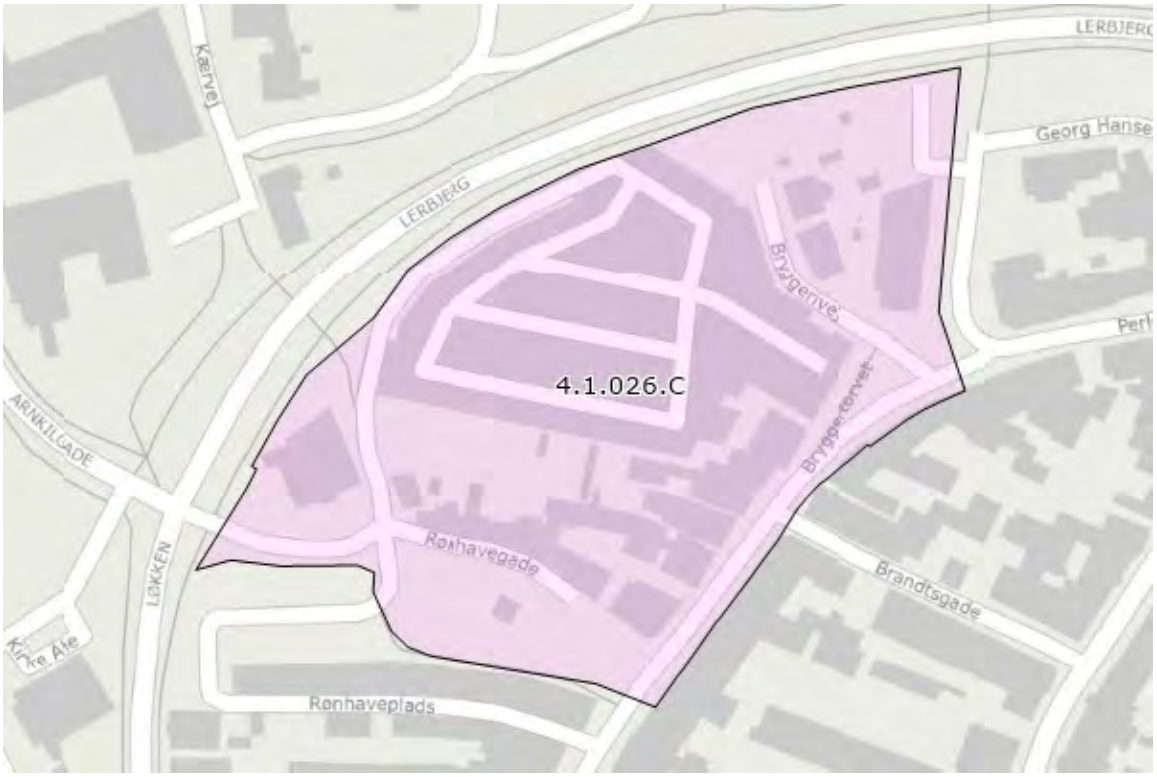
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.026.C - Centerområde ved Rønhaveplads og Bryggertorvet



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **200%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

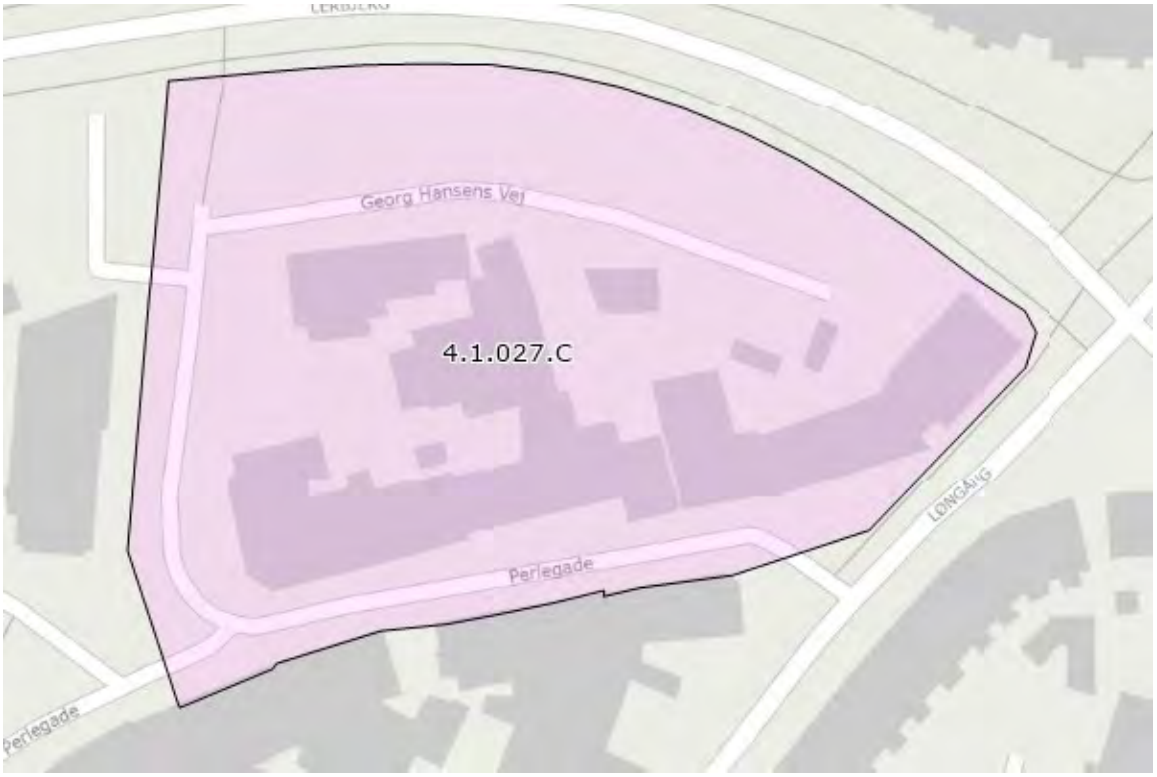
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112. En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1-8901.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.027.C - Centerområde ved Georg Hansens Vej og Perlegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **180%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **17 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der

mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. A 781031.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.028.C - 1.C28



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal..

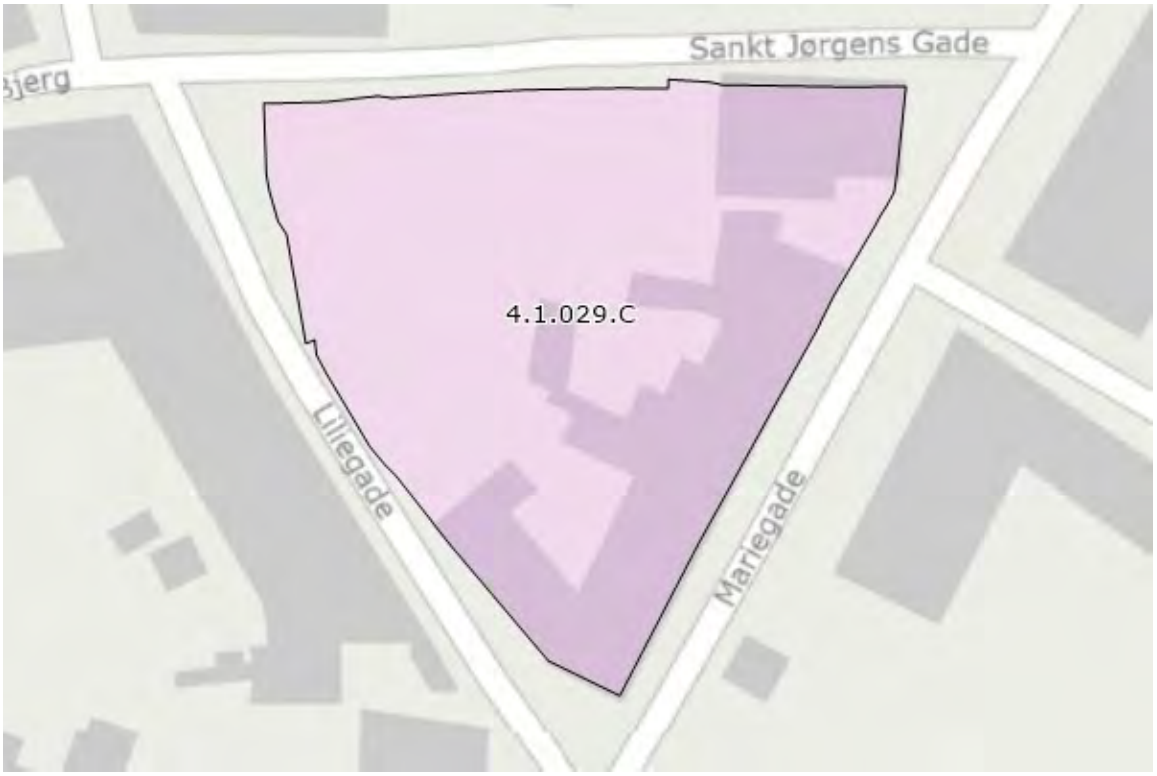
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. A-820427

4.1.029.C - 1.C29



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

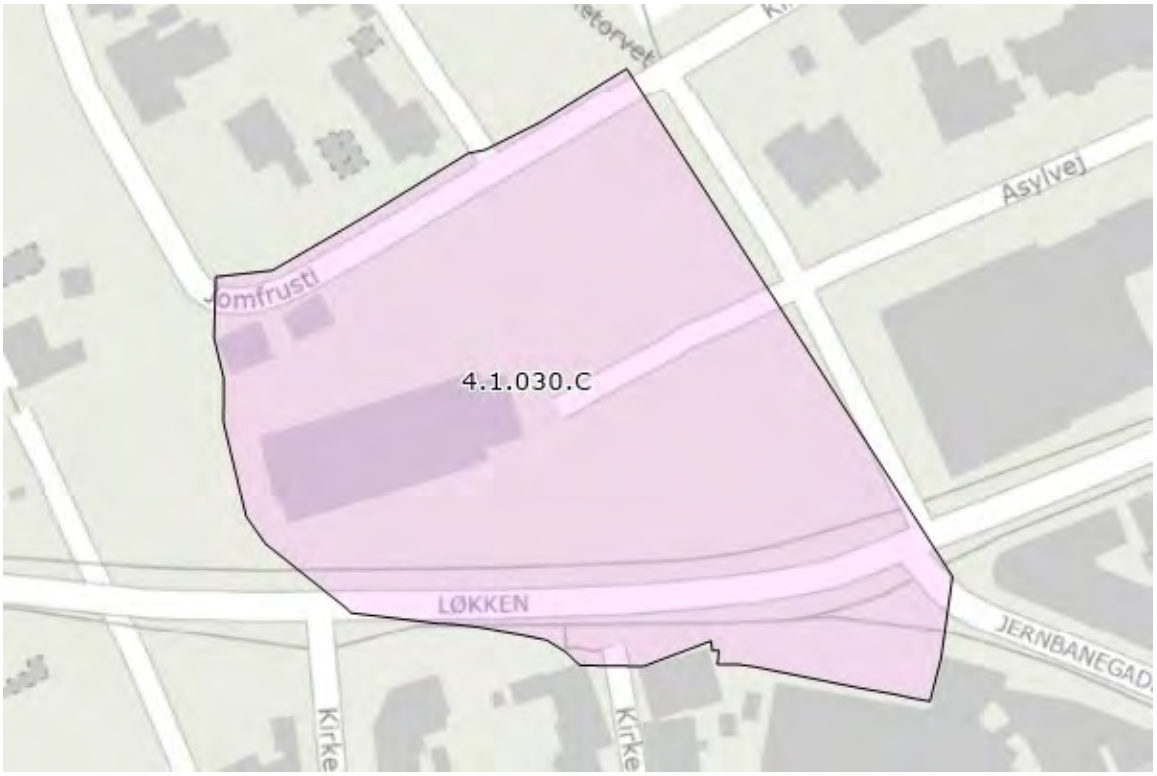
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. A-820328

4.1.030.C - 1.C30



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

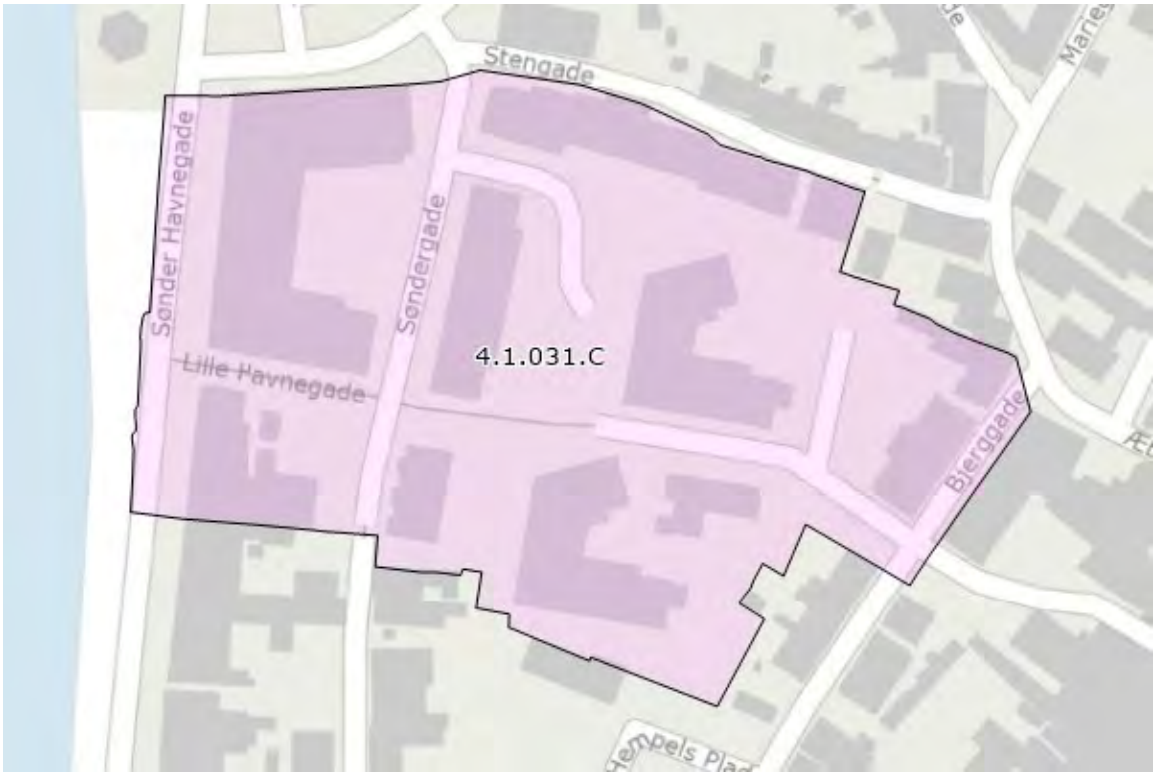
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.031.C - 1.C31



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **22 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

I forbindelse med nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-0202

Særlige bestemmelser

Solobyggeriet Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.032.C - 1.C32



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

I bebyggelse med mere end 2 etager, skal øverste etage reserveres til boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **22 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 30 % af boligareal og mindst 10 % af erhvervsareal.

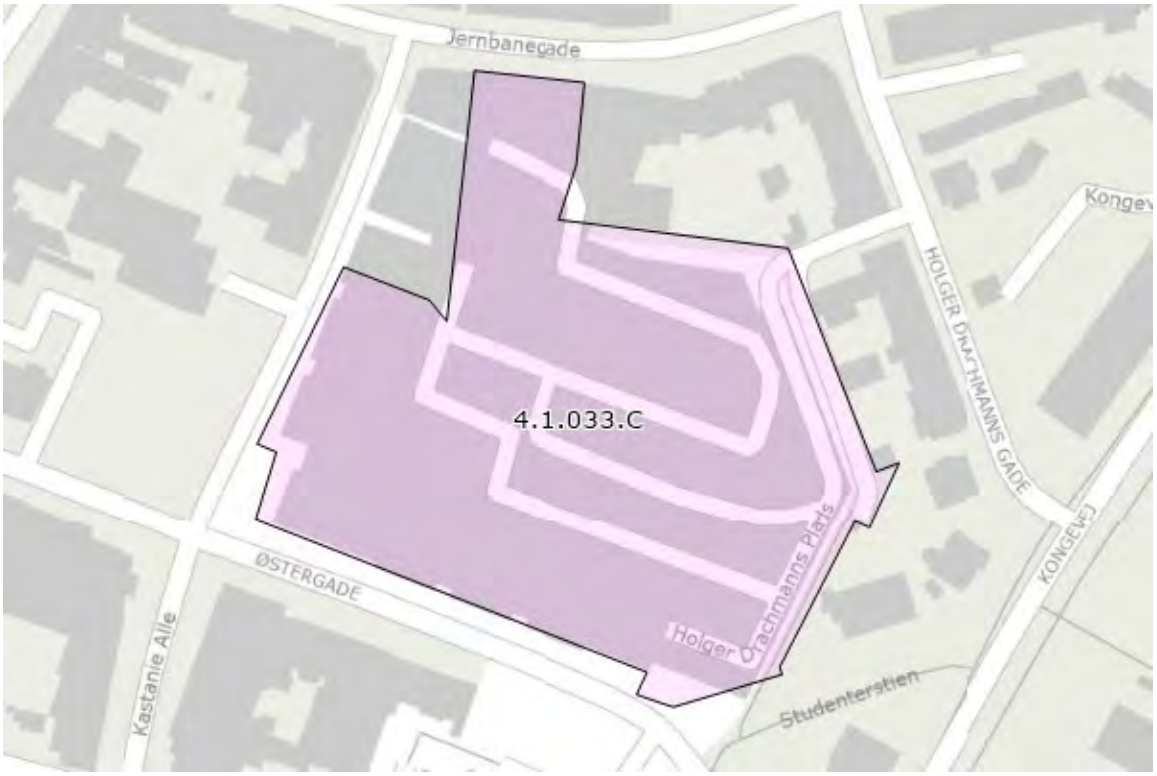
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal; 30 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-9007

4.1.033.C - Centerområde ved Borgen



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bymidte**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder etageboliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Som hovedregel må boliger ikke placeres i stueetagen.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **300%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **12**

Maksimal højde er **40 m**

Bebyggelsen skal som hovedregel opføres som sluttet randbebyggelse i facadelinje med nabobebyggelsen. Adgang til bebyggelsen skal så vidt muligt ske fra gadesiden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 20% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig samt mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butikserhverv og 50 m² erhvervsareal i øvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

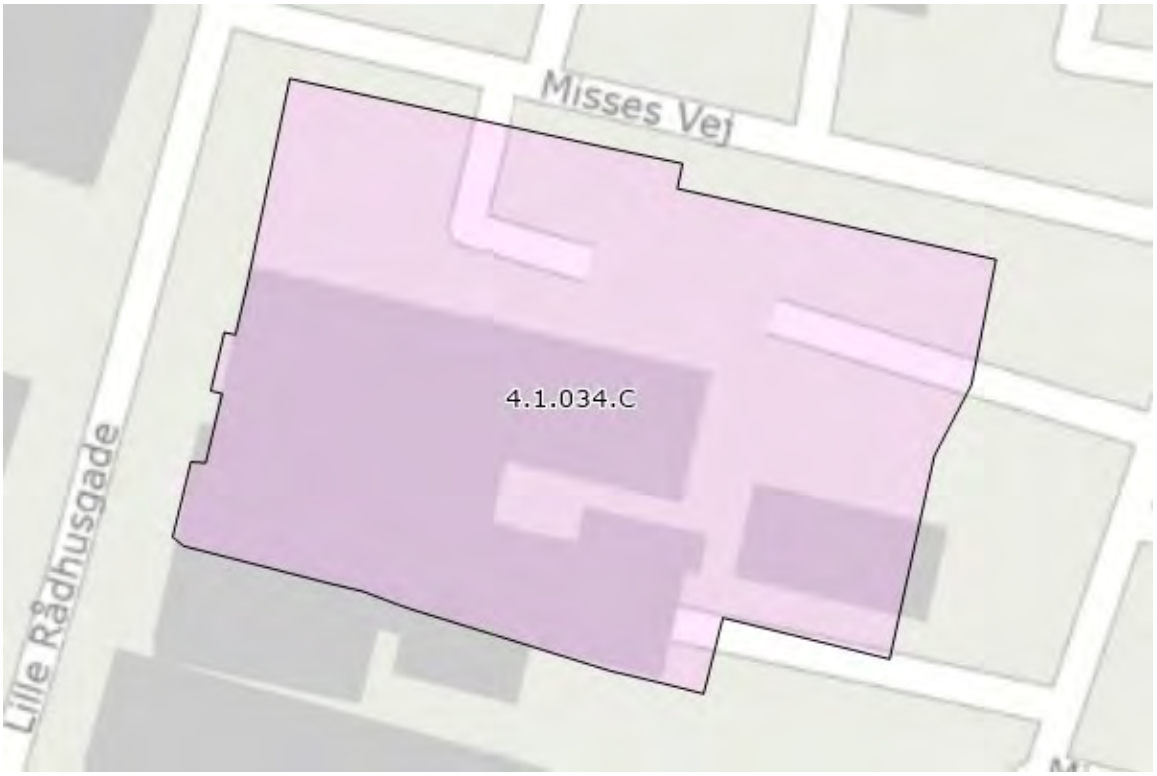
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112 samt lokalplan nr. 401-4.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.034.C - Hotel på Lille Rådhusgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Hotelvirksomhed, restaurationsvirksomhed og boligformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsarealet være mindst 30 % af boligarealet og 10 % af erhvervsarealet.

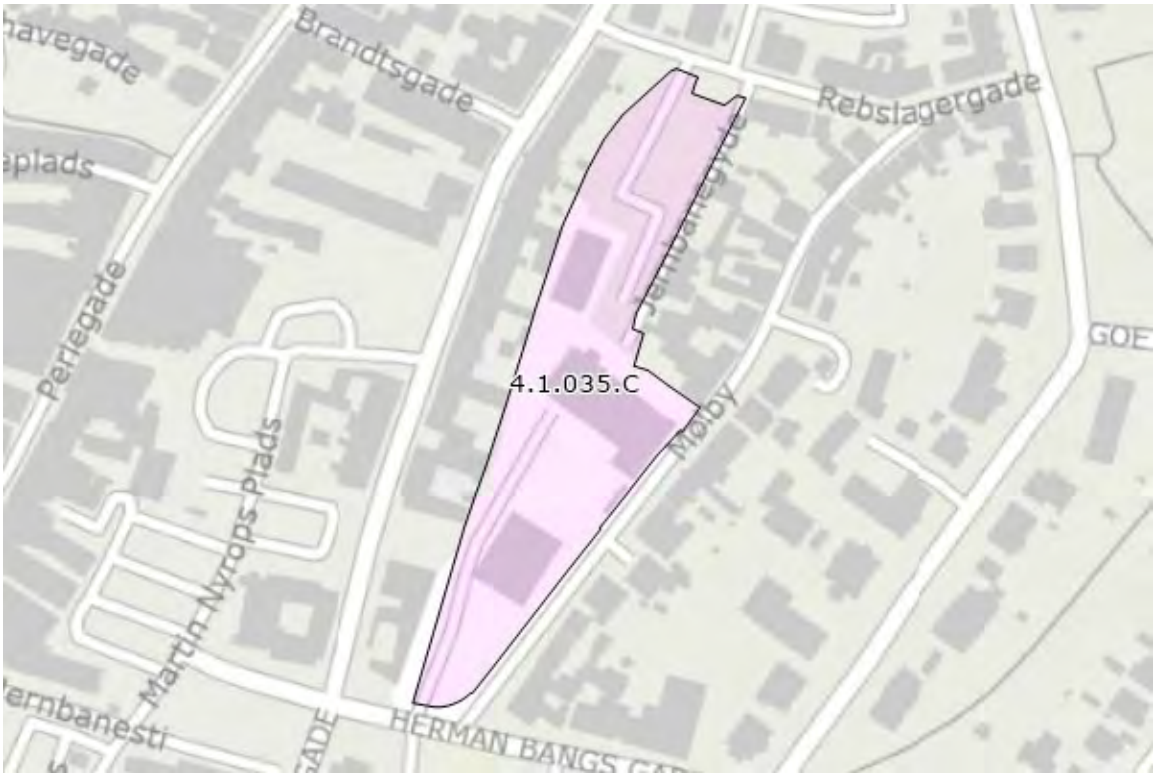
Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 P-plads pr. 100 m2 boligareal og 50 m2 erhvervsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.1.035.C - Centerområde ved Herman Bangs Gade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**, **parkeringsanlæg**

Centerformål, herunder boliger, detailhandel, servicevirksomhed, hotel og restauration, offentlige og kulturelle formål, parkeringshuse samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 30% af boligareal og mindst 10% af erhvervsareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.
Inden for rammeområdet må én enkelt bygning opføres i op til otte etager og med en byggehøjde på op til 26 meter.
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Den centrale bydel

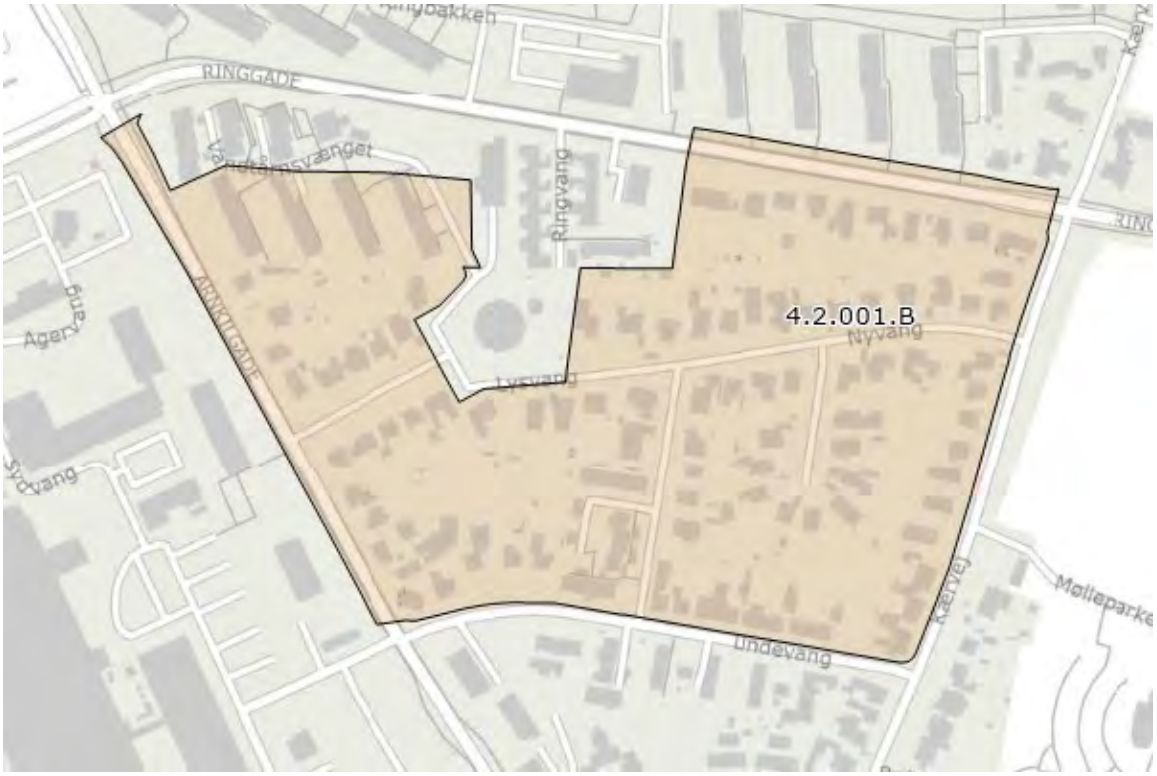
KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.2 Den centrale bydel. Den centrale bydel er afgrænset af Bosager, Ringgade, Lystbådehavnen, Kongevej, Lerbjerg, Løkken og Alssund.

Plandistriktet er tæt bebygget, og ligger tæt på den centrale bymidte. Samtidig omfatter plandistriktet nogle af de centrale bynære rekreative områder; Sønderborg Slot, Kurhusskoven, lystbådehavnen, campingpladsen, Ringridderpladsen, Mølledammen samt fritidsklubberne ved Verdens Ende.

Sønderborg centrale bydel er en del af hovedbyen i bymønsteret. Sønderborg by er dynamo, og skal styrkes som en attraktiv ramme for et spændende og dynamisk byliv. Her placeres de overordnede servicefunktioner, uddannelsesinstitutioner og specialiseret udvalgsvarehandel, som skal betjene hele kommunen.

4.2.001.B - Boligområde ved Nyvang og Lysvang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

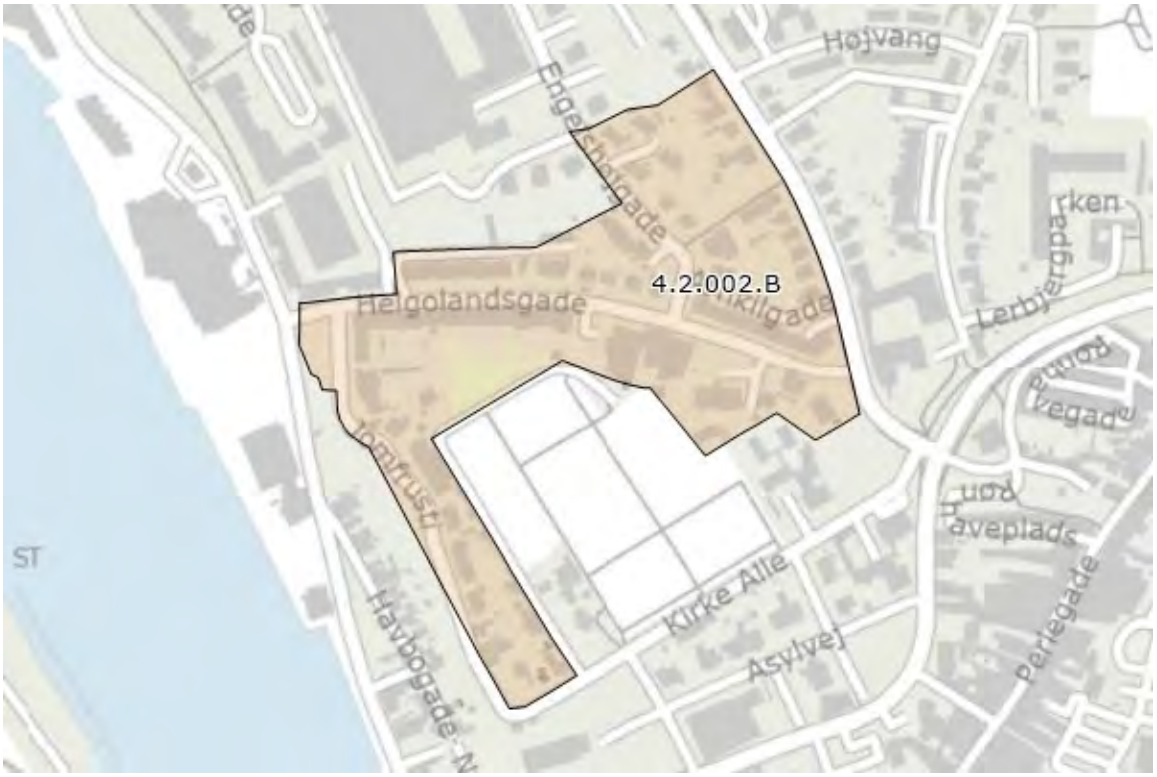
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. A 820329 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.002.B - Boligområde ved Helgolandsgade, Jomfrusti og Engelshøjgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **130%**

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **17 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 10, lokalplan nr. 402-5 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.003.B - Boligområde ved Højvang og Kærvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende facadelinjer. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.004.B - Boligområde ved Damparken og Alsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **130%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende facadelinjer. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

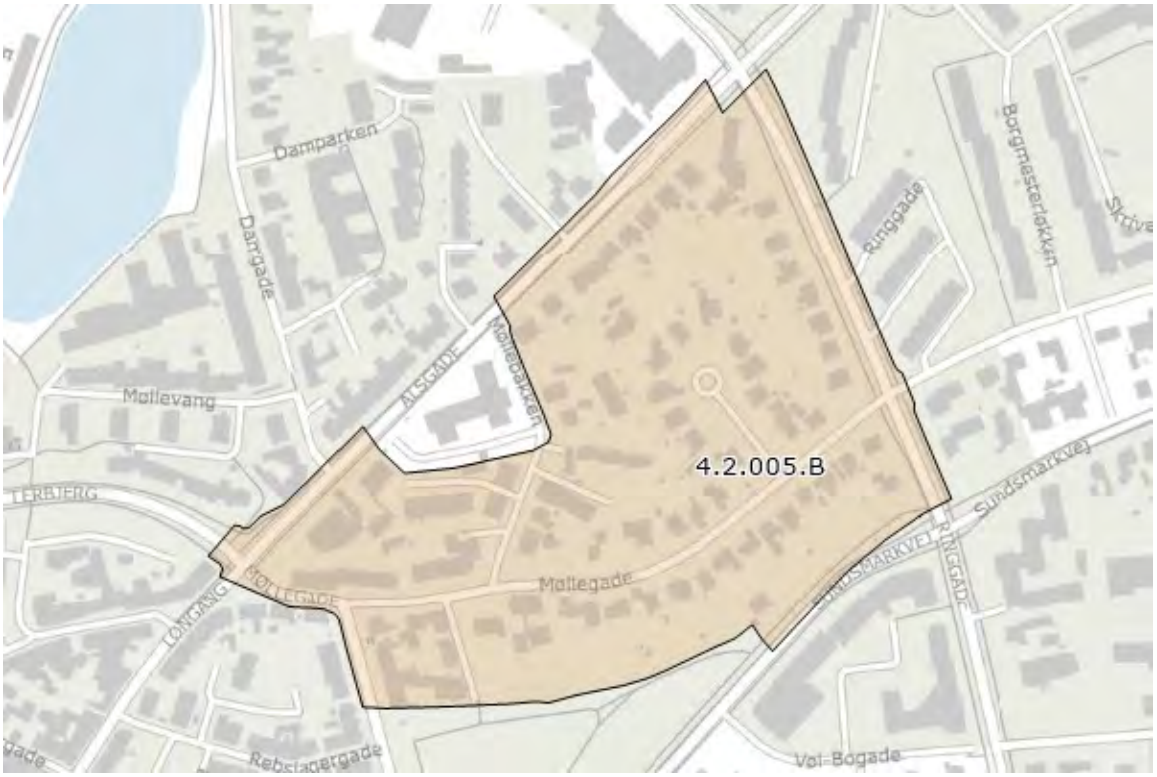
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. A 840530 og 2-8905 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.005.B - Boligområde ved Møllegade og Møllebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **130%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende facadelinjer. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

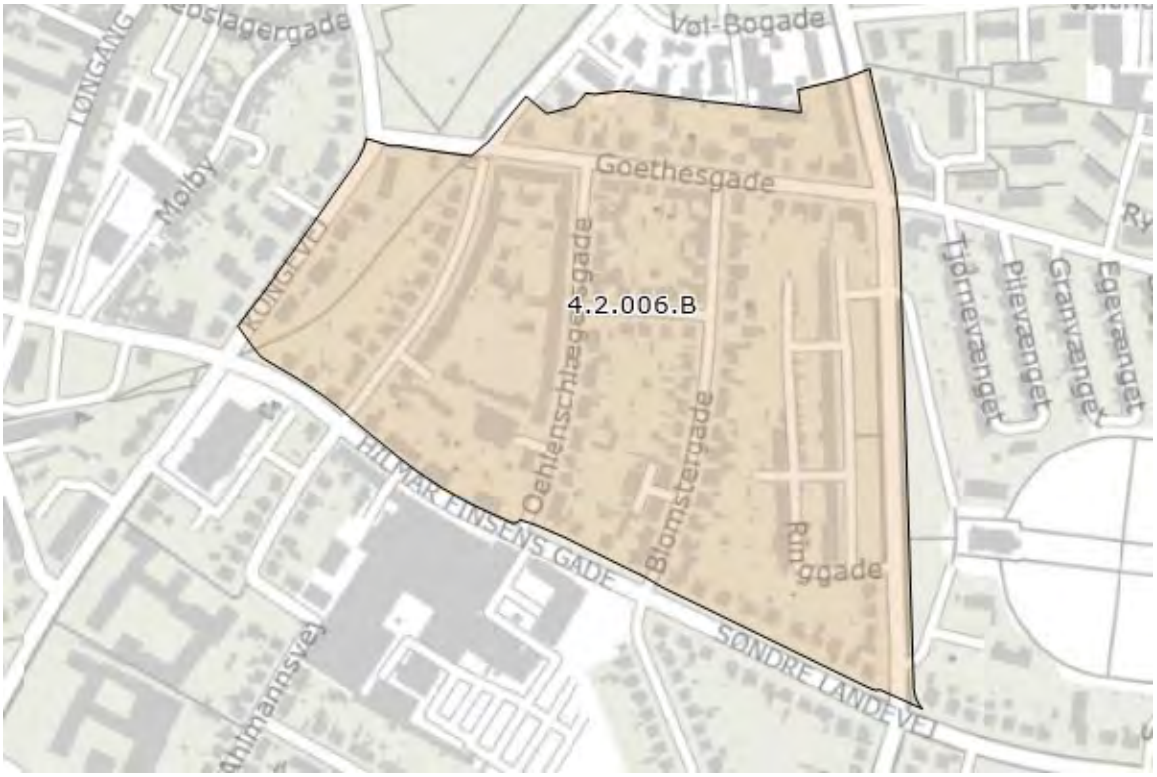
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 402-2 og 2-9404 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.006.B - Boligområde ved Goethesgade, Oehlenschlægersgade og Blomstergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende facadelinjer. Boligbebyggelse i facadelinjen/facaderækken skal udføres med

hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-0108 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.007.B - Boligområde ved Ahlmannsvej, Ørstedsgade, Parkgade og Sundquistsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttet tagetage. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 7 og 9, lokalplan nr. 2-0104, 402-1 og 2-9010 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.008.B - Boligområde ved Voldgade, Blegen og Kongevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager med udnyttet tagetage. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 6, lokalplan nr. 402-1 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.009.B - Boligområde ved Bosagergården og Frederiksparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-9905 og 2-9906.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.010.B - Boligområde ved Ler-Bo



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **130%**

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **17 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-9103 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser for dele af rammen, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.011.B - Boligområde ved Du Platsgade (tidligere officerboliger)



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-0002.

4.2.012.B - Boligområde ved Engelshøjgade (tidligere officerboliger)



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-0002.

4.2.013.B - Boligområde på hjørnet af Kongevej og Strandvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-0304 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.014.B - Boligområde ved Bosager



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **30 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2-0605.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.015.B - Boligområde ved Damgade og Ringgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 402-4 og temalokalplan nr. 0-0112.

4.2.016.B - Boligområde ved Vandtårnsvænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **130%**

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **17 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 402-7 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.018.B - Boligområde på hjørnet af Helgolandsgade og Nørre Havnegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **150%**

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4.2-16 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.035.B - Boligområde mellem Blegen, Voldgade og Batterivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **22 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4.2-15.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.036.B - Boligområde på Sydvang



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **18 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

4.2-25 Etageboliger på Sydvang, Sønderborg

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.001.G - Blandet bolig erhverv Nordhavnen



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til centerformål, servicevirksomhed og boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **125%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **14**

Maksimal højde er **50 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

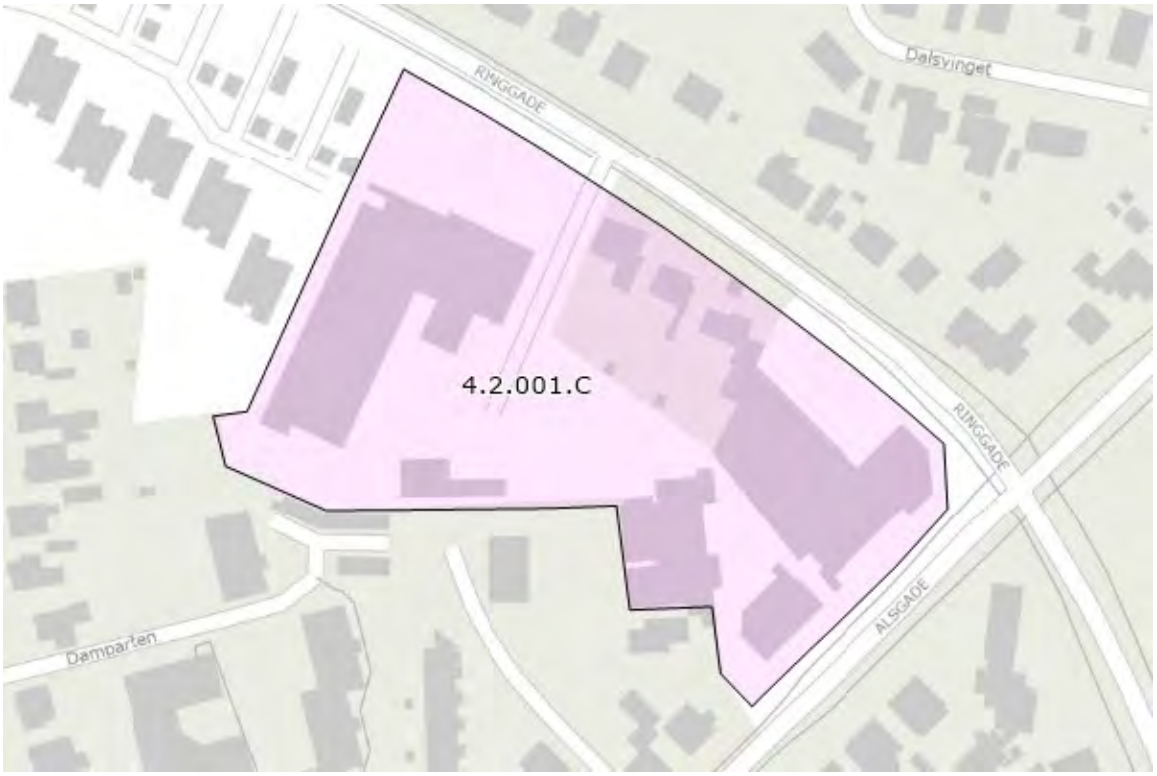
Lokalplan nr. 2-0404

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.001.C - 2.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.002.C - 2.C2



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

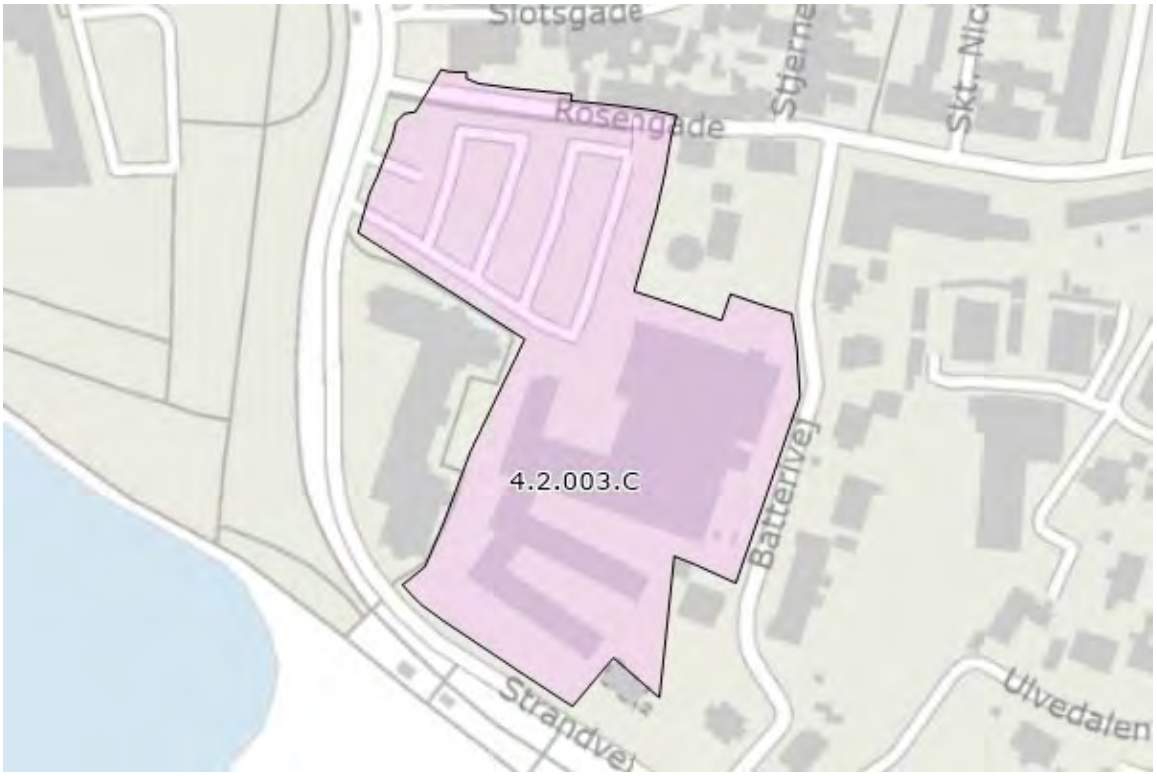
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-9703

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.003.C - 2.C3



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 60 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. A-831024

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.005.C - 2.C5



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

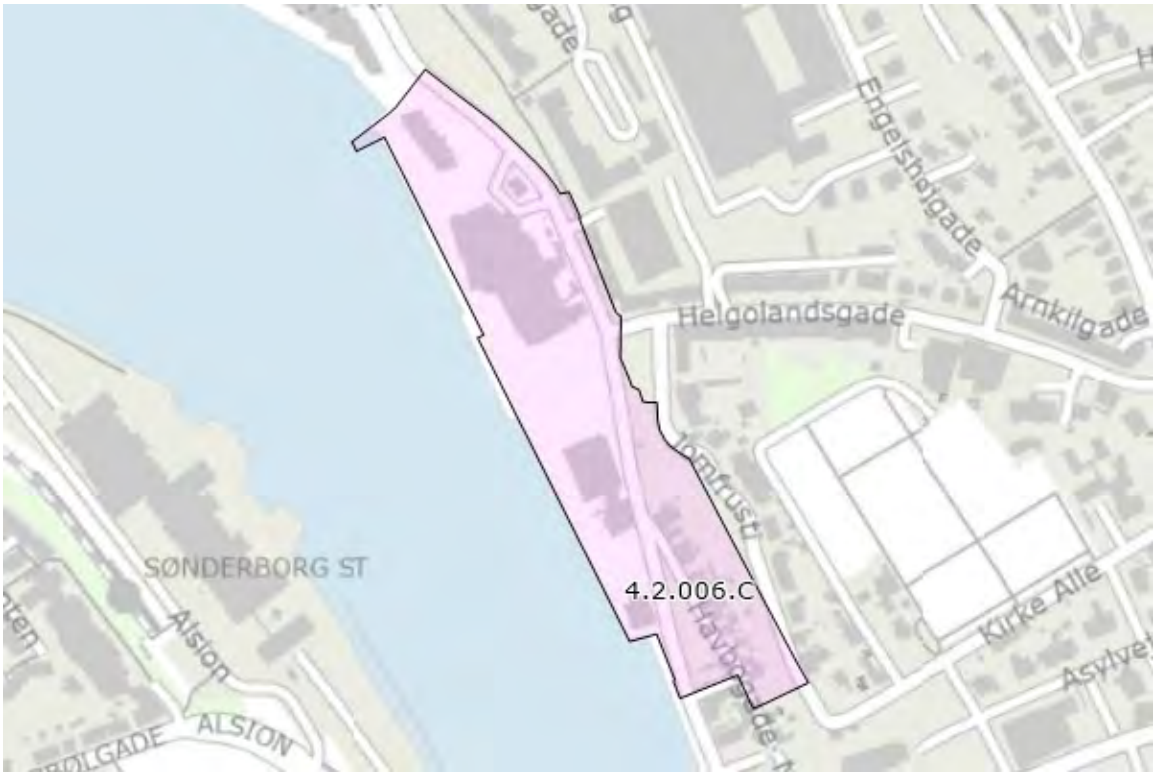
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 45 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-8702

4.2.006.C - Centerområde Nørre Havnegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **21**

Maksimal højde er **83,5 m**

maksimalt bruttoetageareal 64000m2

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

miljøklasse 1-2

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være mindst 30 % af etageareal til boliger. Arealet til altan eller
tagterasse kan indregnes i friarealprocenten.

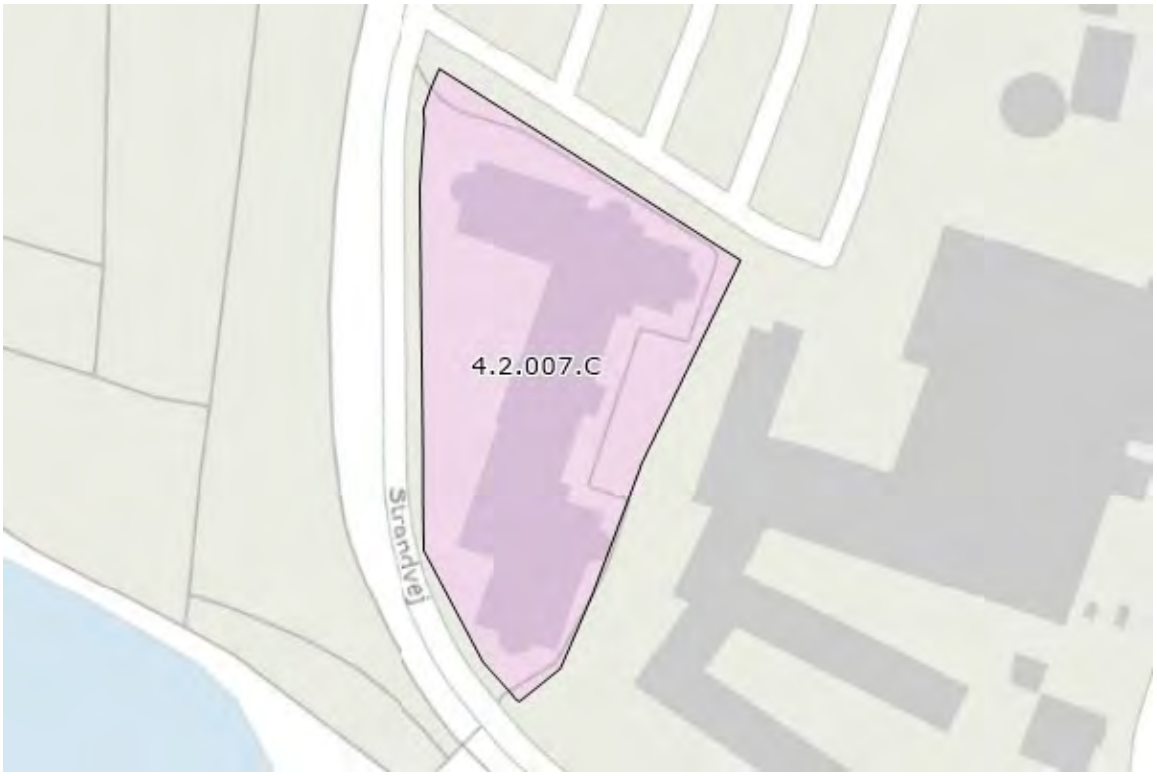
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 0-0112, lokalplan nr. 4.2-12

Særlige bestemmelser

Max samlet butiksareal 2000 m2 og max areal pr butiksenhed 400 m2. Max højde for byggeri kote 88.00.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.007.C - 2.C7



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 1,5 bolig.

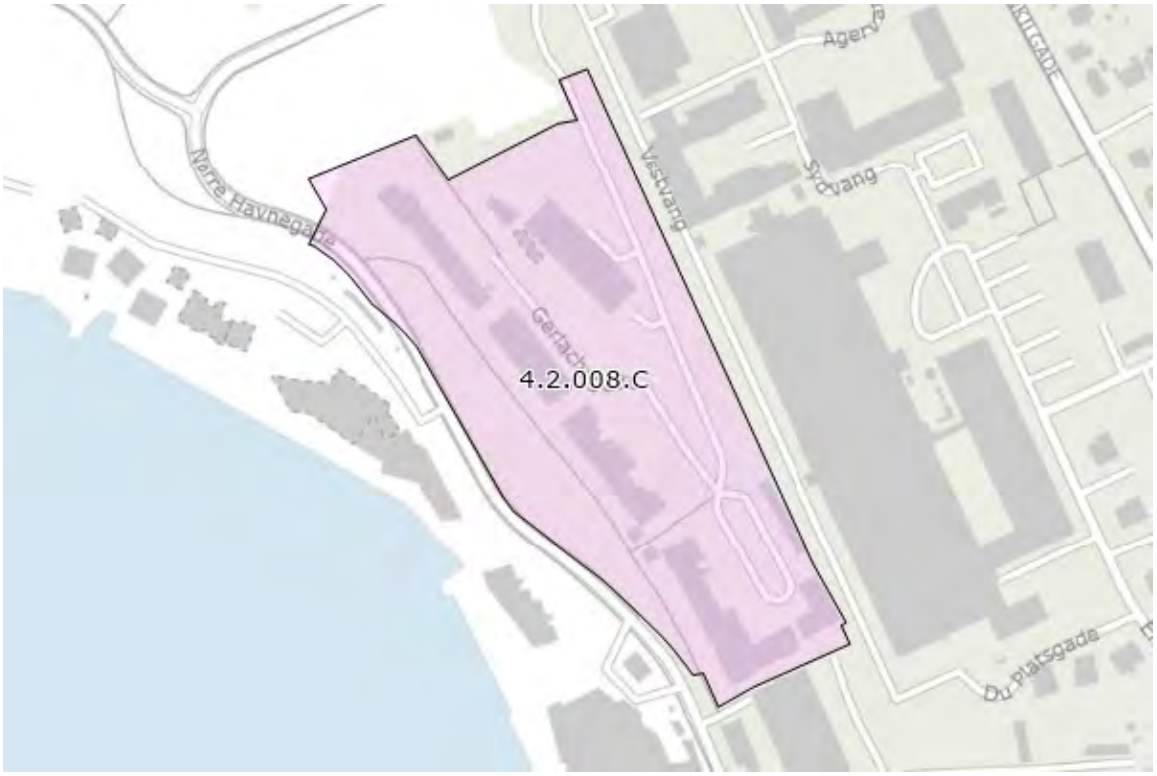
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-0308

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.008.C - Kasernen i Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det udendørs opholdsareal være mindst 10 % af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

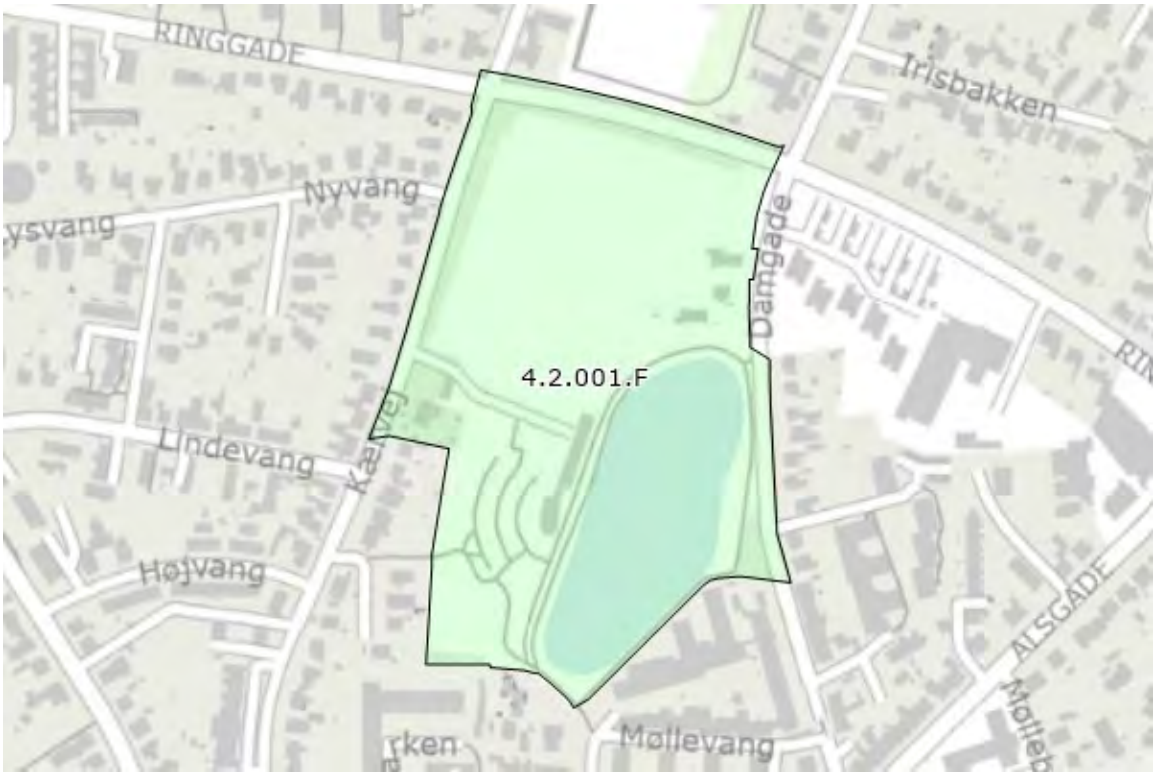
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.001.F - 2.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.002.F - 2.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

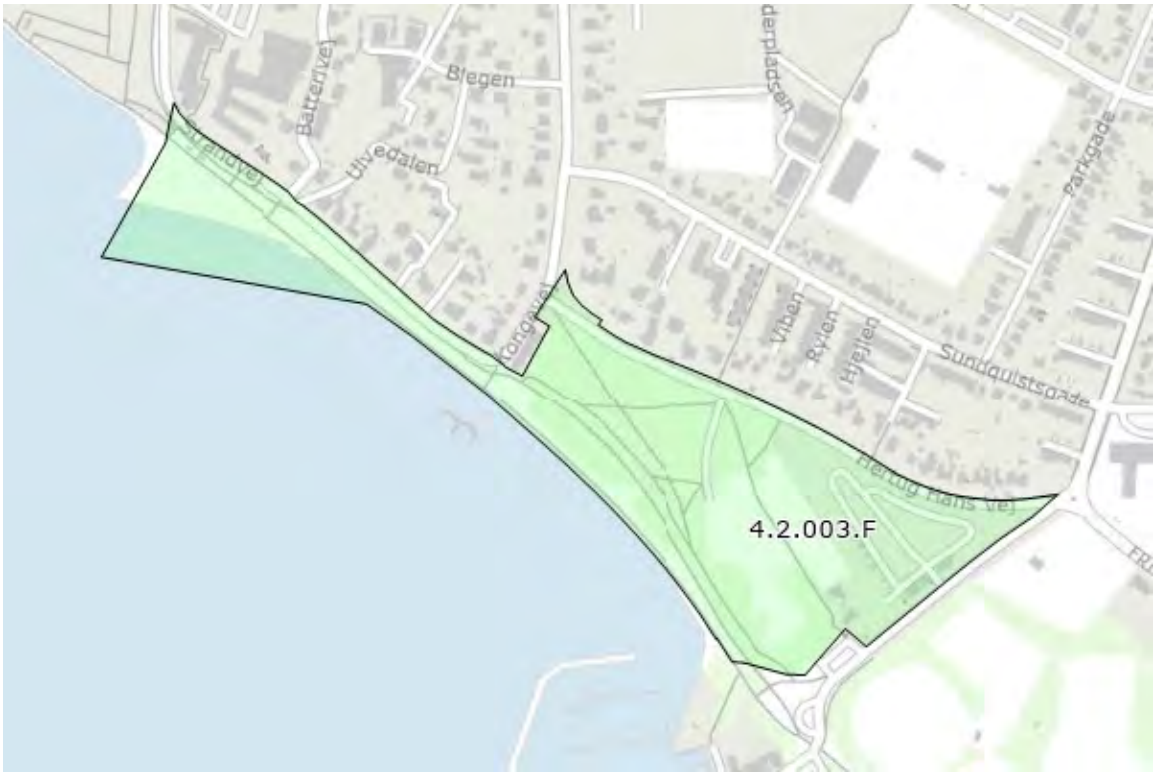
Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

4.2.003.F - 2.F3



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

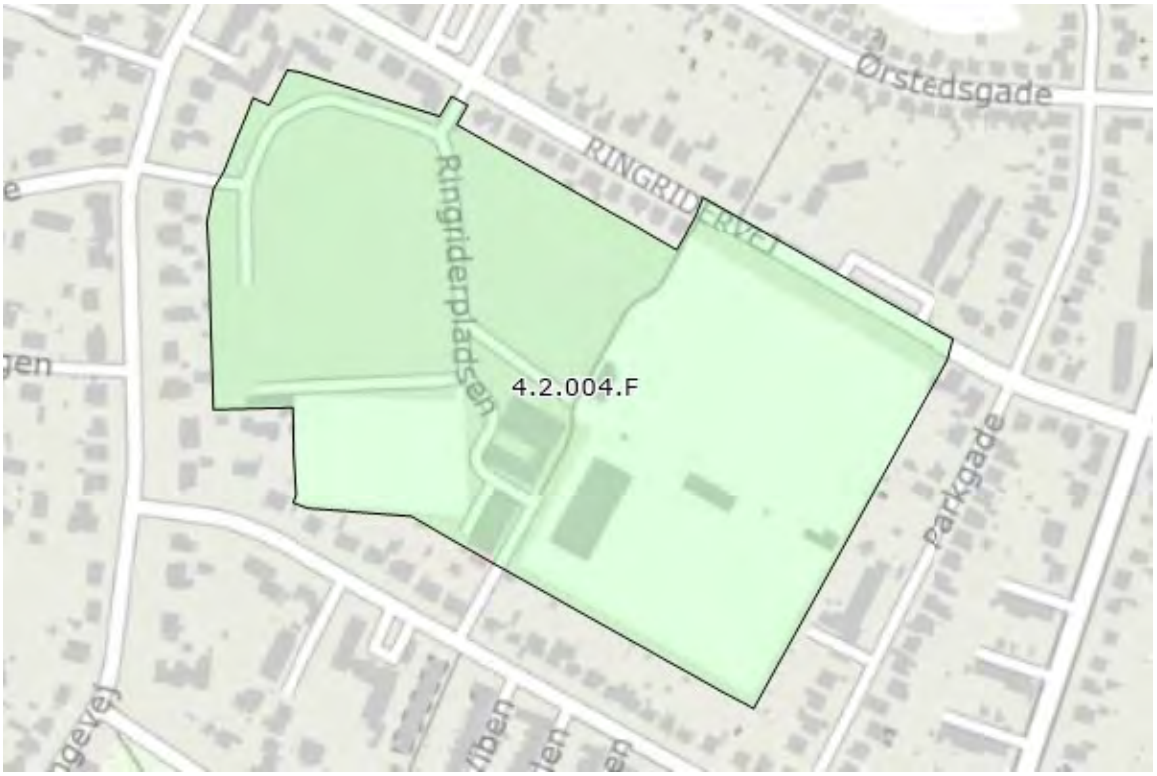
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-0008

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.004.F - Ringriderpladsen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **parkeringsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, sportsanlæg og grønne områder samt parkering.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

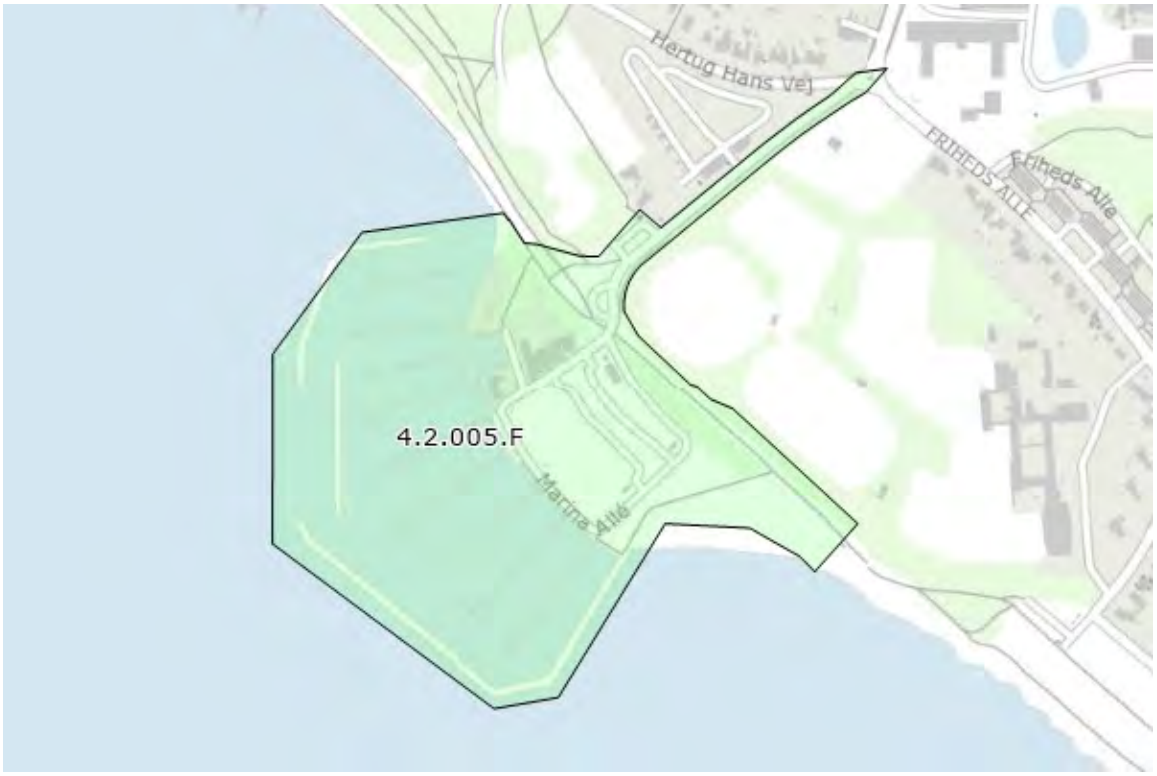
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.005.F - 2.F5



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Lystbådehavn

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-9403

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.006.F - 2.F6



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Sports- og fritisklubber

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Verdens Ende. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.001.D - Kaserneområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **militære anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

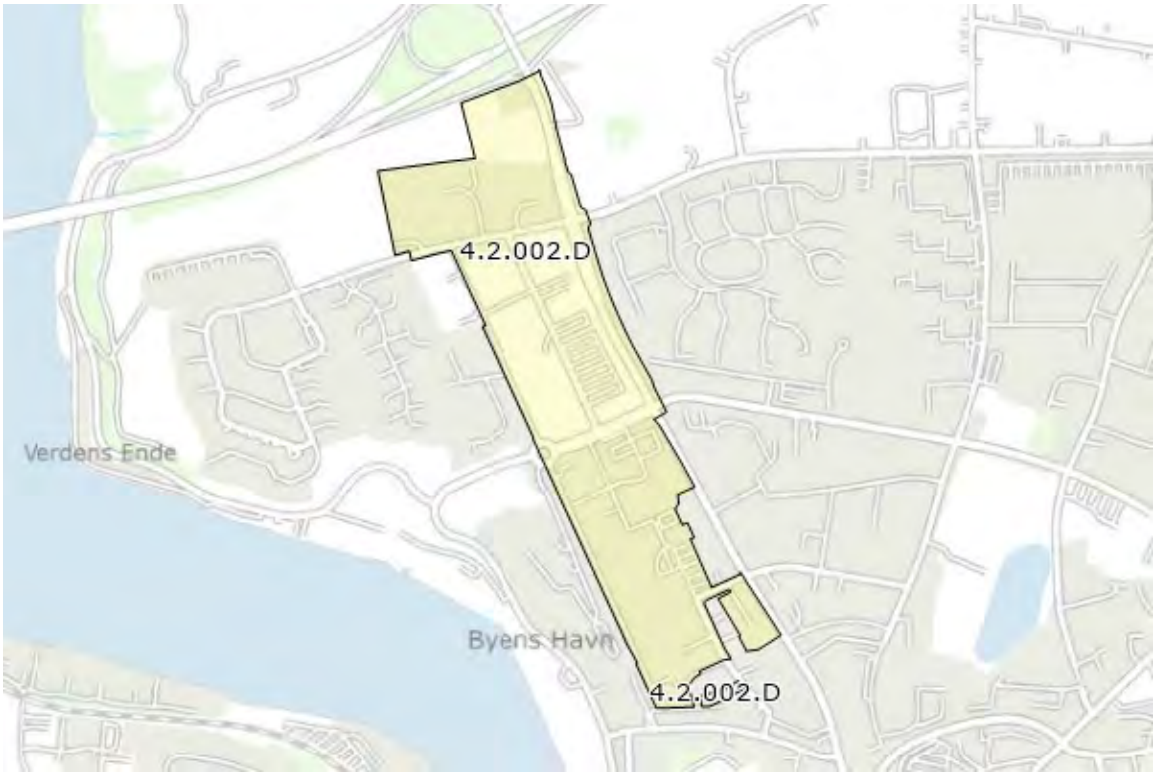
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 10

4.2.002.D - 2.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **sundhedsinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **30 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 10 Byplanvedtægt nr. 19 Lokalplan nr. 2-8601.
Der ligger et teknisk anlæg inden for rammen (matr.nr. 588 Ulkebøl Ejerlav, Ulkebøl samt 5220 Sønderborg ejerlav). Den senere udnyttelse af rammen (såvel kortsigtet som langsigtet anvendelse) skal ske med hensyn til det tekniske anlægs tilstedeværelse.

Særlige bestemmelser

Sygehus og offentlige institutioner.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.003.D - 2.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.004.D - 2.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

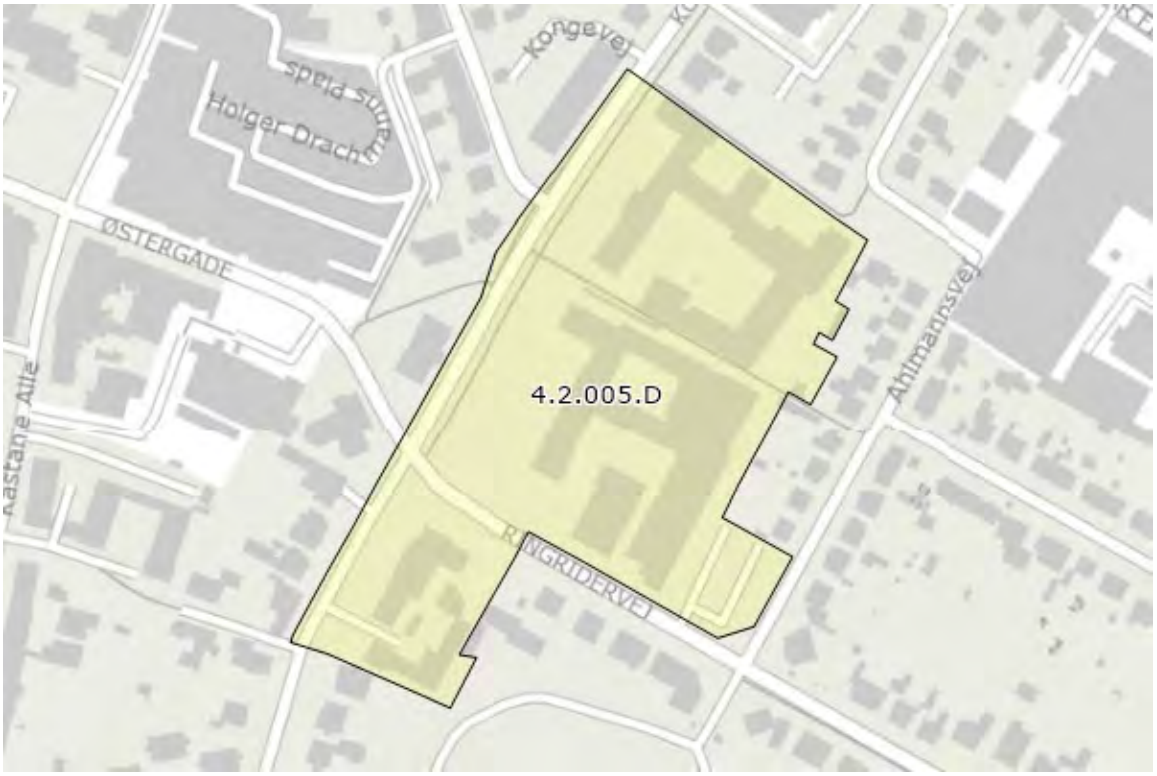
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Skole og daginstitution.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.005.D - 2.D5



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

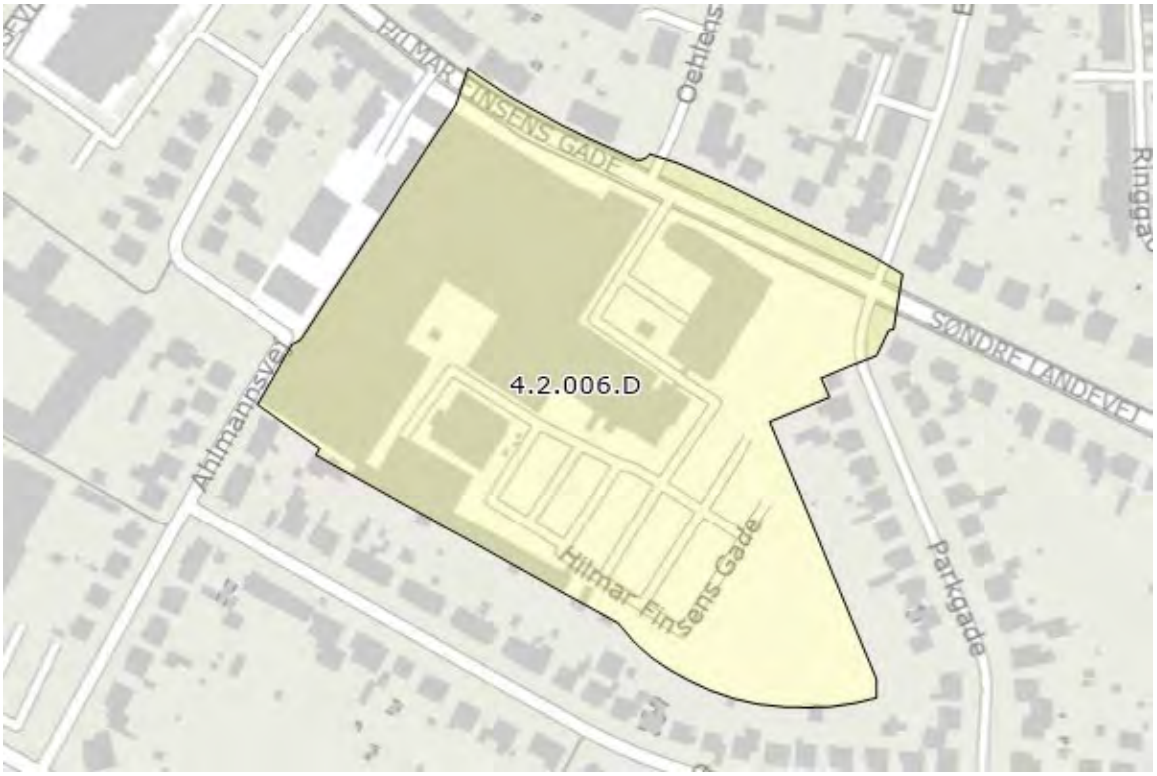
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Skole, gymnasium, domhus.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.006.D - 2.D6



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

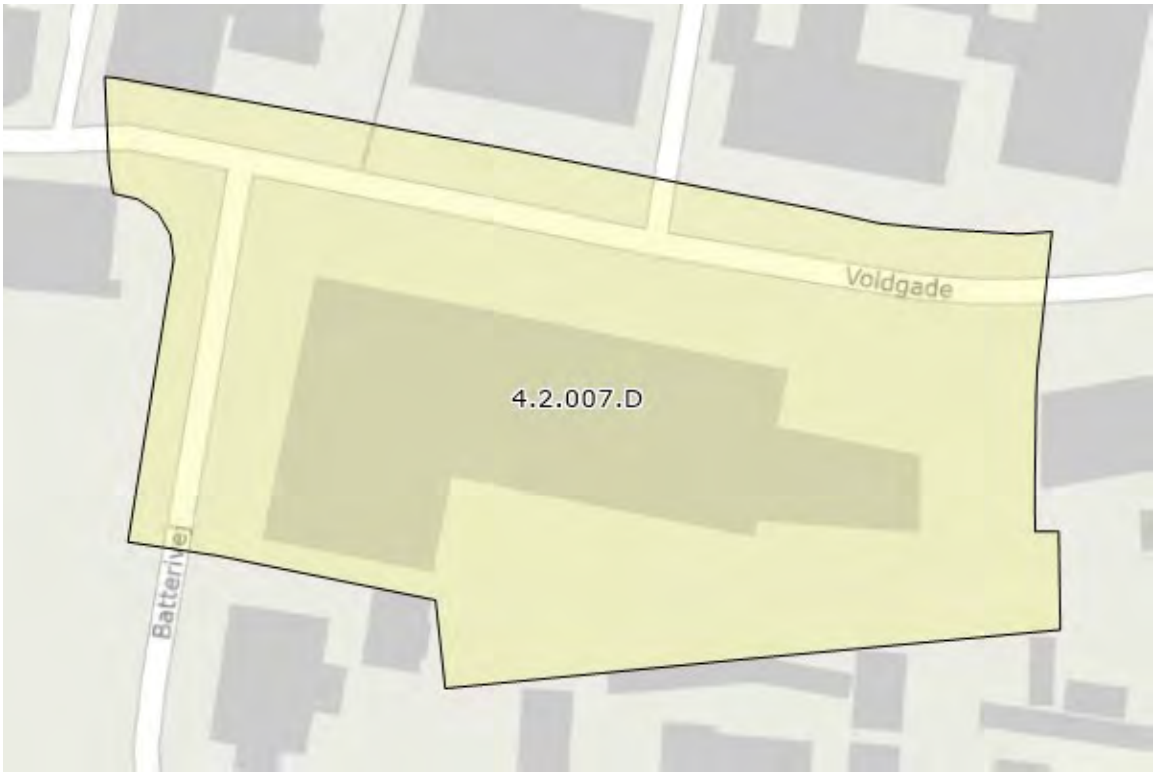
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.007.D - 2.D7



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Liberale erhverv, kontor- og servicevirksomhed inden for IT og elektronik, offentlige formål samt laboratorier, bioteknologi og udviklingsorienterede virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende off. og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **185%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsen skal udformes som bolig- og kontorejendomme, gerne med blandet anvendelse i den enkelte bygning med boliger i de øverste etager, detailhandel i stueetage og kontorer i midten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Område 3 (Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. A 820803

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.008.D - 2.D8



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

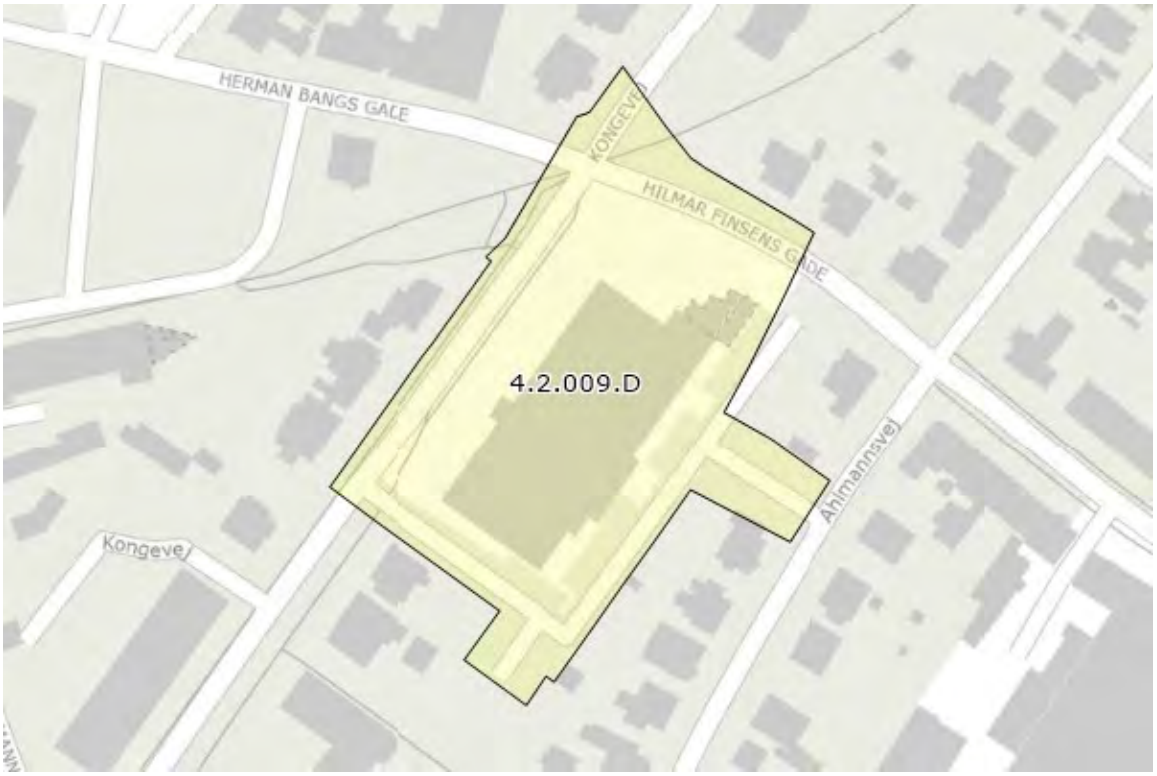
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 7

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.009.D - 2.D9



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal

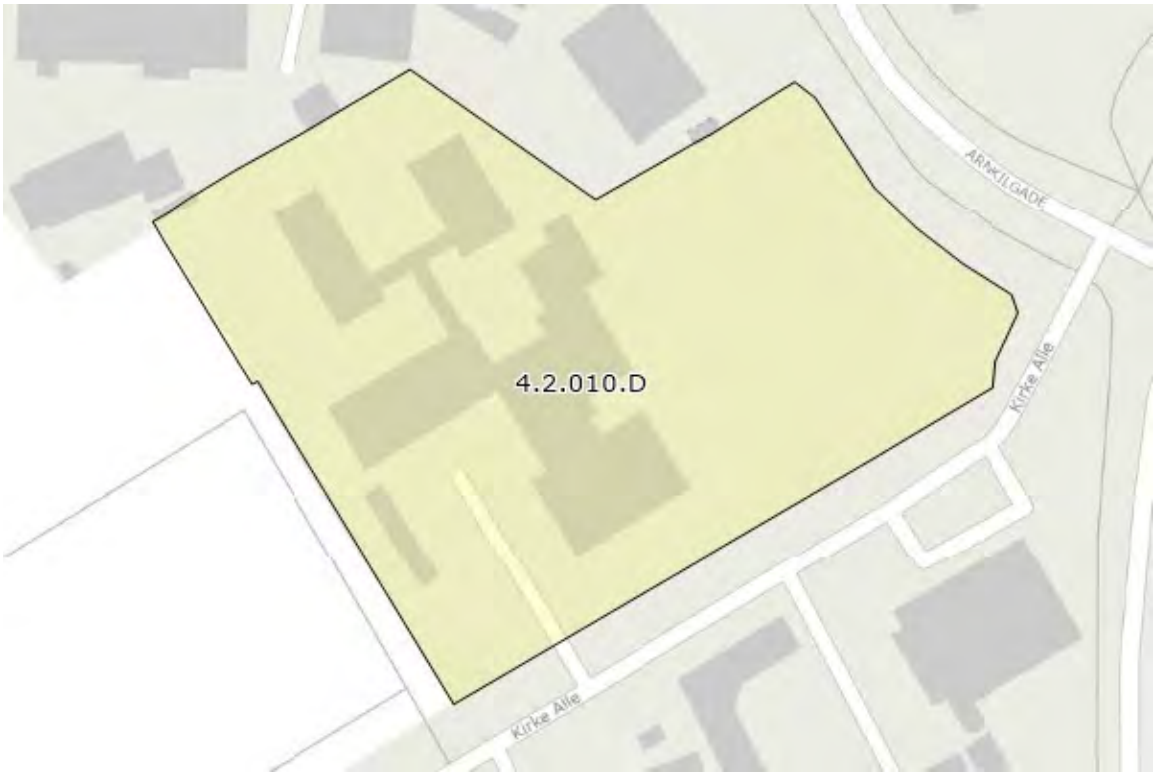
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 60 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 9

4.2.010.D - 2.D10



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

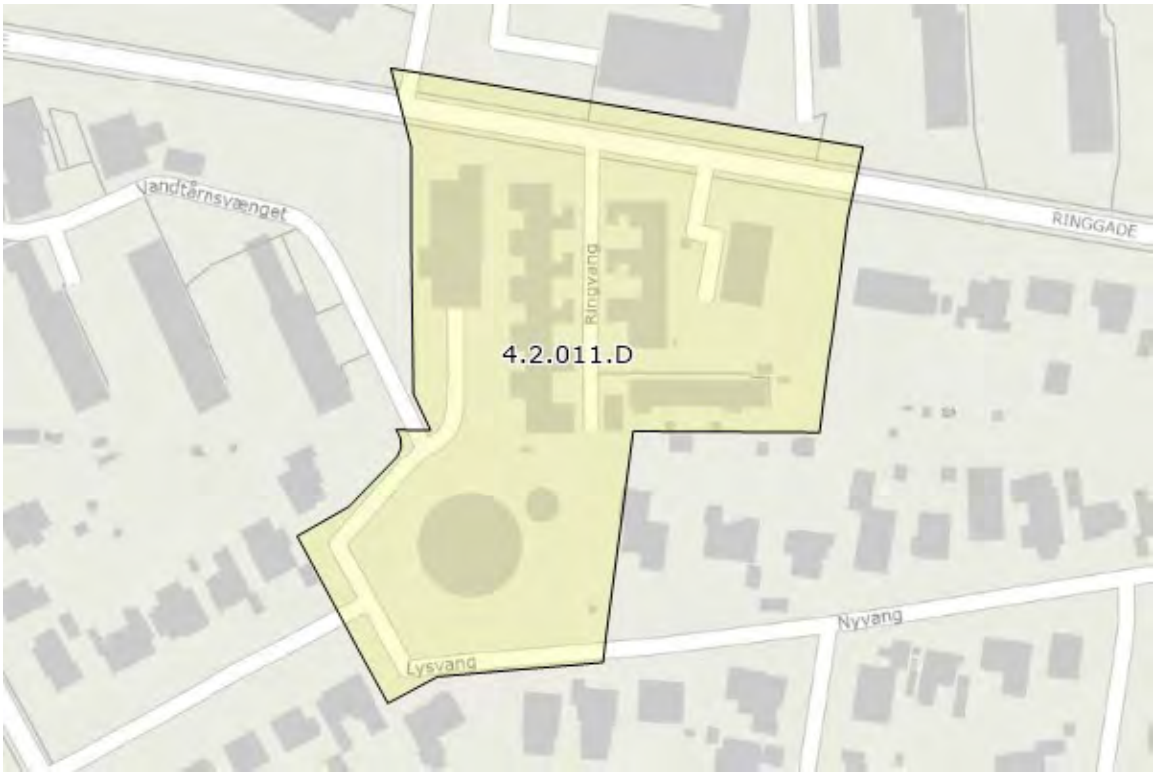
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.011.D - 2.D11



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.012.D - 2.D12



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3,5**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

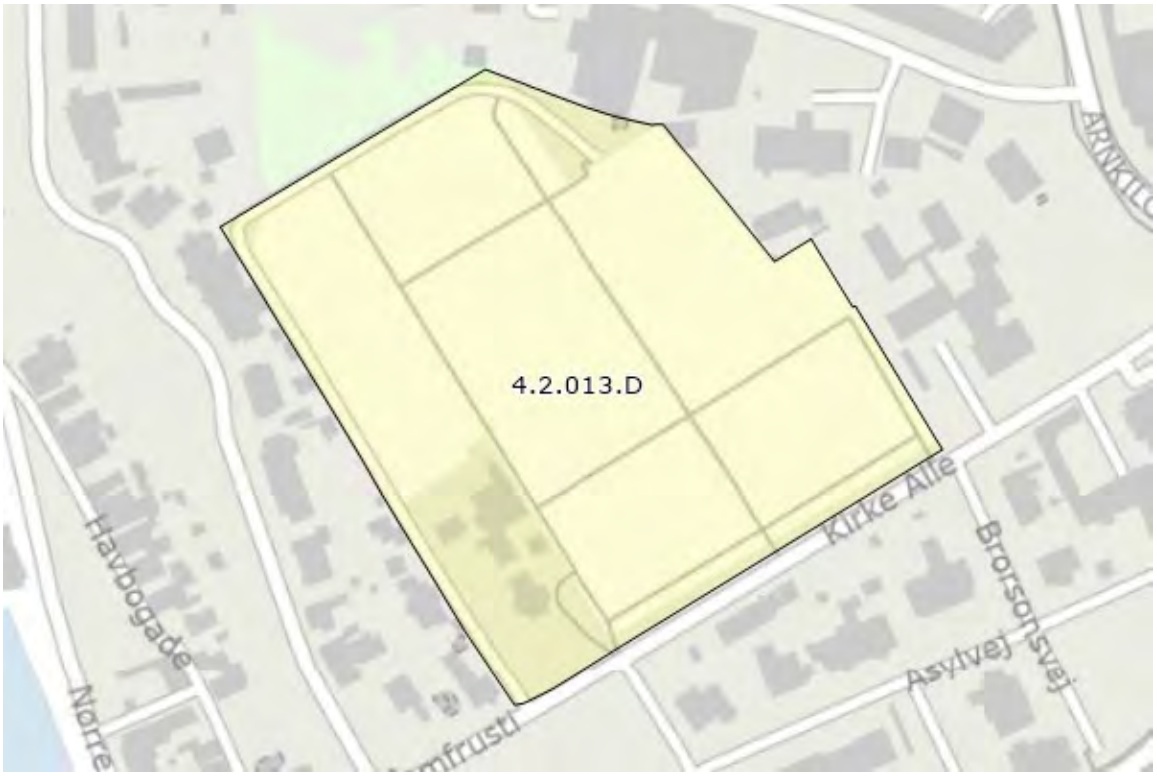
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 1-0204

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.013.D - 2.D13



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.014.D - 2.D14



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

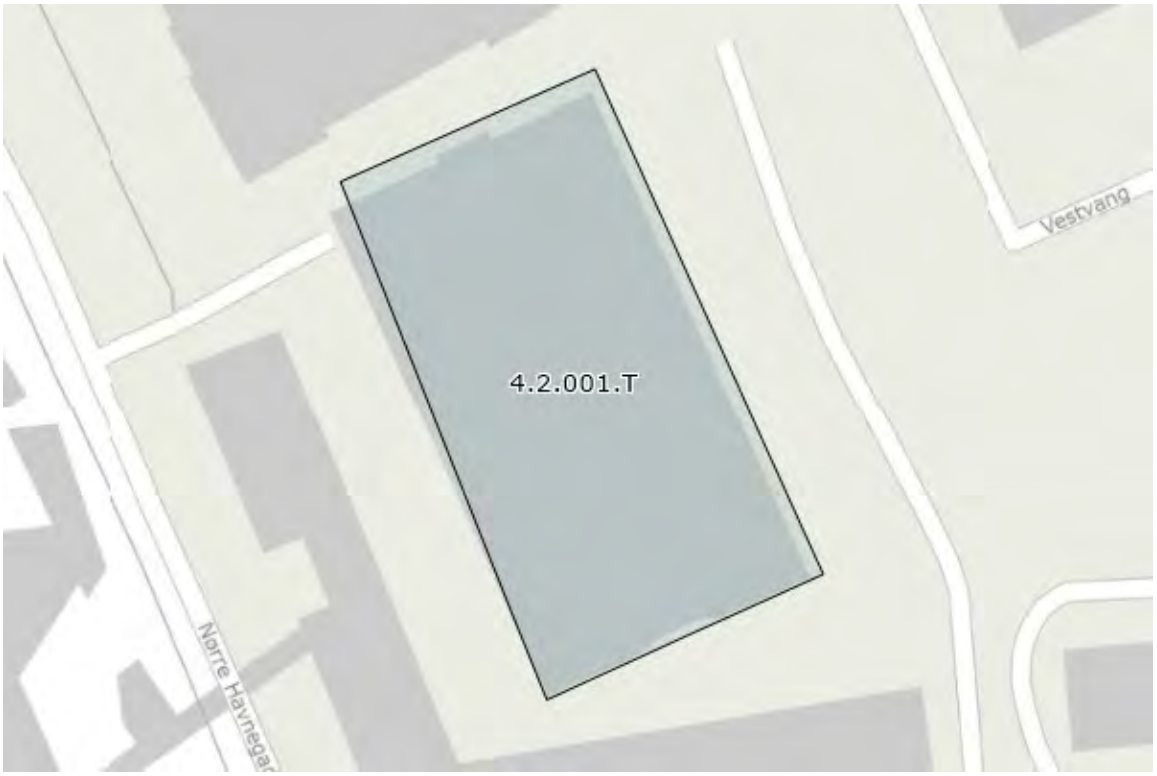
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 2-0104

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.001.T - Område til parkeringshus



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **485%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

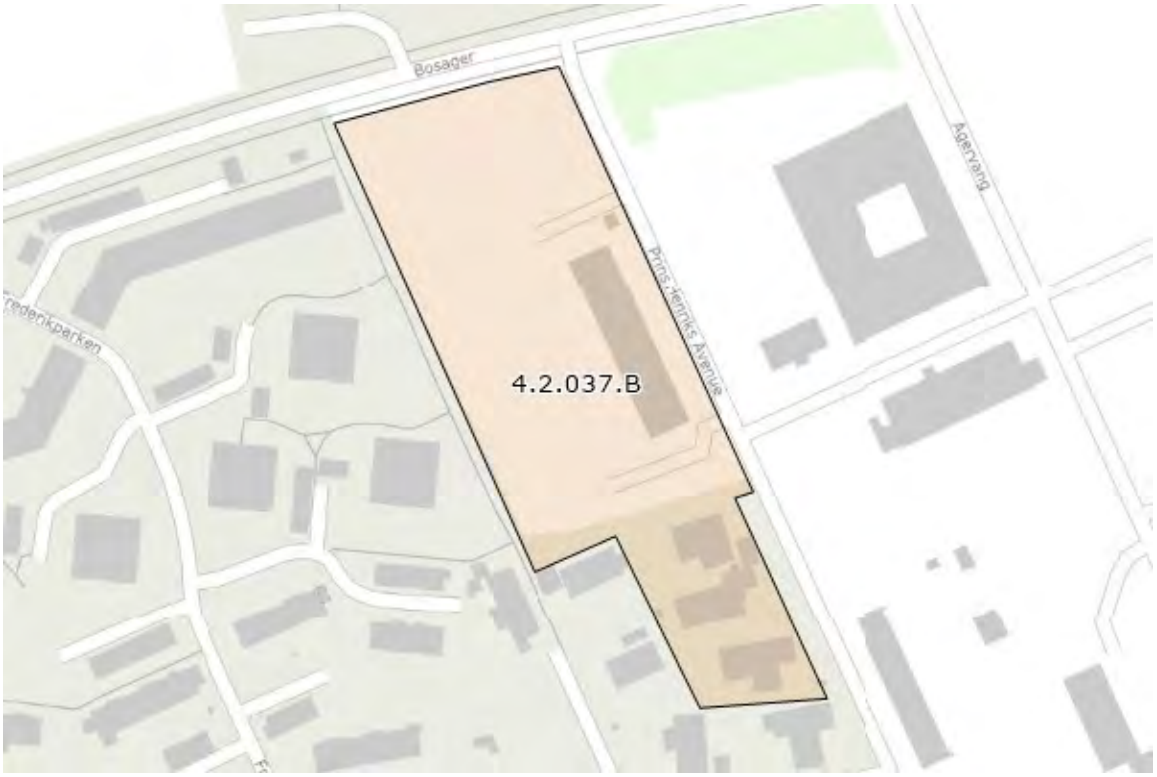
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til minimum 180 parkeringspladser, heraf minimum 4 handicappladser til kassebiler.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4.2-16 og lokalplan nr. 0-0112

4.2.037.B - Boligområde ved Prins Henriks Avennue



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Prins Henriks Avenu.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.2.038.B - Boligområde ved Gerlachsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **75%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Byggeri skal udformes med en variation i bygningshøjde. Der kan på op til 20% af rammens samlede areal, accepteres en bygningshøjde på op til 8 etager og en maksimal samlet bygningshøjde på 25 meter. Byggeriet på grunden skal lokalplanlægges og den samlede bygningsmasse, herunder højde, vil skulle vurderes ud fra en kvalitetsstandard. Hvor stor andel af rammen som kan

bebygges med 8 etage, beror på en vurdering af et konkret projekt.
En vurdering af et byggeprojekt indebærer, at der kan være mulighed for at øge bygningsmassen op til de 20 % i takt med at kvaliteten øges. Kvalitet omfatter i denne sammenhæng både materialevalg, arkitektur, tilpasning til byen, bearbejdning af udendørs opholdsarealer og placering på grunden samt evt. funktion/anvendelse af bygningerne.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret via Gerlachsgade. Der skal indarbejdes krav til offentlig parkeringsplads i rammens nordøstlige del.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Den sydlige bydel

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 4.3 Den sydlige bydel. Den sydlige bydel afgrænses af Kongevej, Sdr. Landevej, Borgmester Andersensvej, Sønderskoven og Sønderborg bugt.

Plandistrikter består hovedsagelig af boligområder i form af tæt-lavbebyggelse, og omfatter også en række forskellige institutioner: Idrætshøjskolen, Sønderskovskolen, Alssundgymnasiet, EUC-Syd og BC Syd.

4.3.001.B - Boligområde på hjørnet mellem Søndre Landevej og Ringgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelse mod Ringgade skal tilpasses eksisterende bebyggelseslinje og udføres med symetrisk hældningstag. Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager

med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

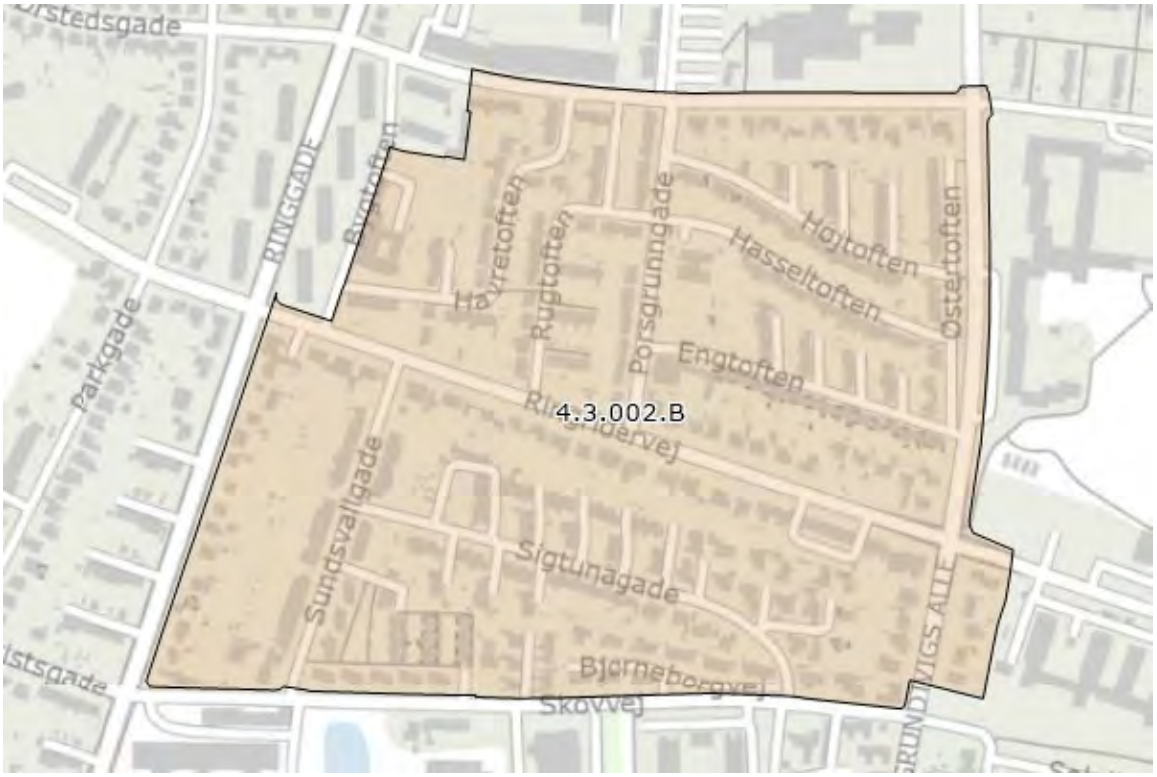
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.002.B - Boligområde ved Havretoften, Hasseltoften, Sigtunagade m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for øvrig boligbebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

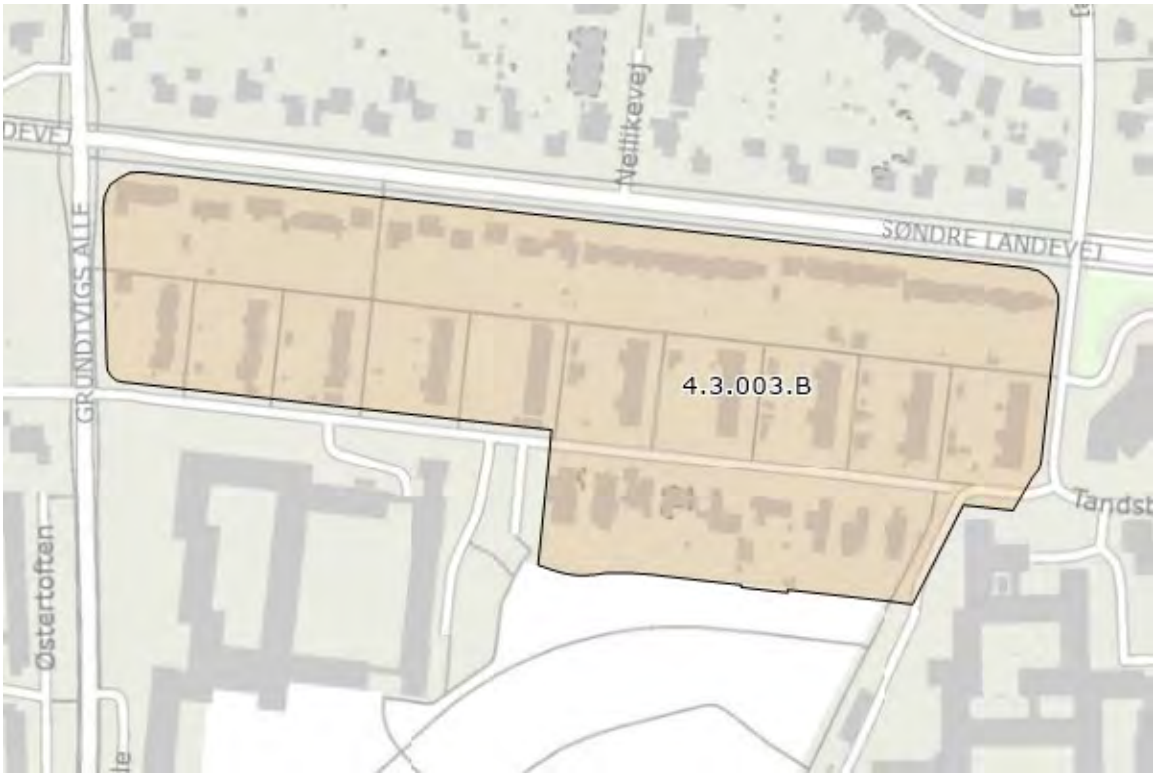
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. B 790918 og 3-0001 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.003.B - Boligområde mellem Søndre Landevej og Ørstedsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.004.B - Boligområde ved Friheds Allé



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

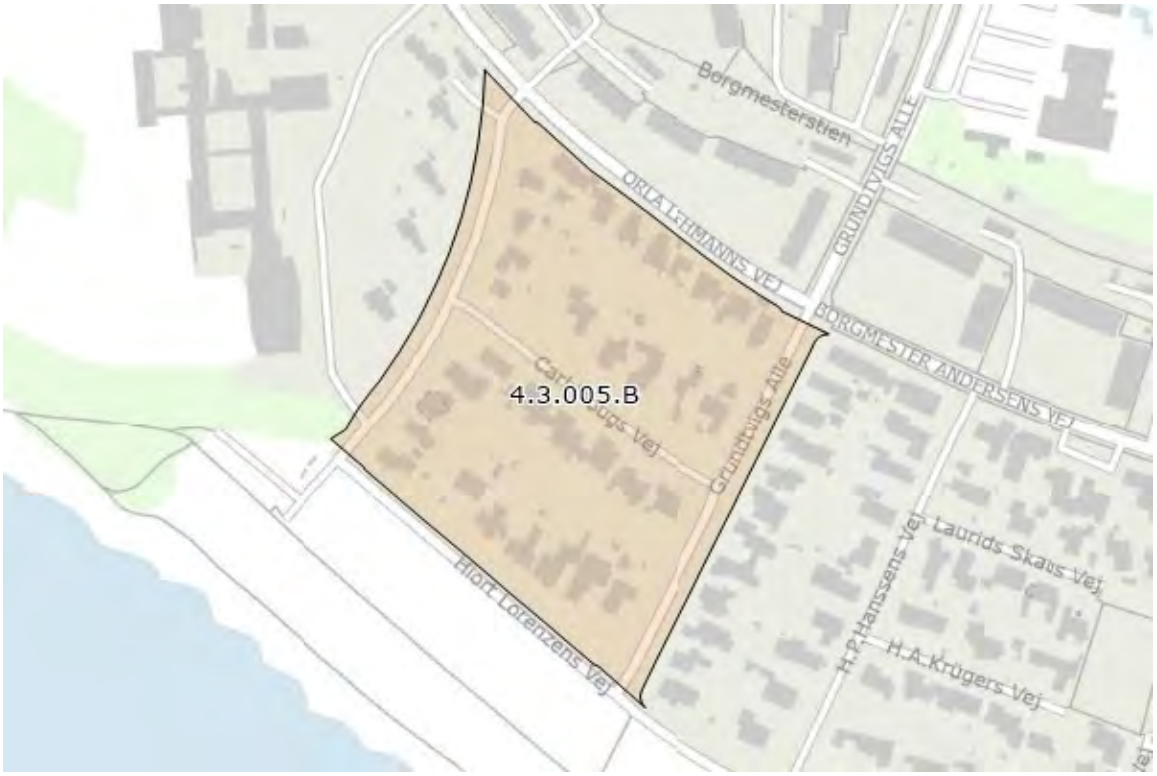
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.005.B - Boligområde ved Carl Plougs Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-0611.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.006.B - Boligområde ved H.P.Hanssens Vej og Gustav Johannsens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

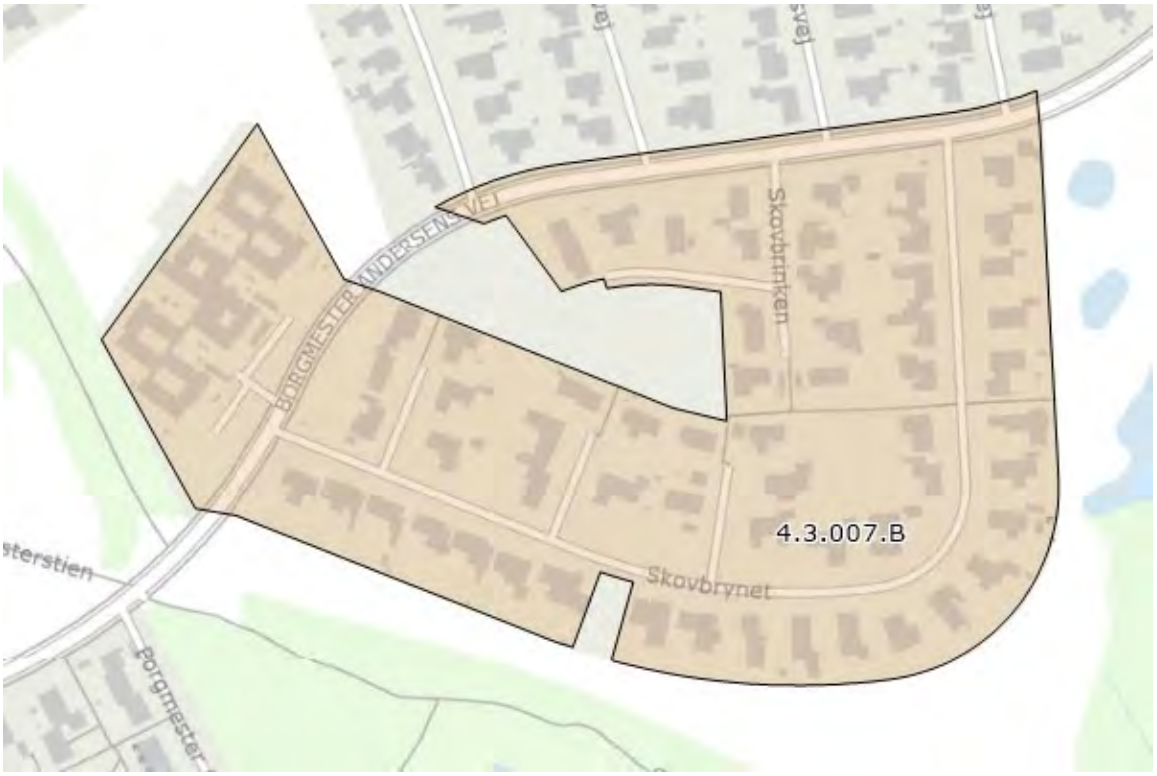
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-0611.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.007.B - Boligområde ved Skovbrynet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

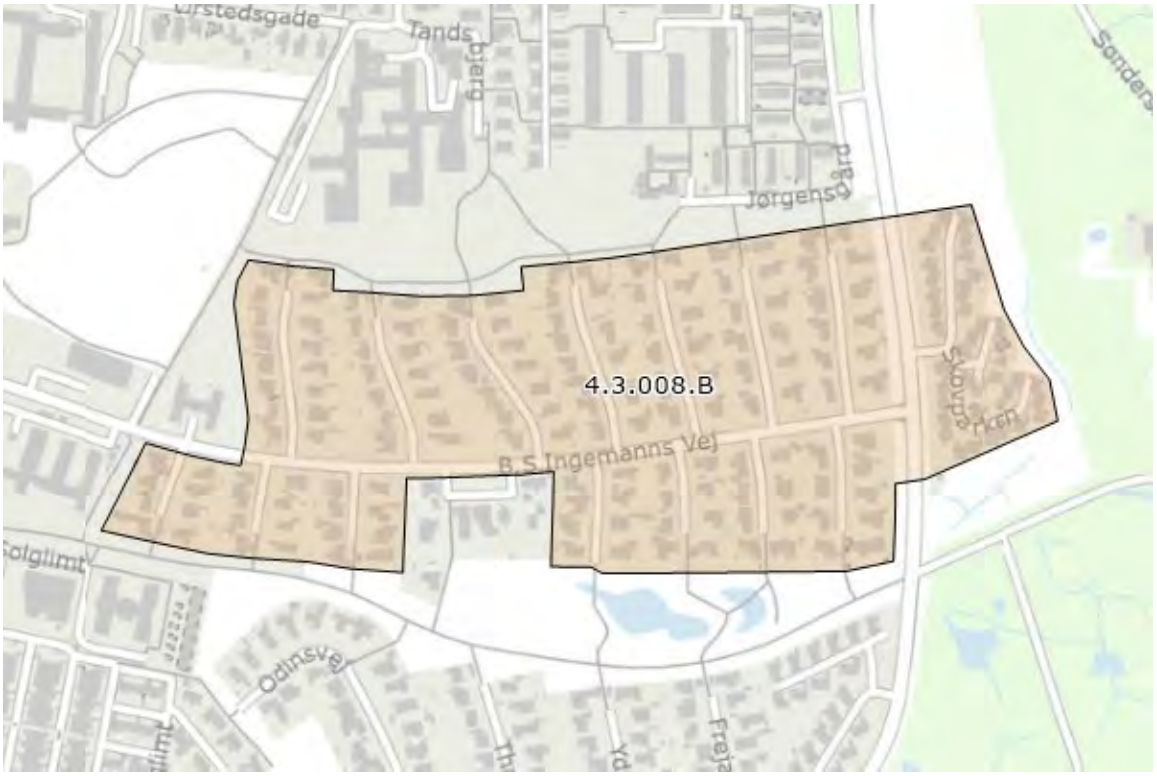
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. B 820824 og 3-0618.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.008.B - Boligområde ved B.S.Ingemanns Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-0617.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.009.B - Boligområde ved Bygtoften



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **110%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 40% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.010.B - Boligområde ved Jørgensgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.011.B - Boligområde mellem Solstien og B.S.Ingemanns Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.012.B - Boligområde ved Skovvej, Orla Lehmanns Vej m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 11.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.013.B - Boligområde ved Jens Jessens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-9901.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.014.B - Boligområde ved Odinsvej, Thorsvej, Skovkrogen m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

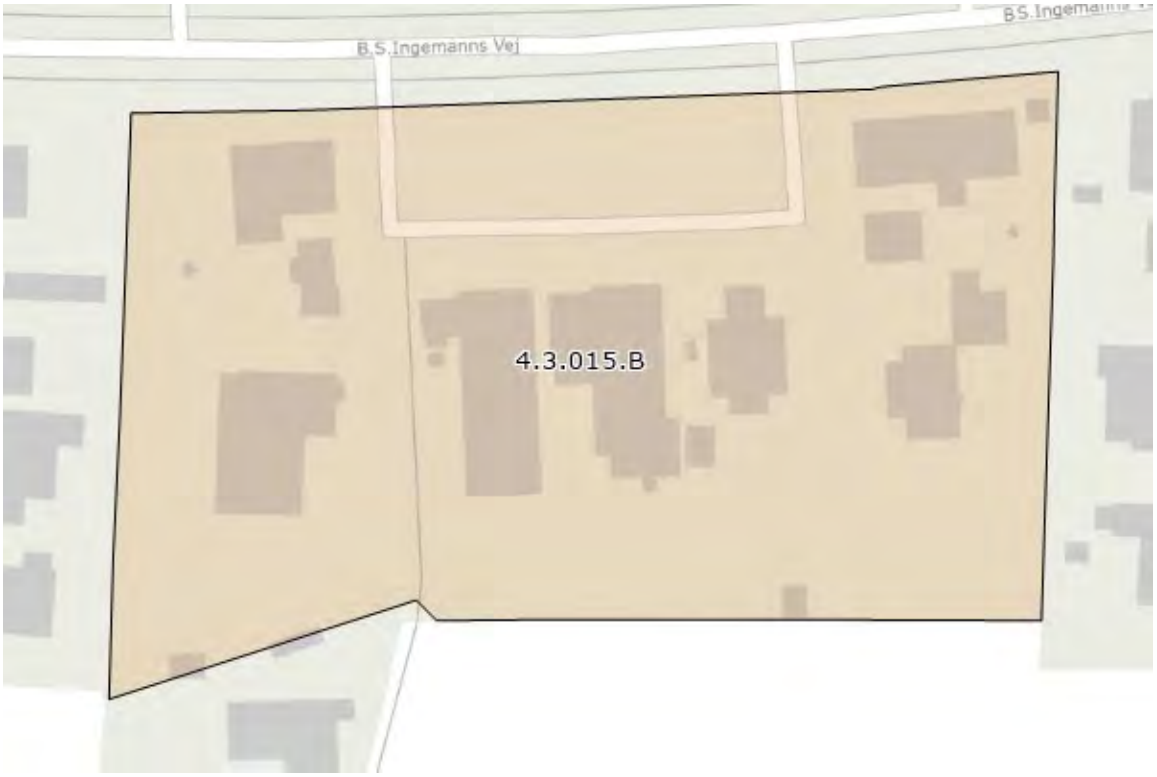
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-0111.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.015.B - Boligområde mellem Kaj Munks Vej og Nordahl Griegs Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

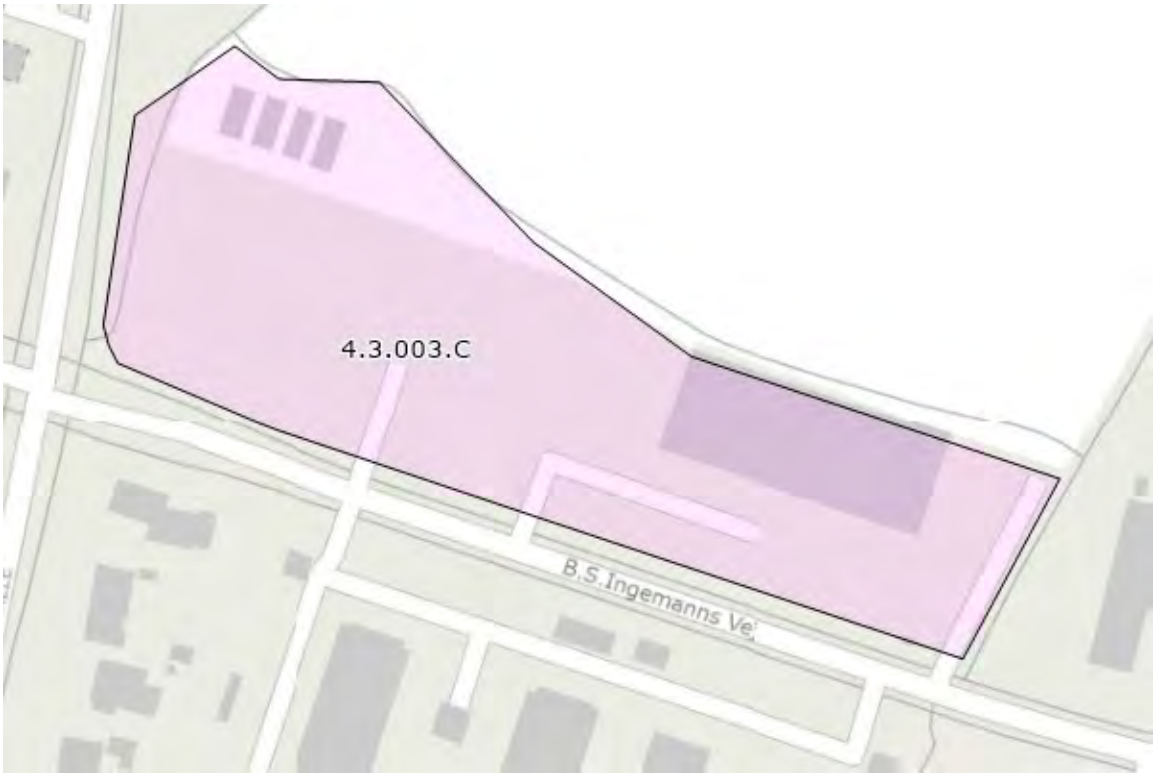
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokaplan nr. 3-0617.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.003.C - Centerområde ved B.S. Ingemanns Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Bebyggelse i 4 etager skal udføres som 3 etage med udnyttet tageetage

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

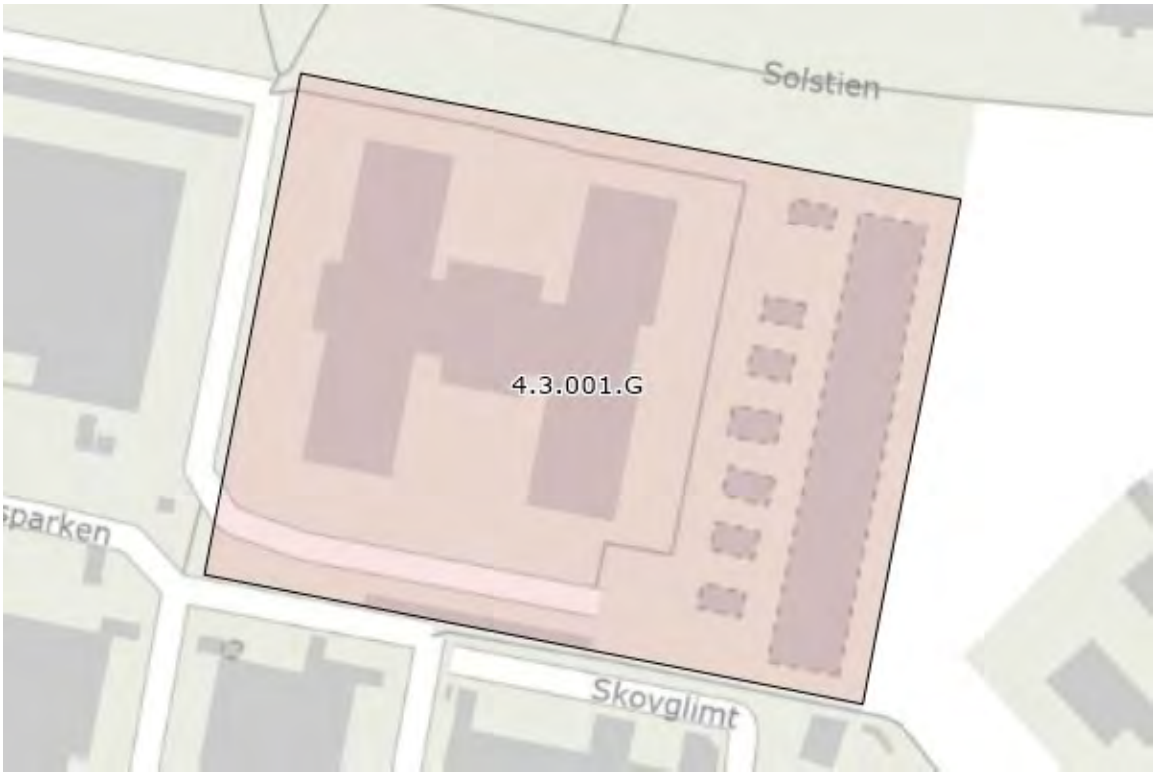
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.001.G - Boliger og erhverv Solglimt



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**

Etageboliger, tæt lav eller åben lav boliger og erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocent max. 70 for det samlede grundareal eller 30 % for åben/lav, 40 % for tæt/lav og 70 % for etagebyggeri og erhverv.
Max. højde: 8,5 og 12 afhængig af konkret anvendelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

30 % for boliger og 10 % for erhverv.

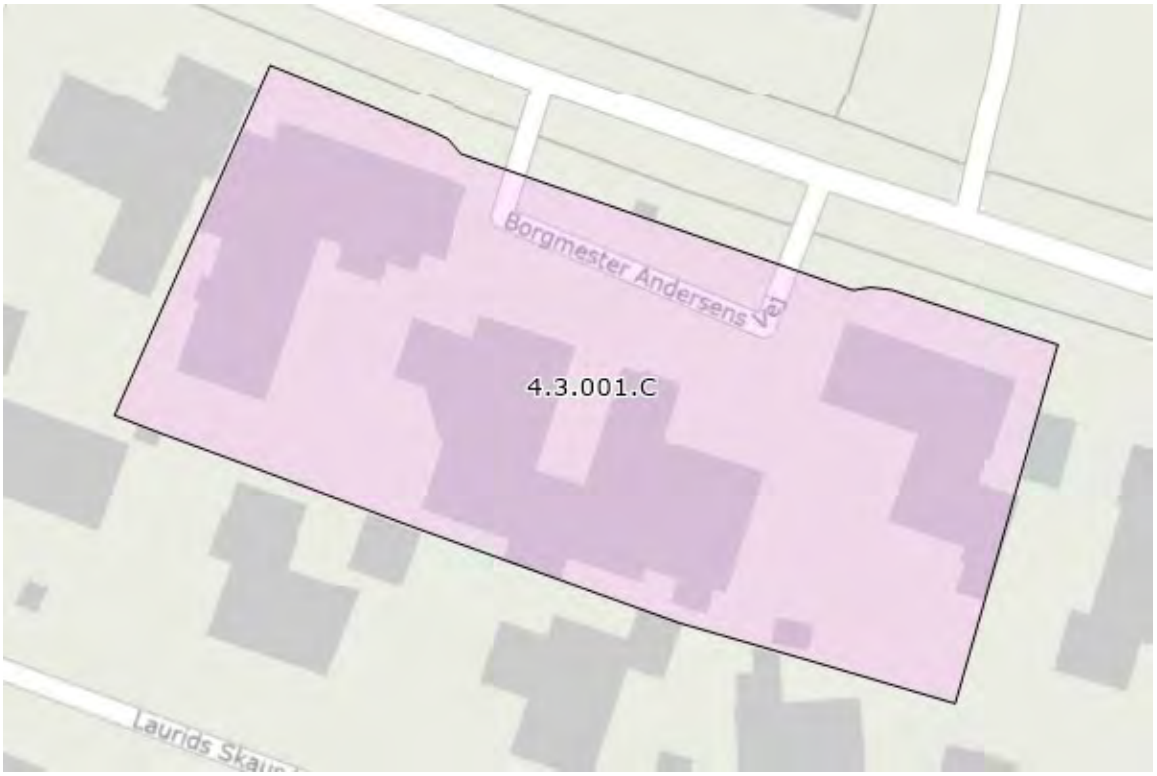
Lokalplanlægning

4.3-3

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.001.C - 3.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bydelscenter**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.001.F - 3.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

-

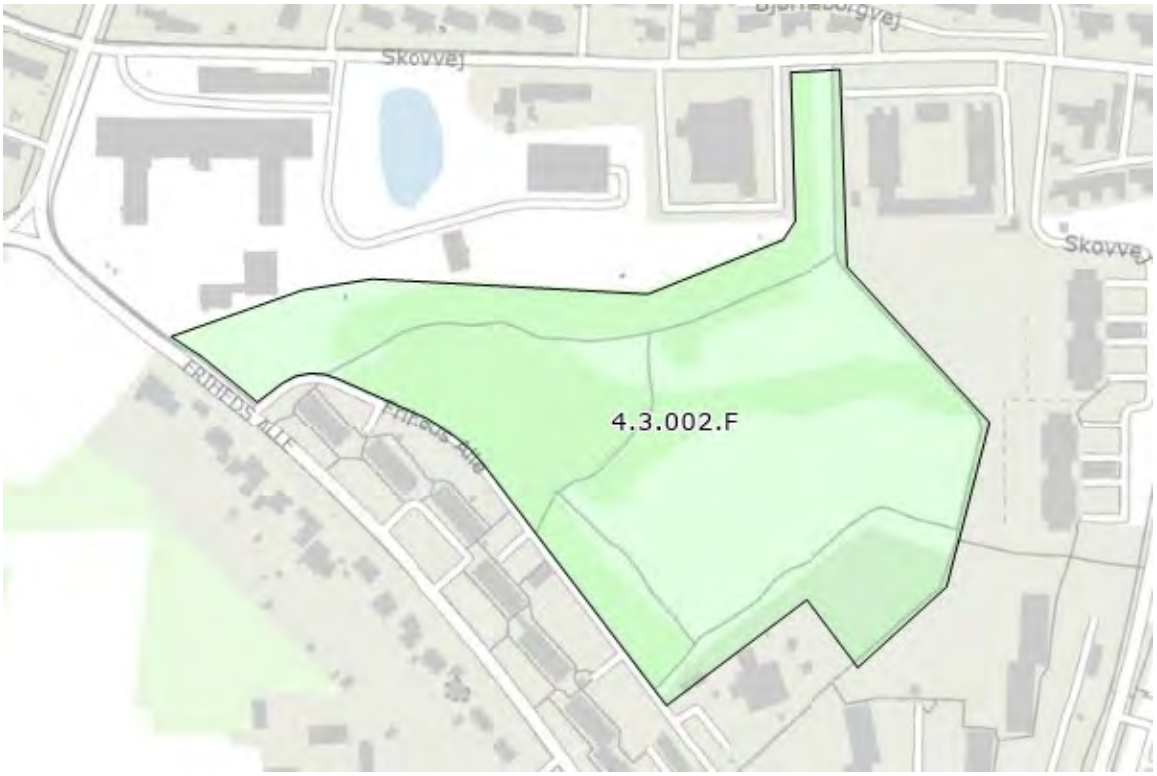
Infrastruktur

-

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.002.F - 3.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **regnvands- og klimaanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

-

Infrastruktur

-

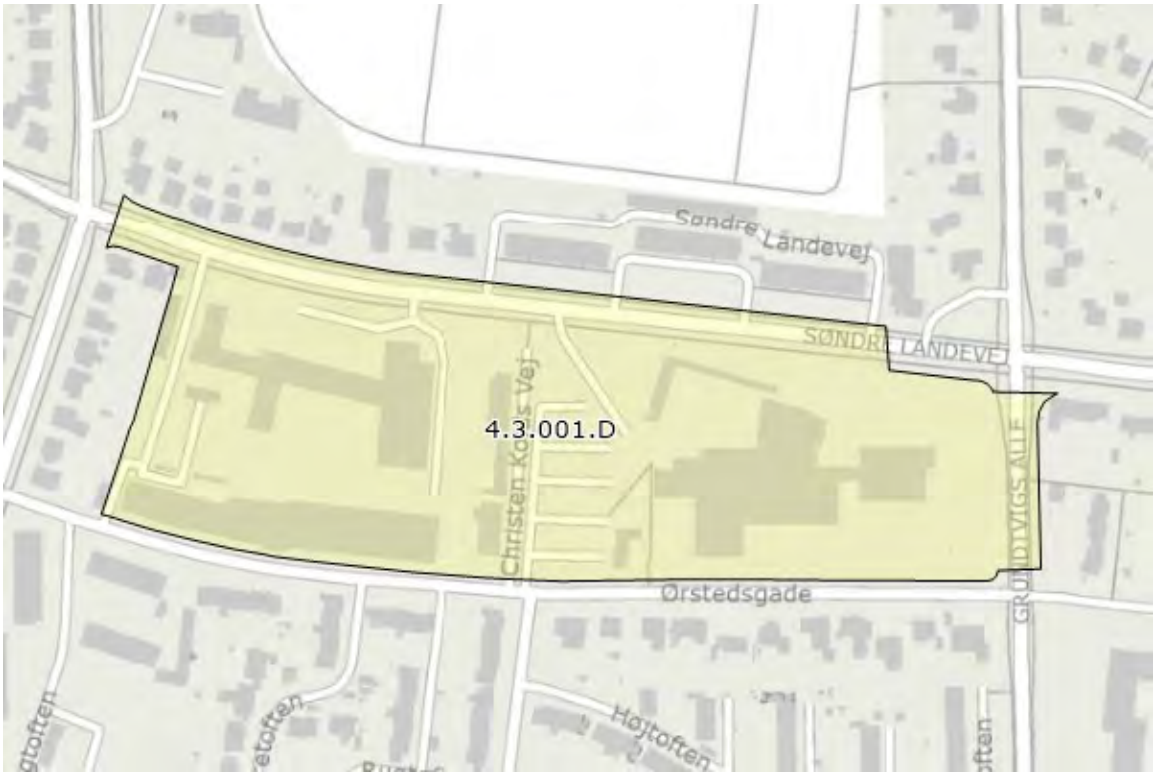
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 11

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.001.D - 3.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

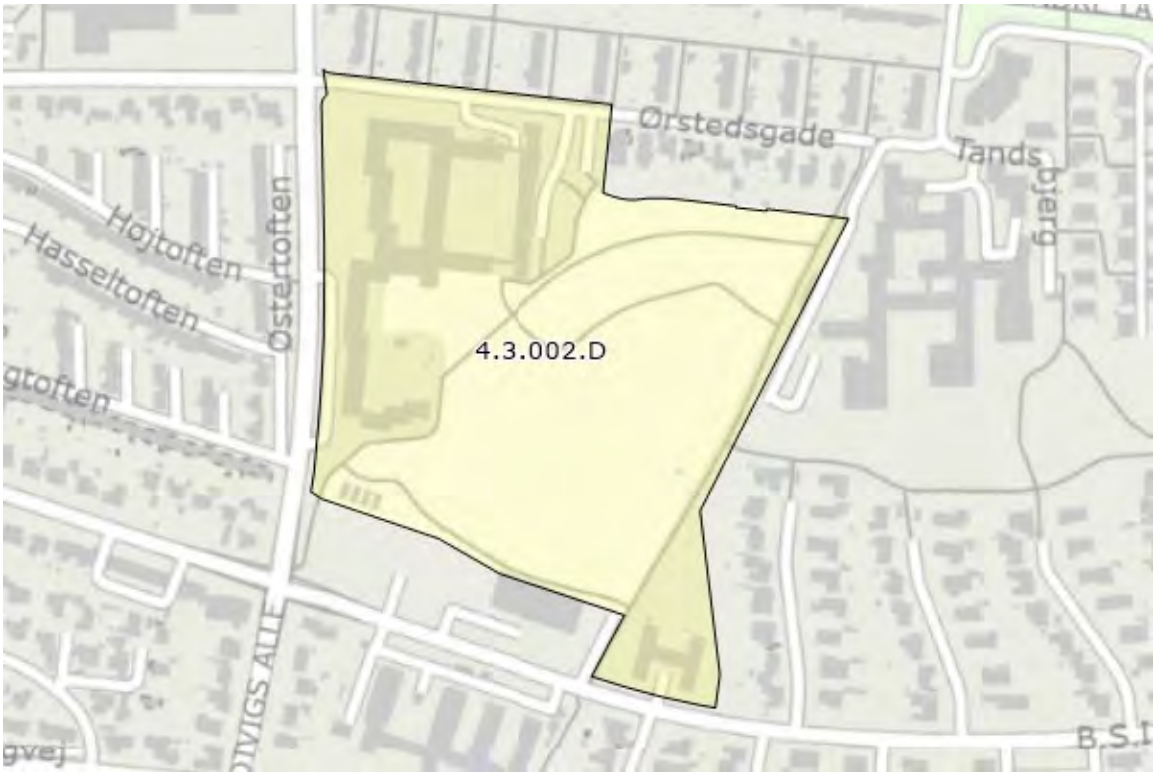
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 2 og 5

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.002.D - 3.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.003.D - 3.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

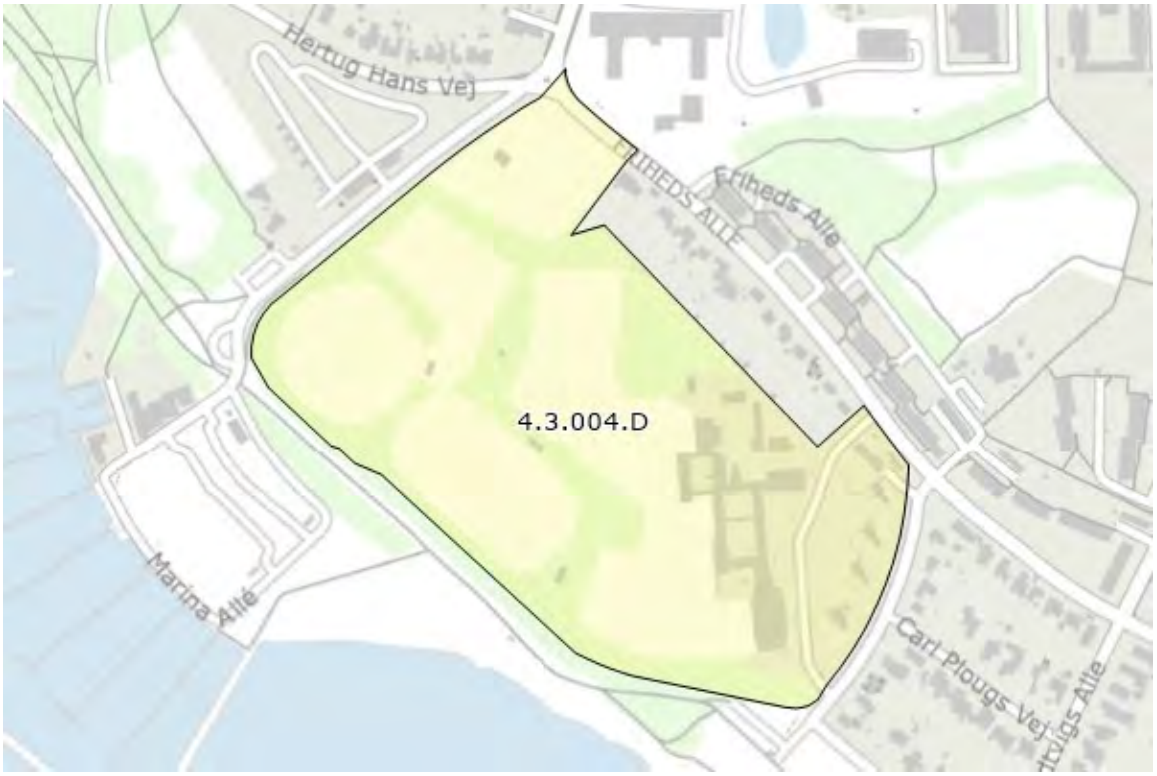
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. B 780131 og B 840529

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.004.D - 3.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.005.D - 3.D5



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Ældrecenter/områdecenter

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 3-0402

4.3.006.D - 3.D6



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

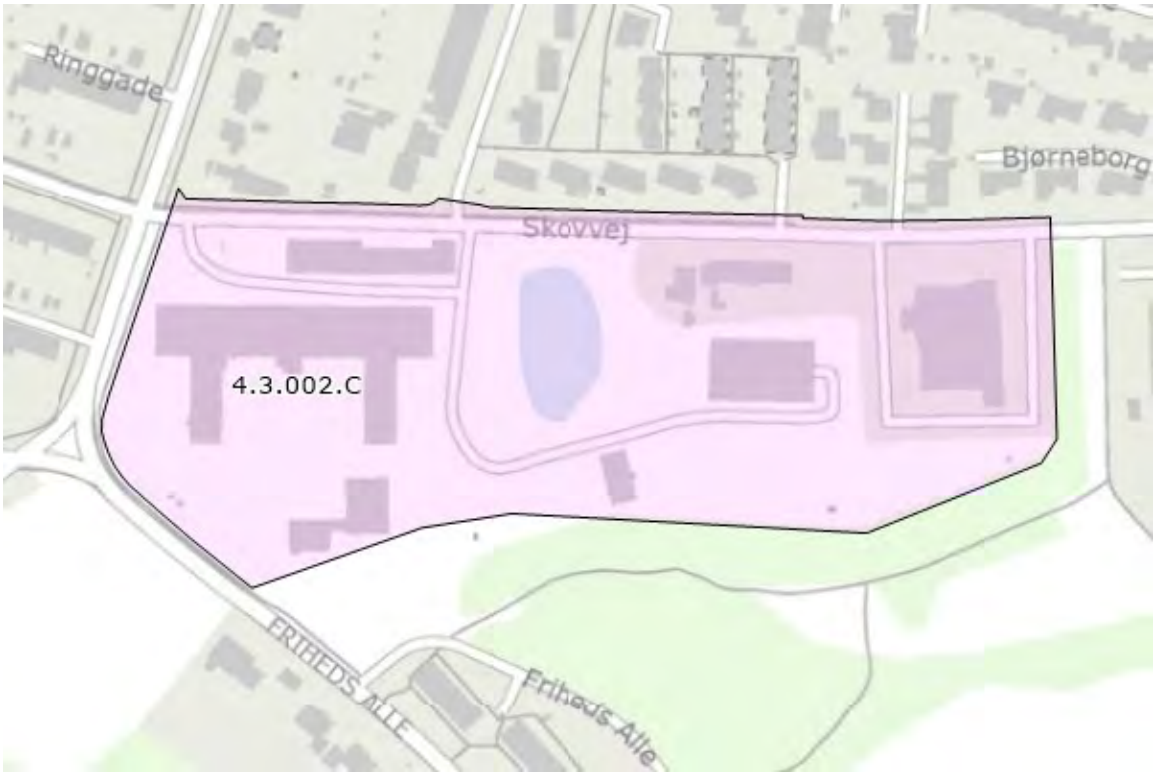
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.002.C - Centerområde Skovvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder boliger og detailhandel, servicevirksomhed, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **4**

Bebyggelse i 4 etager skal udføres som 3 etage med udnyttet tageetage

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

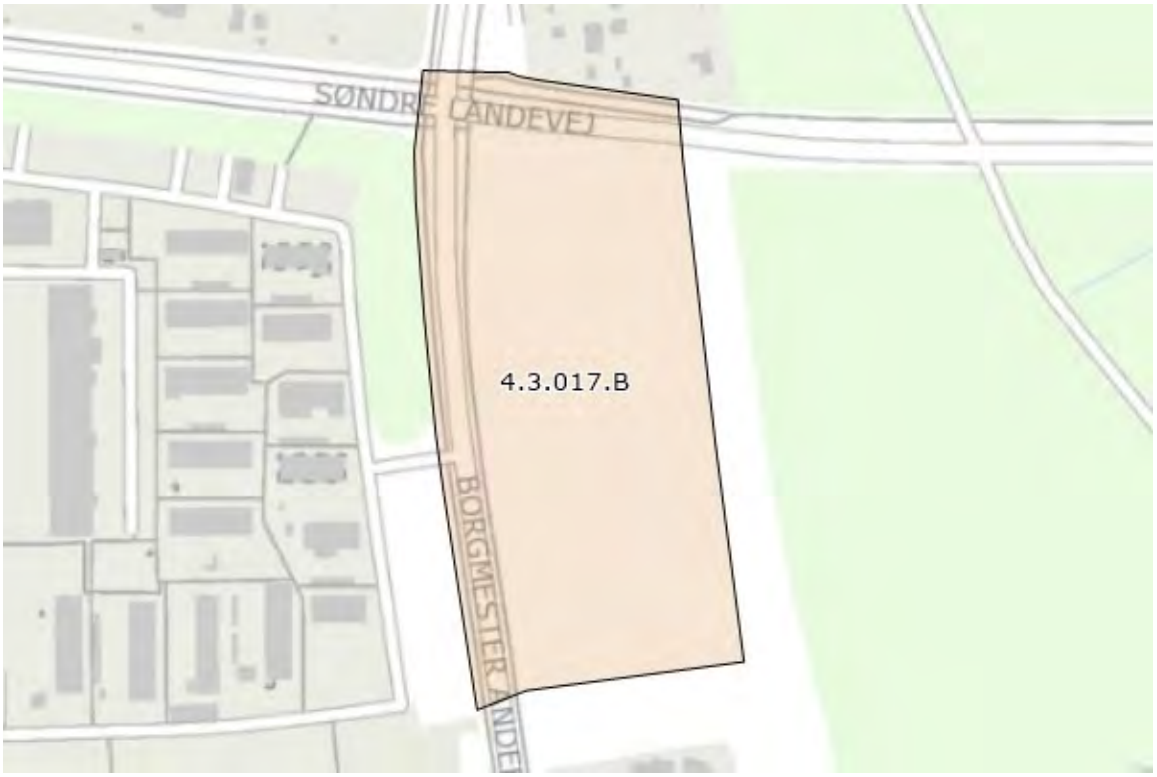
Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.017.B - Boligområde ved Søndre Landevej og Borgmester Andersens vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **nærrekreativt område**

Der må ikke være detailhandel i området. Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav helårsbolig.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m^2**

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **300** m^2

Infrastruktur

Konsekvenser for nærhed til krydset med Søndre Landevej skal undersøges nærmere. Derfor kan området først udnyttes til boligbebyggelse, når en trafikanalyse er gennemført, og den har sandsynliggjort, at en planlagt adgang kan lade sige gøre.

Særlige bestemmelser

Området er beregnet til tinyhouses med byggeri op til 50m2, hvor grundstykker er på mellem 300 og 450 m2.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.3.018.B - Boligområde Grundtvigsparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 403-2 er gældende.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

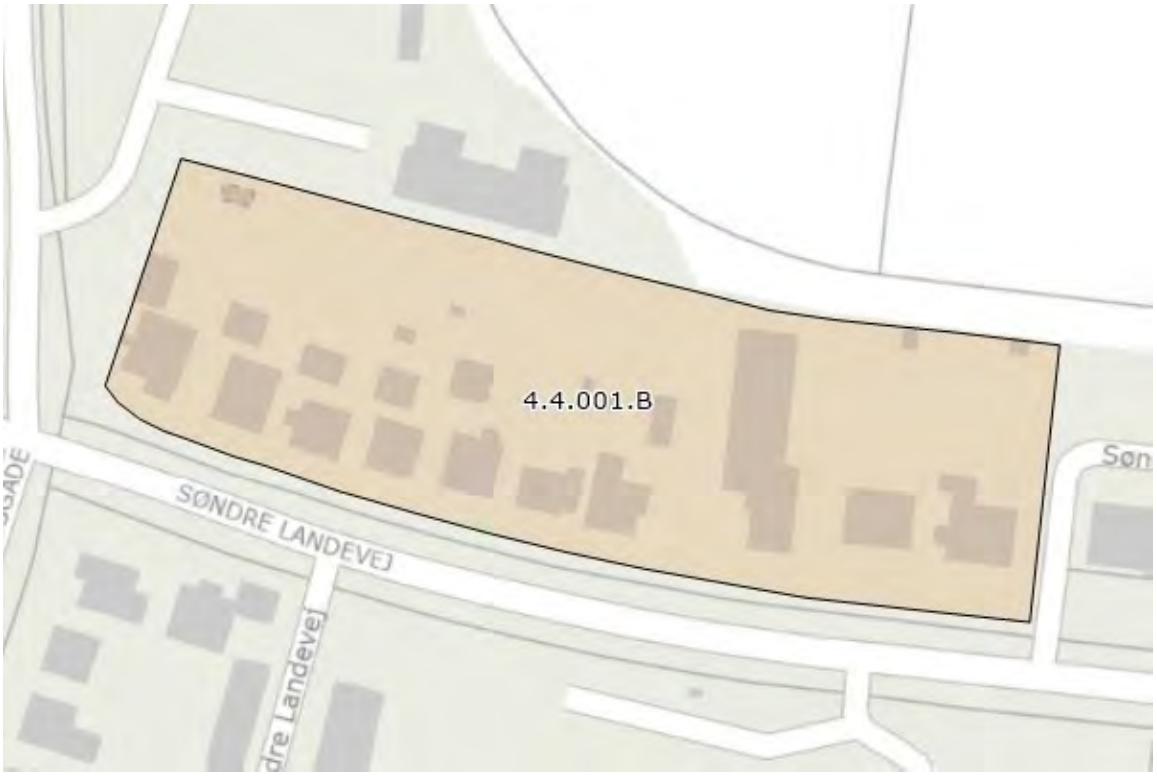
Den østlige bydel

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.4 Den østlige bydel. Den østlige bydel afgrænses af Augustenborg Landevej, Spang Vade, Huholt, Sønderskoven, Sdr. Landevej og Ringgade.

Plandistriktet er et meget blandet område og består både af parcelhuskvarterer og etagebebyggelse, områder med lettere erhverv og langs Sønderskoven er der udlagt arealer til idrætsformål. Desuden omfatter plandistriktet SFS-hallen og Rideskolen.

4.4.001.B - Boligområde syd for Christianskirken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 1 etage med udnyttet tagetage og må ikke opføres i mere end 3 etager. Bebyggelse skal placeres med facade i eksisterende facadelinje mod Søndre Landevej.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

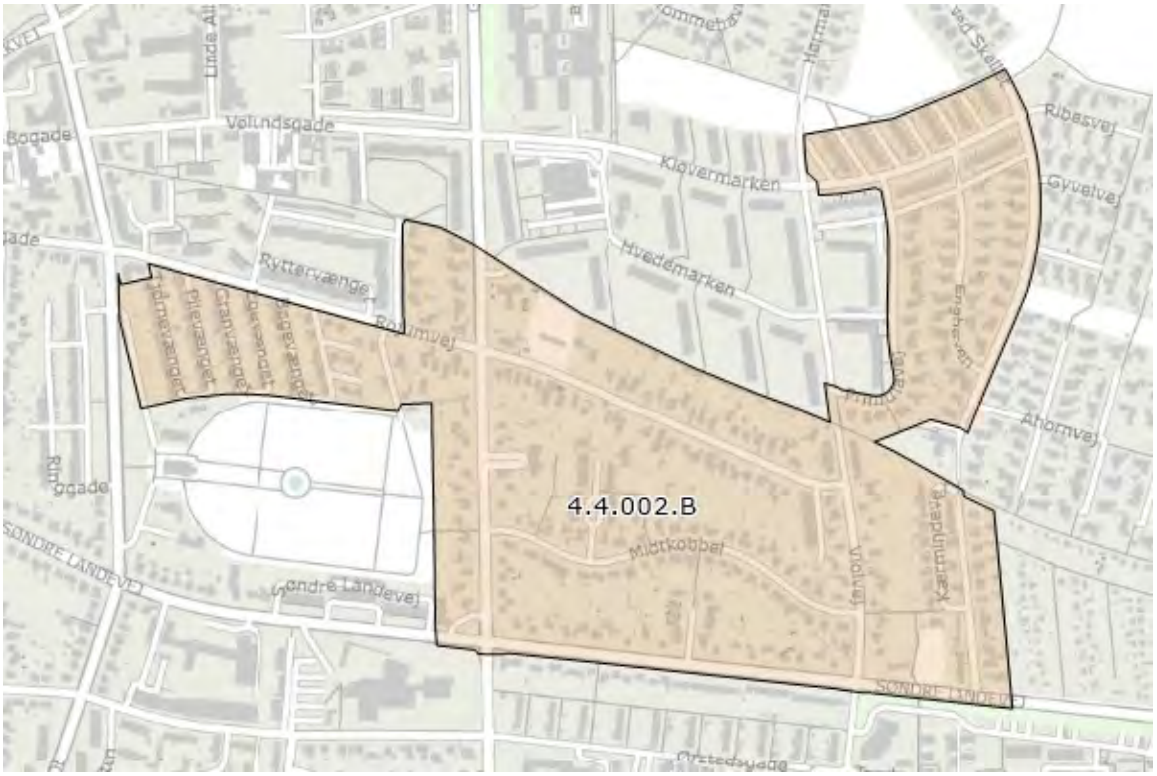
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.B - Boligområde i Nystaden



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4-0504 og 4-0619. En del af området er desuden omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.003.B - Boligområde ved Sundsmarkvej og Lynghaven m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 4-0615 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.004.B - Boligområde ved Borrevej og Stationsvej i Sundsmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 16 samt lokalplan nr. 4.4-4.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.005.B - Boligområde ved Stationsvej og Hjortevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.006.B - Boligområde ved Ahornvej, Nøddehegnet m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4-0619.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.007.B - Boligområde ved Hyldehegnet m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

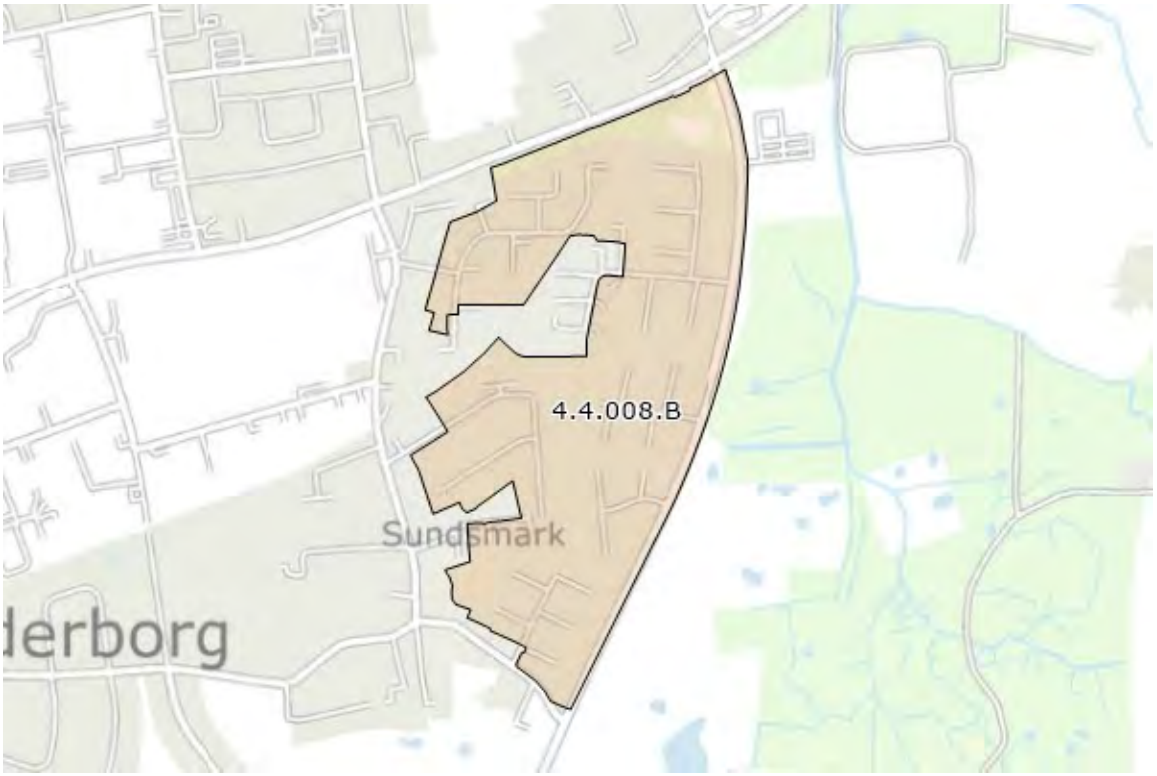
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4-0619.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.008.B - Boligområde ved Æblehegnet, Dyrehaven, Morbærhegnet m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 16.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.009.B - Boligområde ved Hjortevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. C 810203.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.010.B - Boligområde ved Sundsmarkvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.011.B - Boligområde ved Lavbrinkevej og Alsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

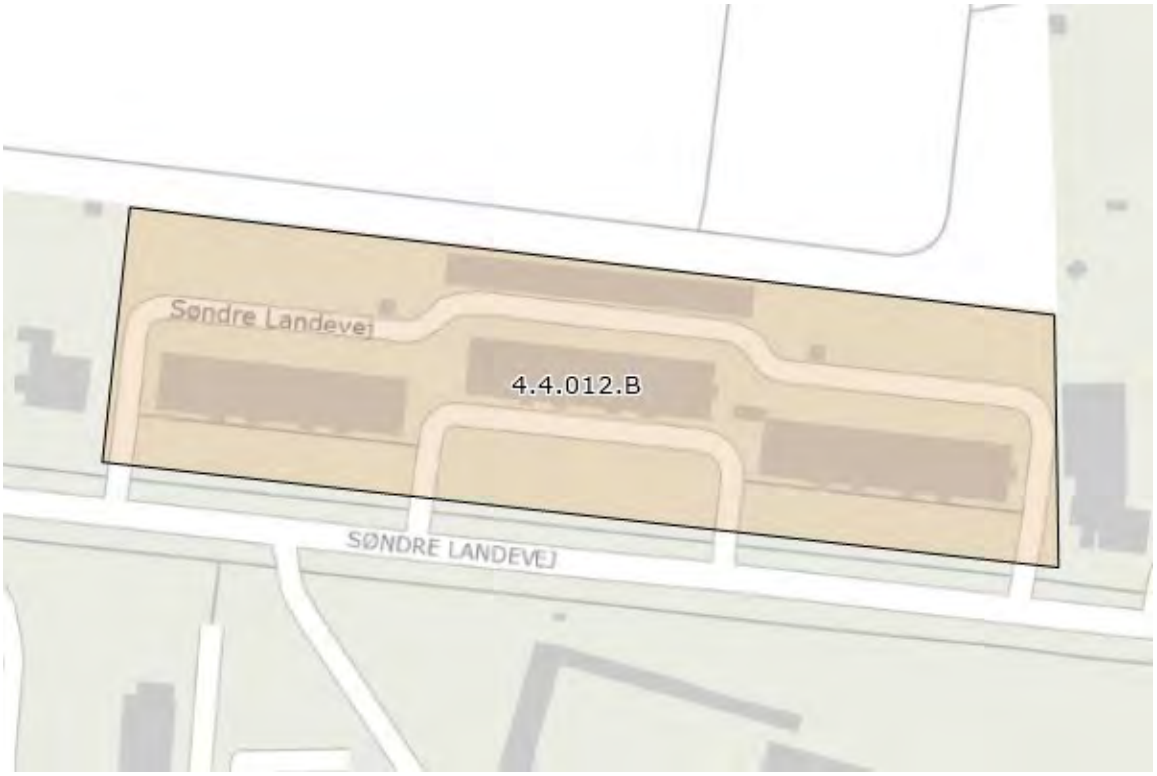
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.012.B - Boligområde ved Søndre Landevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.013.B - Boligområde ved Borgmesterløkken og Lavbrinkevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 2 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.014.B - Boligområde ved Ryttervænget og Hvedemarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 2 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. C 811201 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.015.B - Boligområde ved Morbærhegnet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **75%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsen må ikke opføres i mindre end 2 etager.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 16.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.017.B - Boligområde ved Linde Allé, Sønderborg østlige bydel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse samt liberale serviceerhverv, der kan placeres i området uden gene for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **100%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

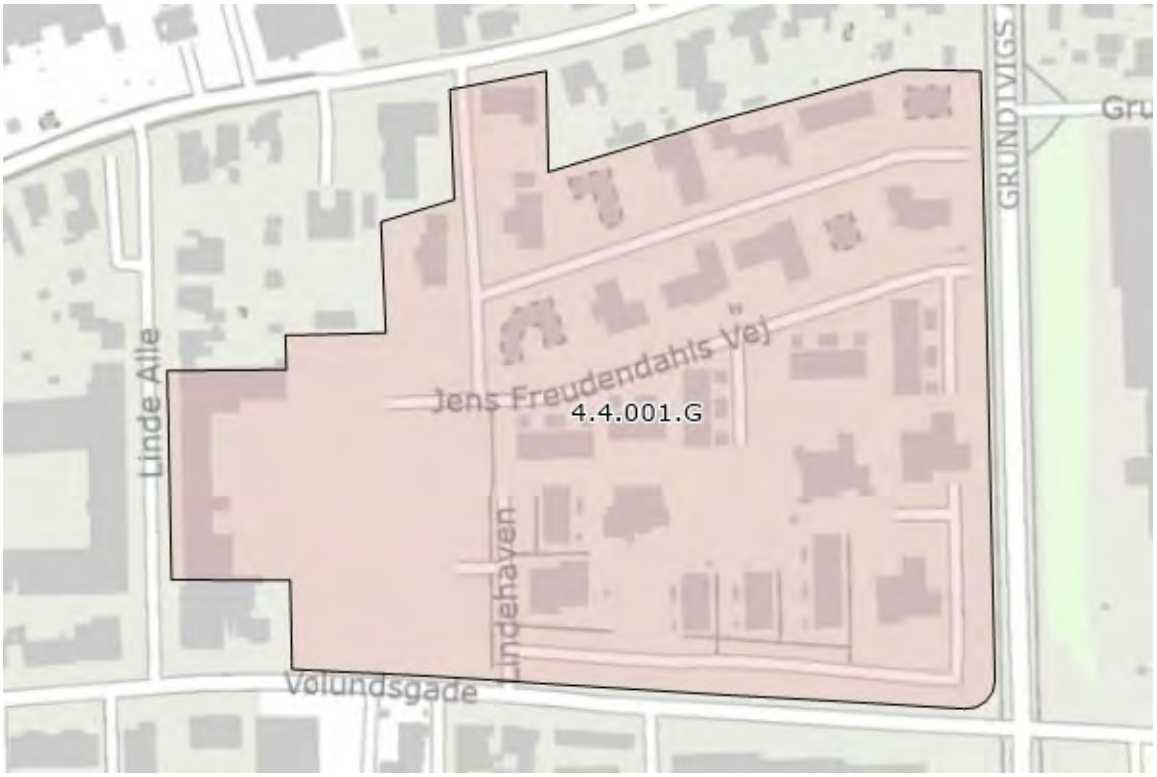
Infrastruktur

Der skal foruden Linde Allé udlægges vejforbindelse mellem Sundsmarkvej og Vølundsgade.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.001.G - Område mellem Sundsmarkvej og Vølundsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der må, udover byggeri til skoleformål, etableres SFO (skolefritidsordning), sportsanlæg, grønne områder og hal i området samt børnehave/integreret daginstitution med vuggestue i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **25 m**

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

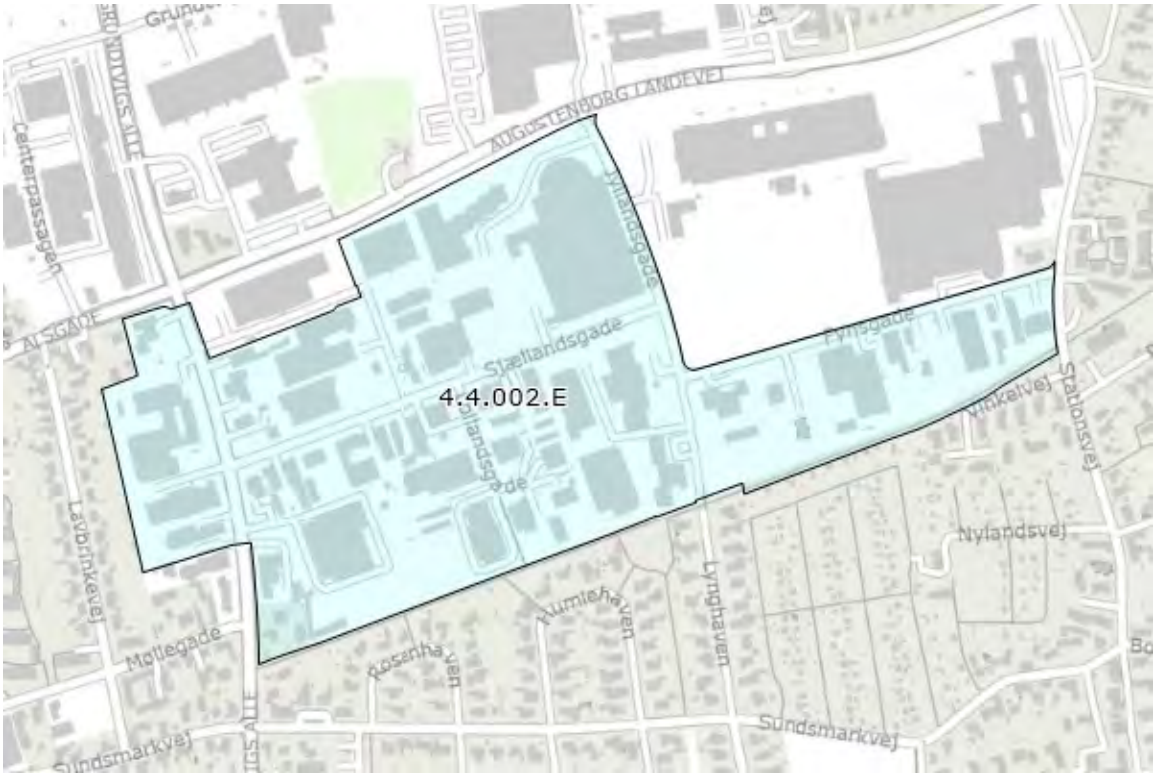
Lokalplanlægning

4.4-5

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.E - Erhvervsområde Jyllandsgade - Sjællandsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder, samt Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes til ikke-miljøbelastende virksomheder med højt videnindhold og behov for tæt kontakt til forsknings- og udviklingsmiljøer, samt håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

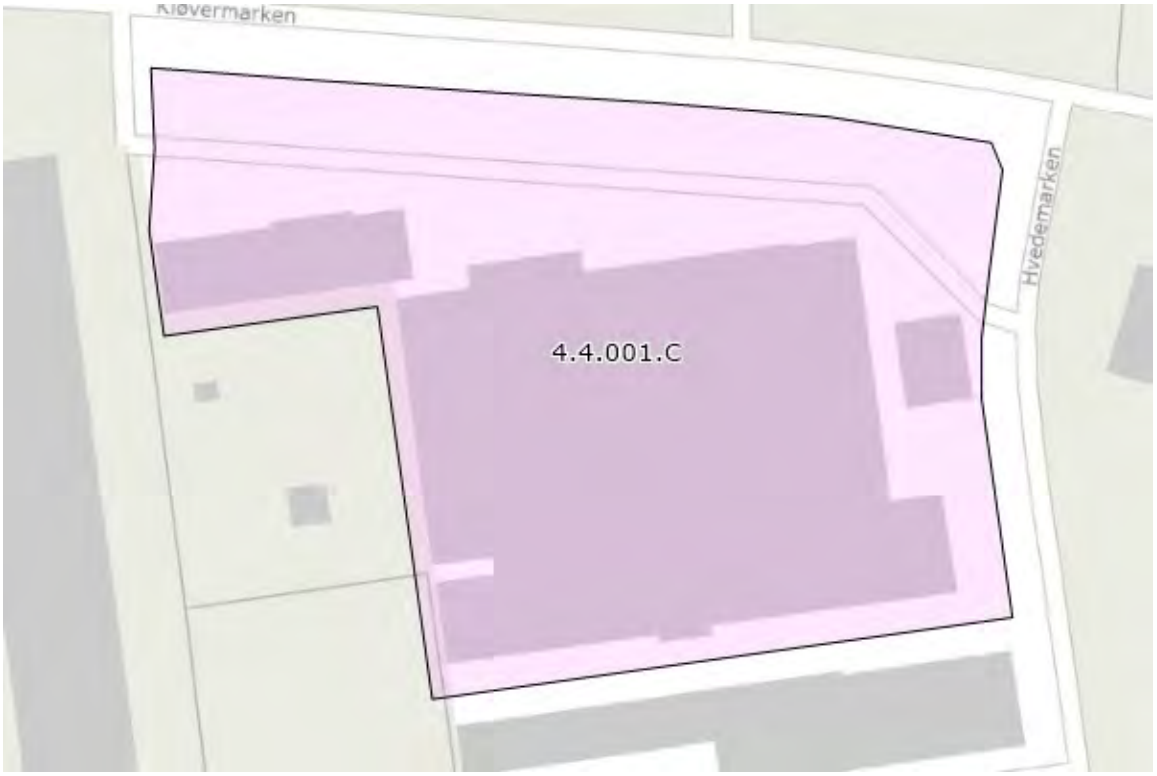
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 4-0701 og 4-9102

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A og C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.001.C - Kløvermarkcentret



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

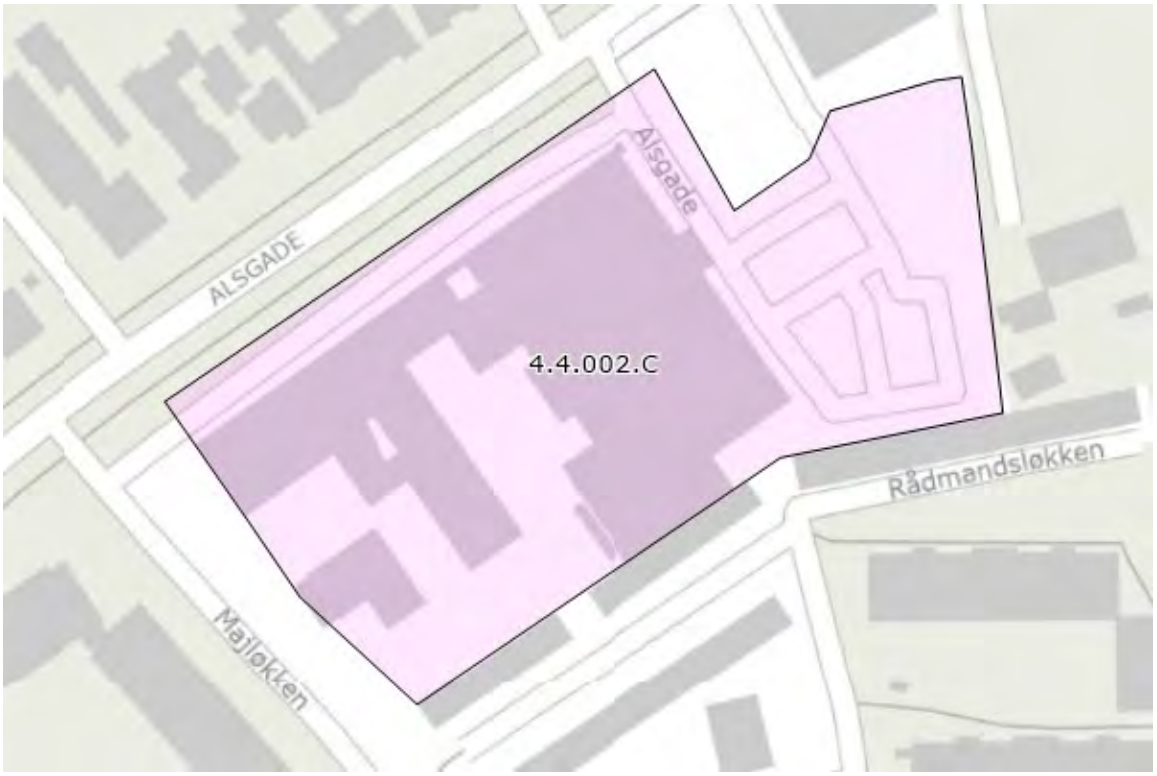
Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.C - 4.C2



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

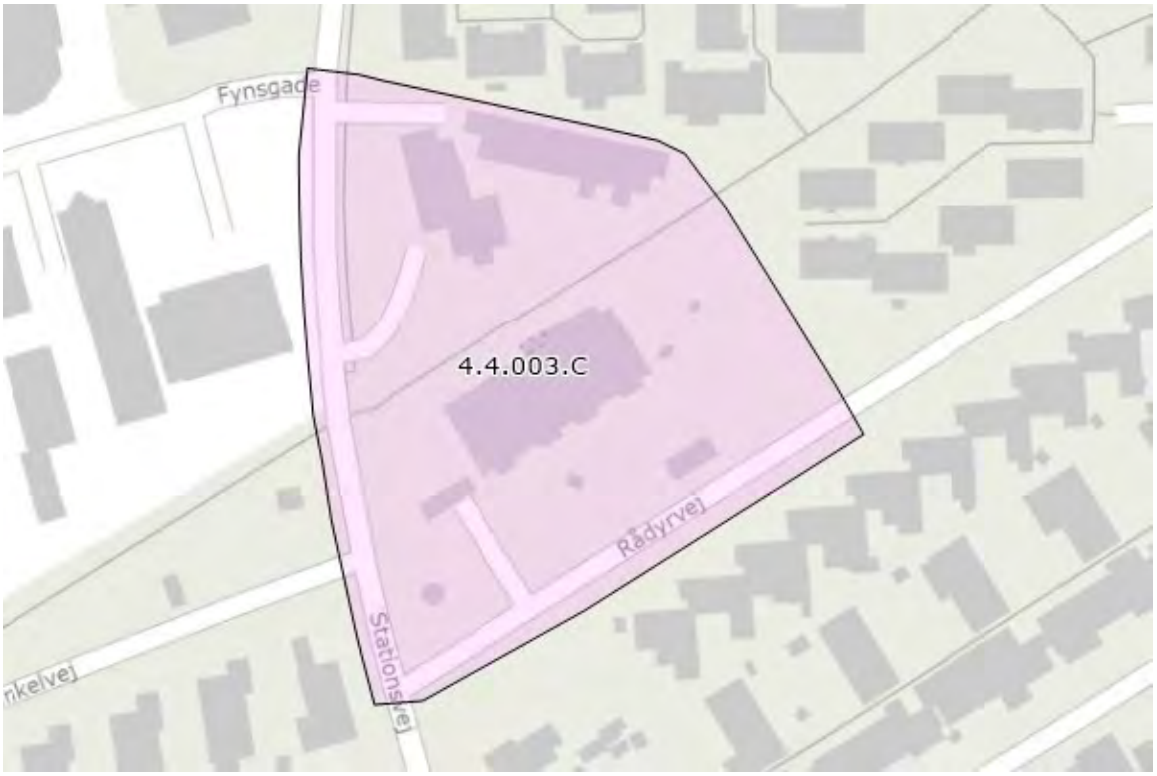
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.003.C - 4.C3



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Området anvendes - i overensstemmelse med Byplanvedtægt nr. 16.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

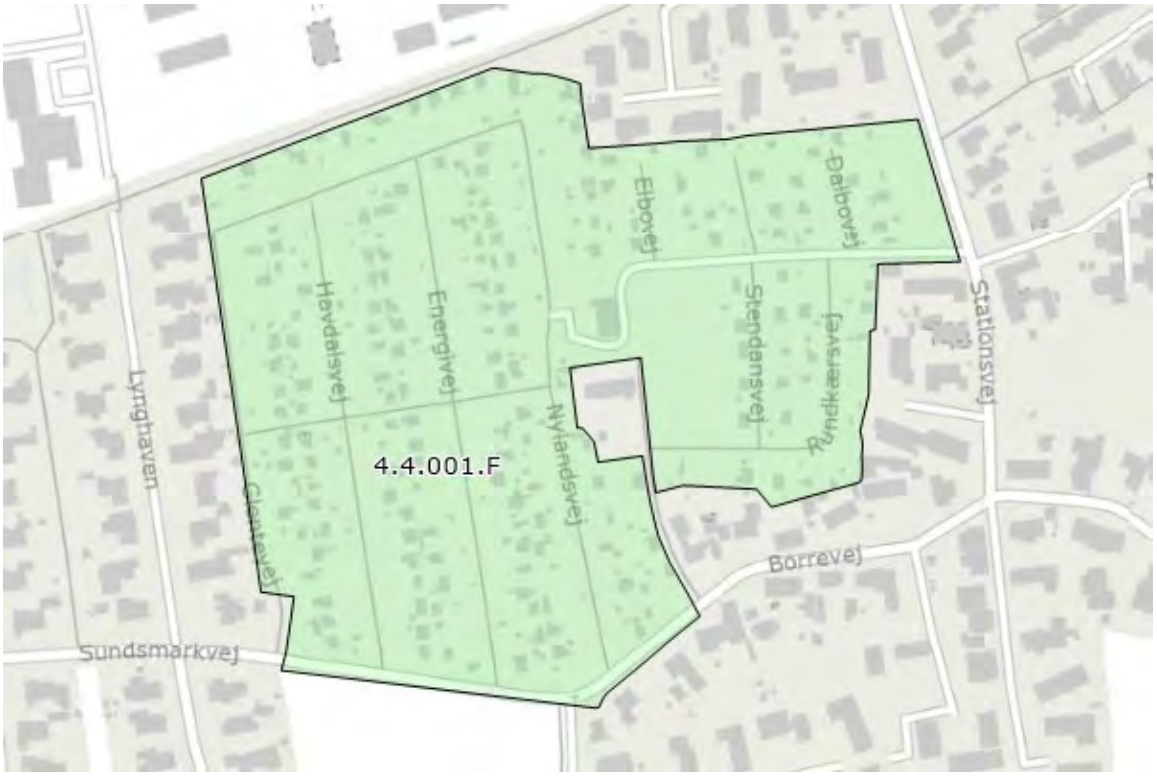
Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 16

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.001.F - 4.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En mindre del af arealet ligger i landzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

Max. 30 m² bebygget areal på hver kolonihavegrund.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

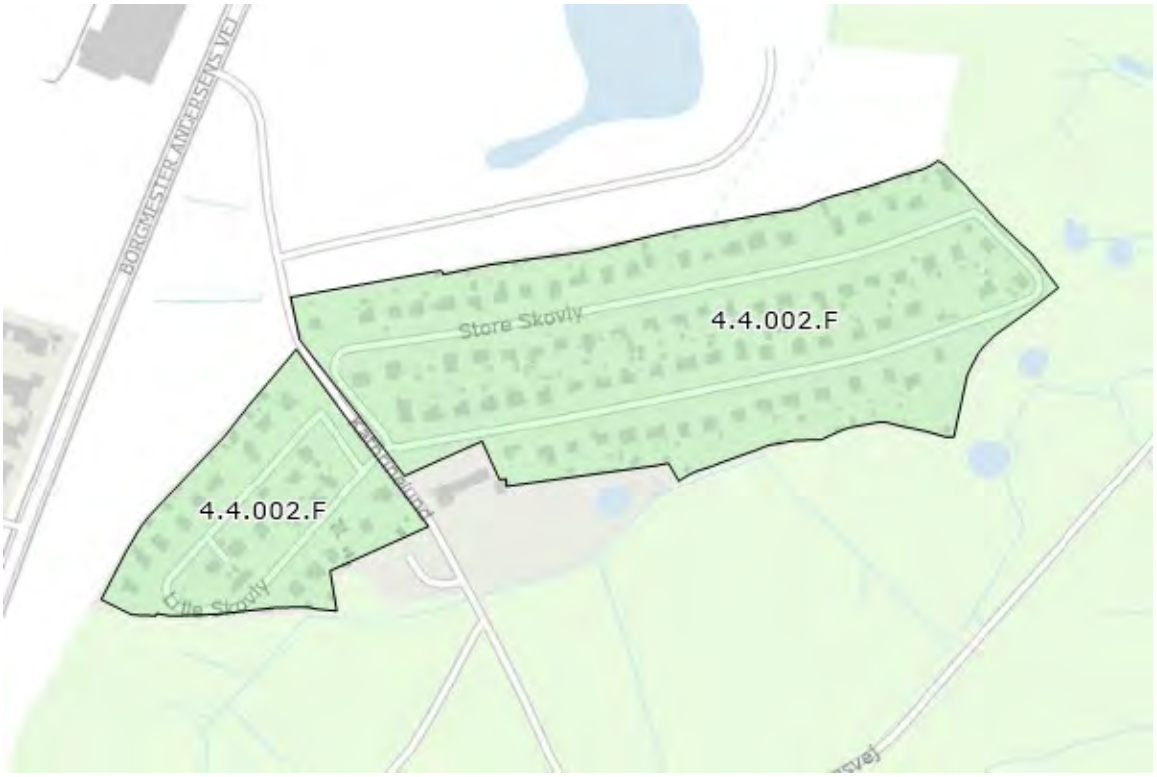
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. C 800122

Særlige bestemmelser

Kolonihaveforeningen: Sundsmark Kolonien. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.F - Kolonihaveforeningen Skovly, Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihave

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Landzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Maksimalt 60m2 bebygget areal på hver kolonihavegrund

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads per lod.

Lokalplanlægning

4.4-1 Kolonihaveforeningen Skovly, Sønderborg

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.003.F - 4.F3



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Tennisbaner

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

En mindre del af området er landzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. C 780822

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.004.F - 4.F4



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

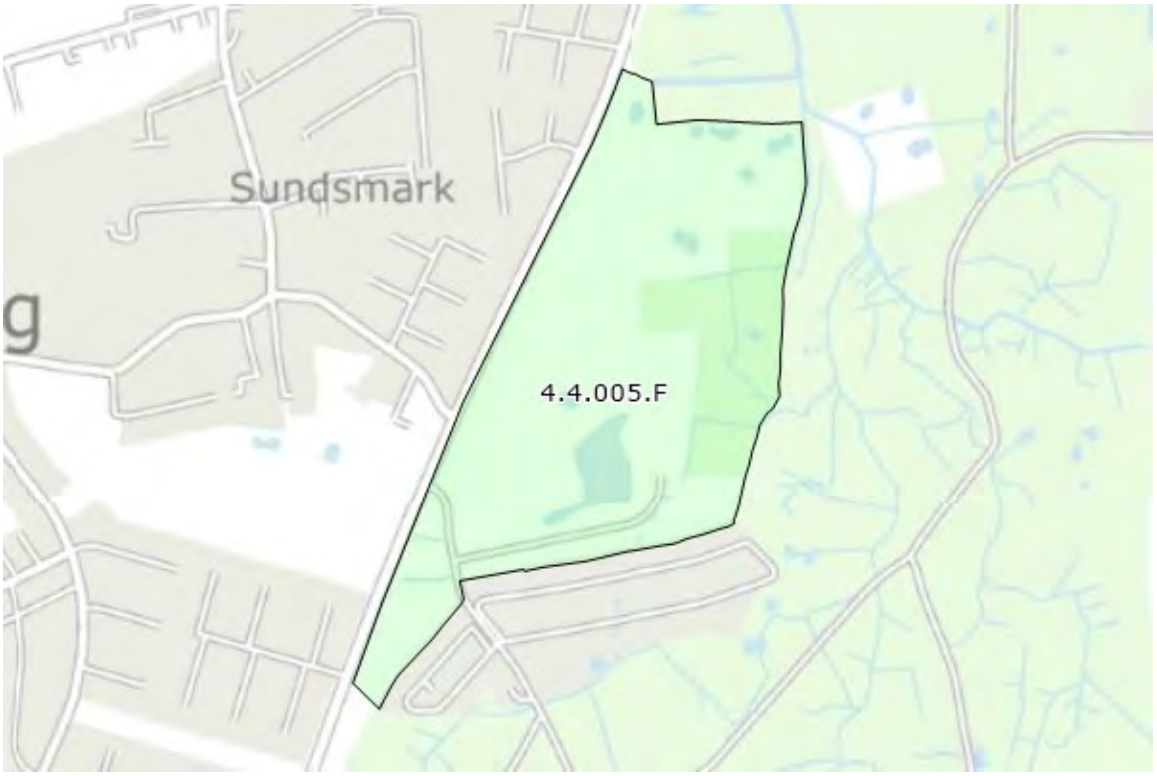
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.005.F - 4.F5



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

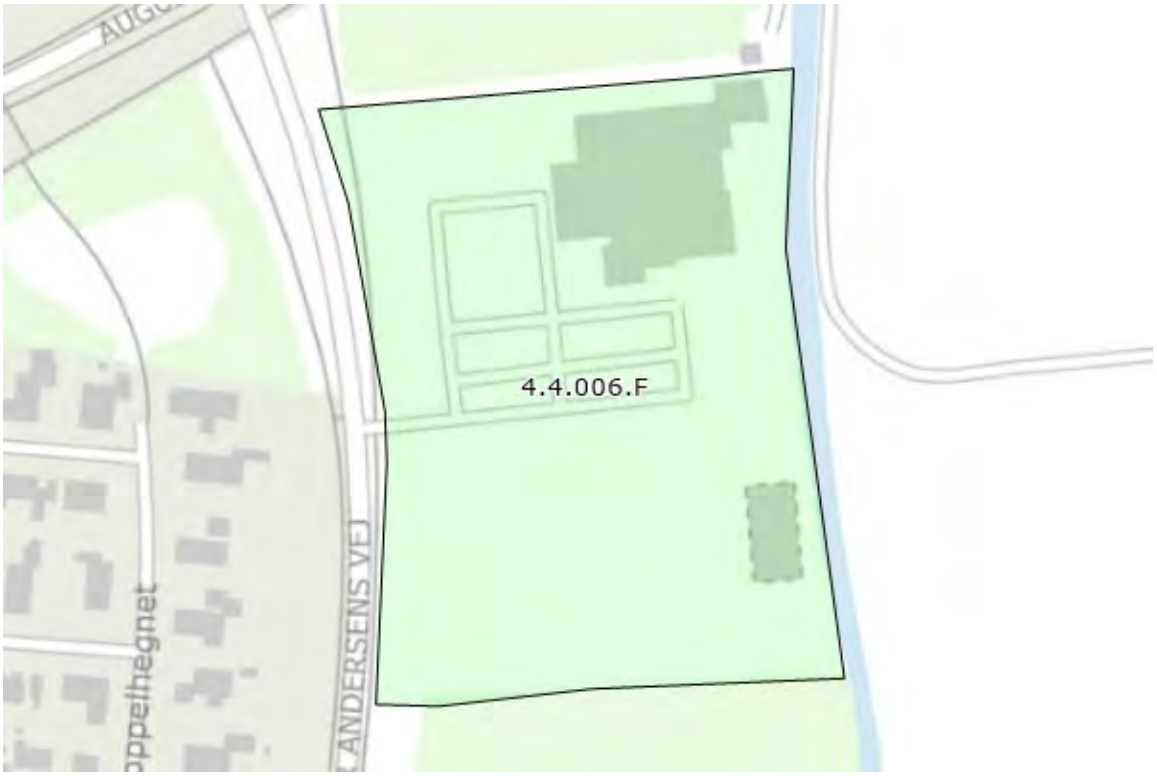
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9106

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.006.F - 4.F6



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **sports- og idrætsanlæg**

SFS Hallen

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

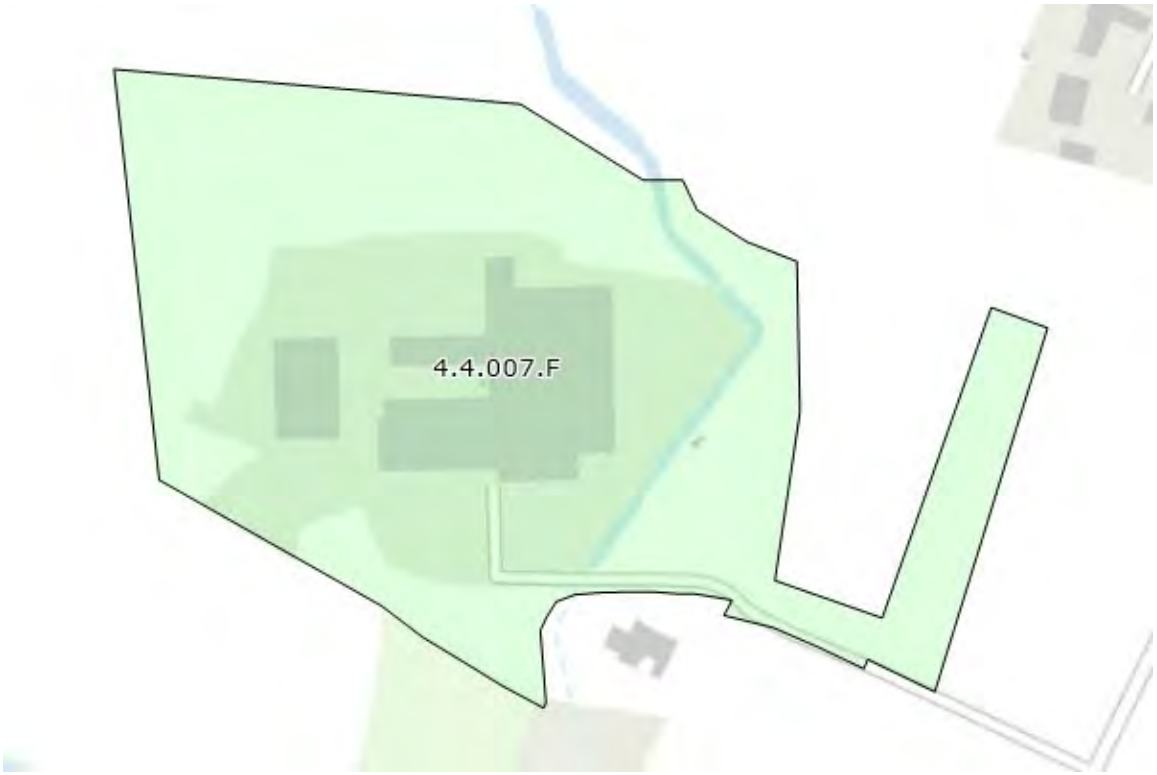
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9701

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.007.F - 4.F7



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Rideskole

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

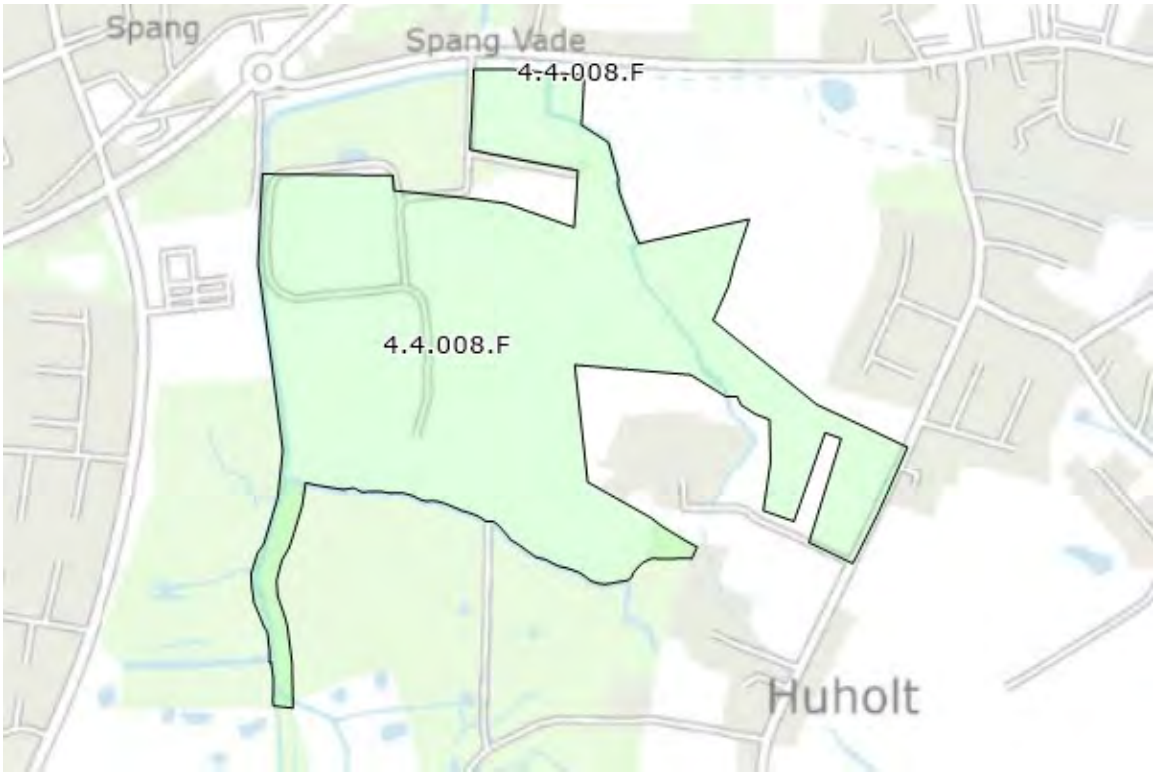
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9701

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.008.F - 4.F8



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Sportsanlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9701

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.009.F - 4.F9



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Beplantning (hovedsagelig skov)

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9701

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.010.F - 4.F10



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **naturområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-9701

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.011.F - 4.F11



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.012.F - 4.4-2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Kolonihaver

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreativt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rumfangsbestemmelse (m^3 pr. m^2) **1** beregnet det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

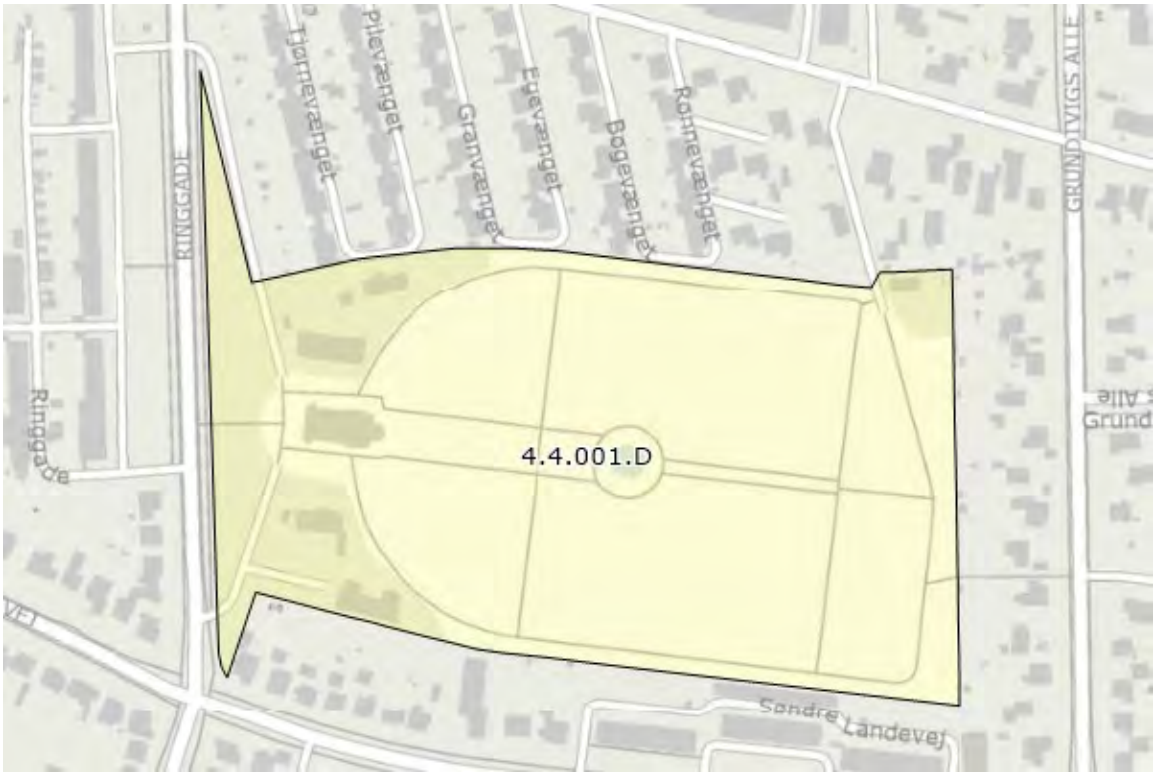
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.001.D - 4.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Christians kirke og kirkegård.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.D - 4.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 4

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.004.D - 4.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Skole

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 30% af etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 4-0306

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.005.D - Møllegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **daginstitutioner**, **offentlig administration**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **13 m**

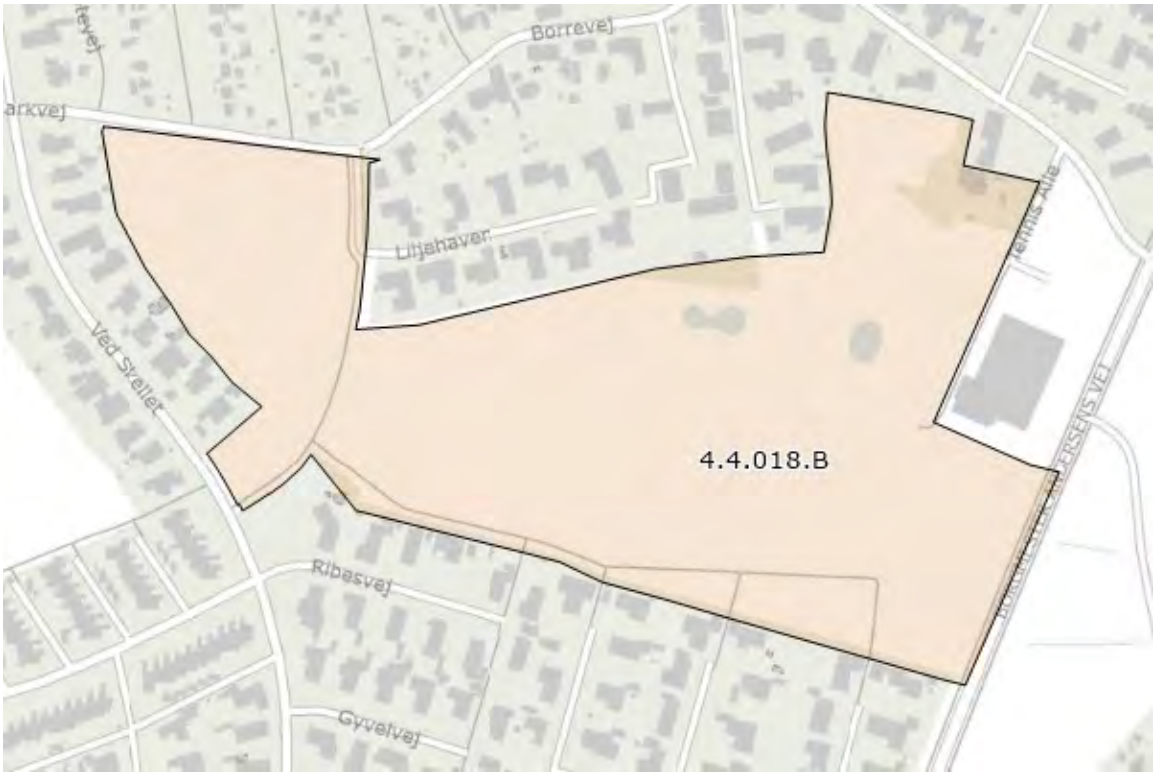
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.018.B - Boligområde ved Tennis Alle



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **fællesanlæg**, **nærrekreativt område**, **regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

NB: Der er fejl i angivelsen af byggehøjde og antal etager. Korrekt angivelse er Maksimal byggehøjde: 13 meter og maksimal antal etager: 3. Rettes inden endelig vedtagelse. (17/8/23)

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m^2**

Opholds- og friarealer

Mindst 1/3 af området som helhed skal friholdes til håndtering af overfladevand/klimaløsning.

Infrastruktur

Området kan først udnyttes til boligbebyggelse, når en trafikanalyse er gennemført, og den har sandsynliggjort, at en planlagt adgang kan lade sige gøre.

Lokalplanlægning

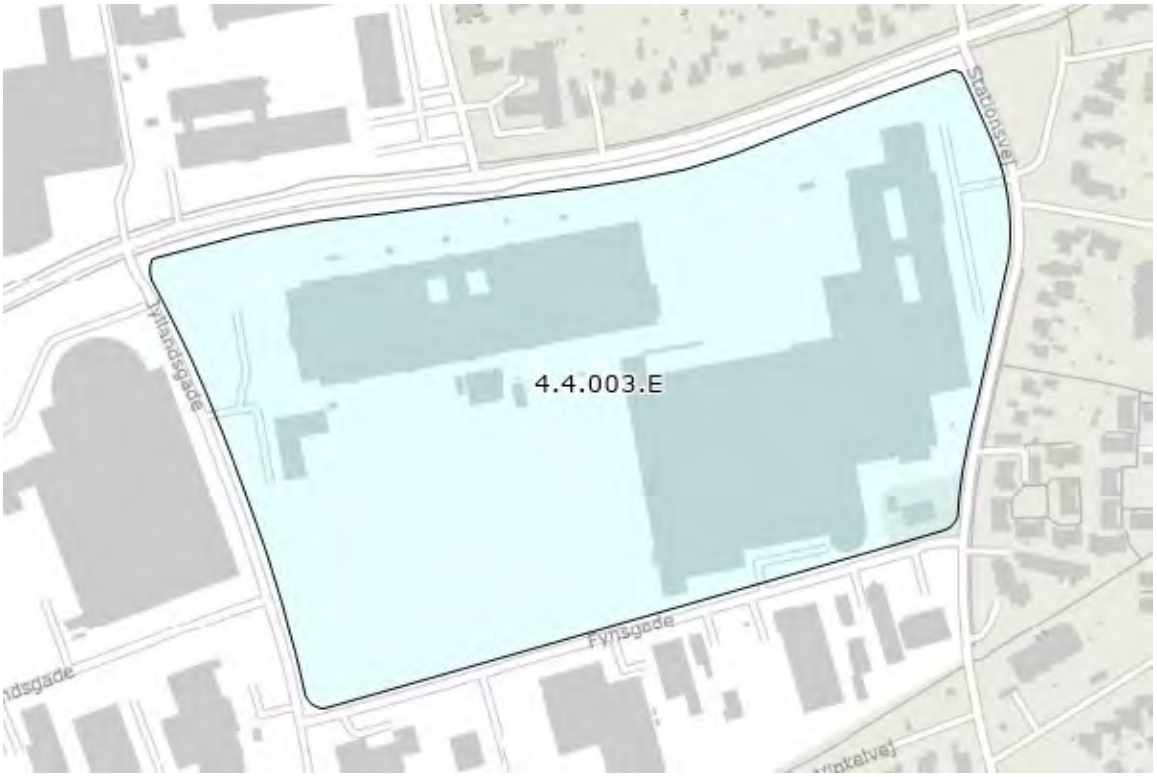
Præcis omfang og placering af grønt areal skal fastlægges i en lokalplan.
Der skal i forbindelse med videre planlægning tages hensyn til områder registreret med § 3 natur og bilag IV arter inden for området.
Boligområdet reduceres i forbindelse med detailprojektering således, at delområdet med de største naturværdier friholdes for byggeri.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.003.E - Erhvervsområde ved Fynsgade, Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **offentlig administration**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Området forbeholdes kontorvirksomhed, servicevirksomheder med vognpark og ekstern service (f.eks. hjemmepleje) samt forbeholdes til håndværksvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, kontorvirksomhed, lager- og værkstedsvirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport.
Området forbeholdes videre til indendørs sports- og fritidsformål i form af bowlingcenter, padeltennis, legeland og lignende samt til religiøse institutioner uden gravpladser (frikirker og andre foreningsfunderede kirkesamfund).

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Ved fremtidig udvikling af området skal der ændres på det nuværende vejnet så der bliver plads til bløde trafikanter, eksempelvis med fortove og stier. Området skal indrettet så det er sikkert for de bløde trafikanter.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A, B og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.019.B - Boligområde ved Skellet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav og etageboligbygget helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

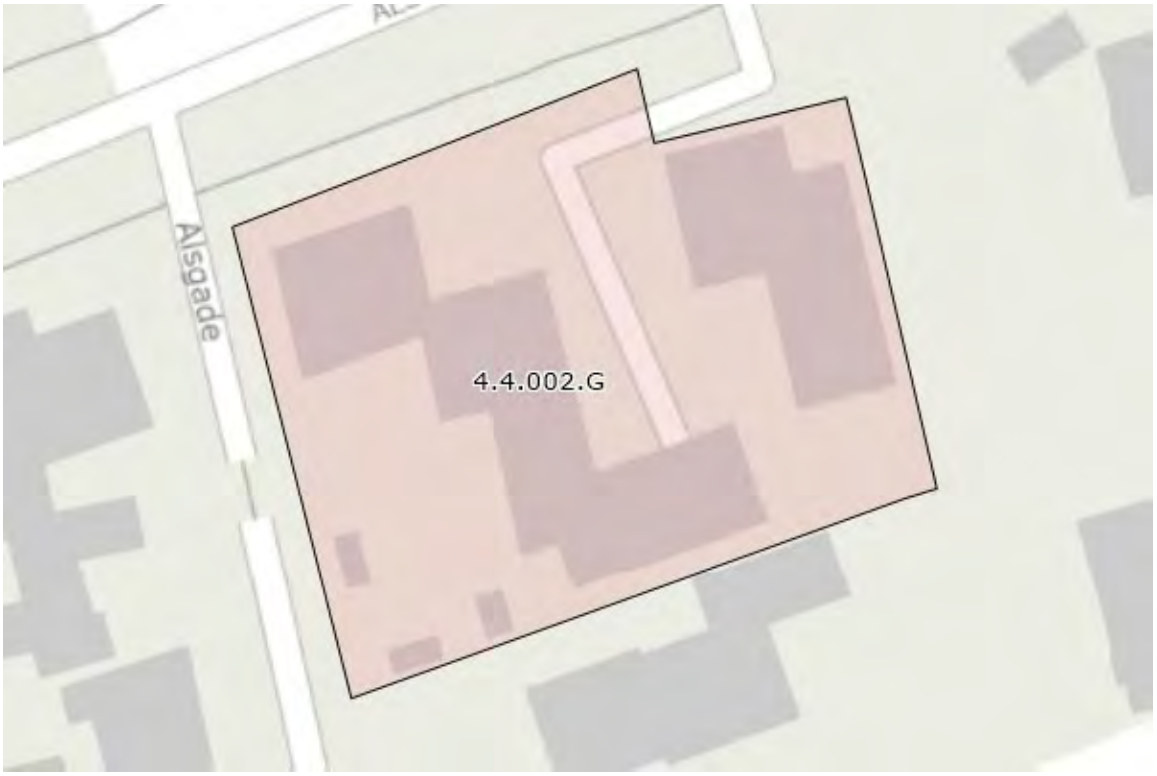
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.4.002.G - Blandet bolig og erhverv ved Alsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

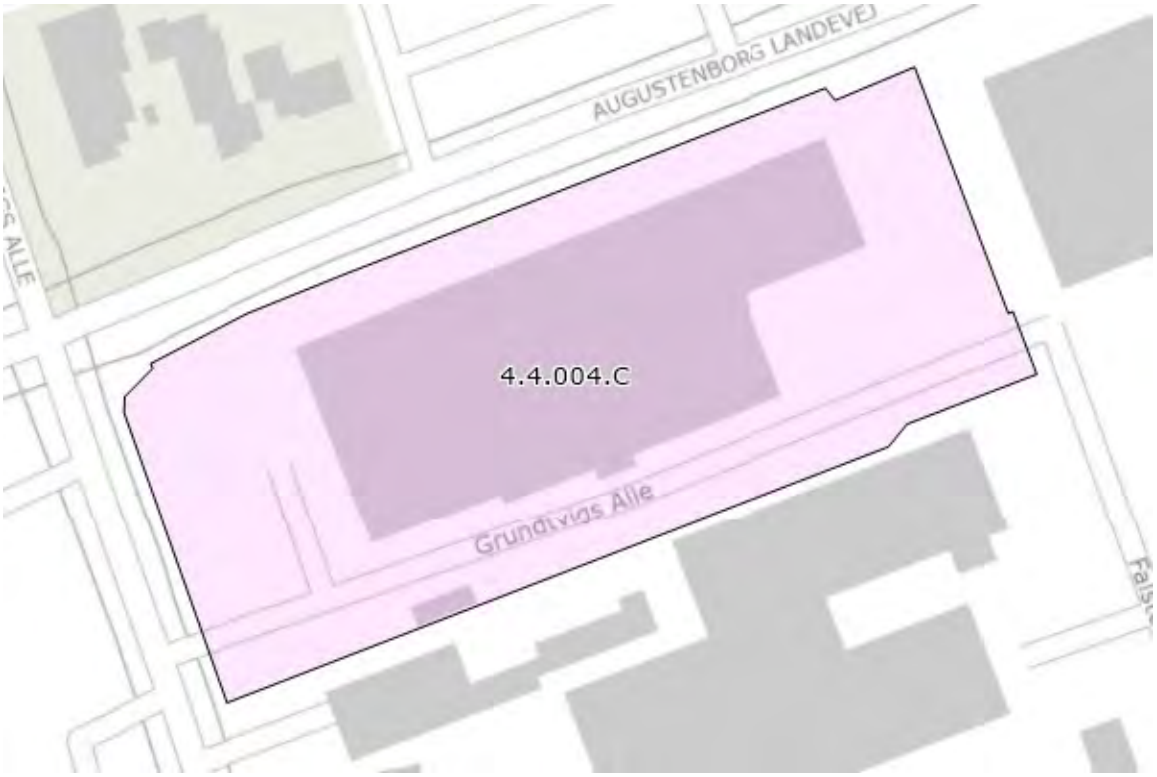
> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

4.4.004.C - Centerområde Augustenborg Landevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **13 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Den nordlige bydel

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 4.5 Den nordlige bydel. Den nordlige bydel er afgrænset af Vestermark, Ringgade, Augustenborg Landevej, Grundtvigs Allé og Omfartsvejen.

Den nordlige halvdel af plandistriktet er domineret af erhvervsområderne ved Ellegårdvej og Elholm samt aflastningscenter Øst. Den sydlige del består af boligbebyggelse – dels tæt/lav bebyggelse og dels parcelhuskvarterer.

4.5.001.B - Boligområde ved Damgade, Stenbjerg og Dalsvinget m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse, 40 for tæt-lav bebyggelse og 80 for etagebebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

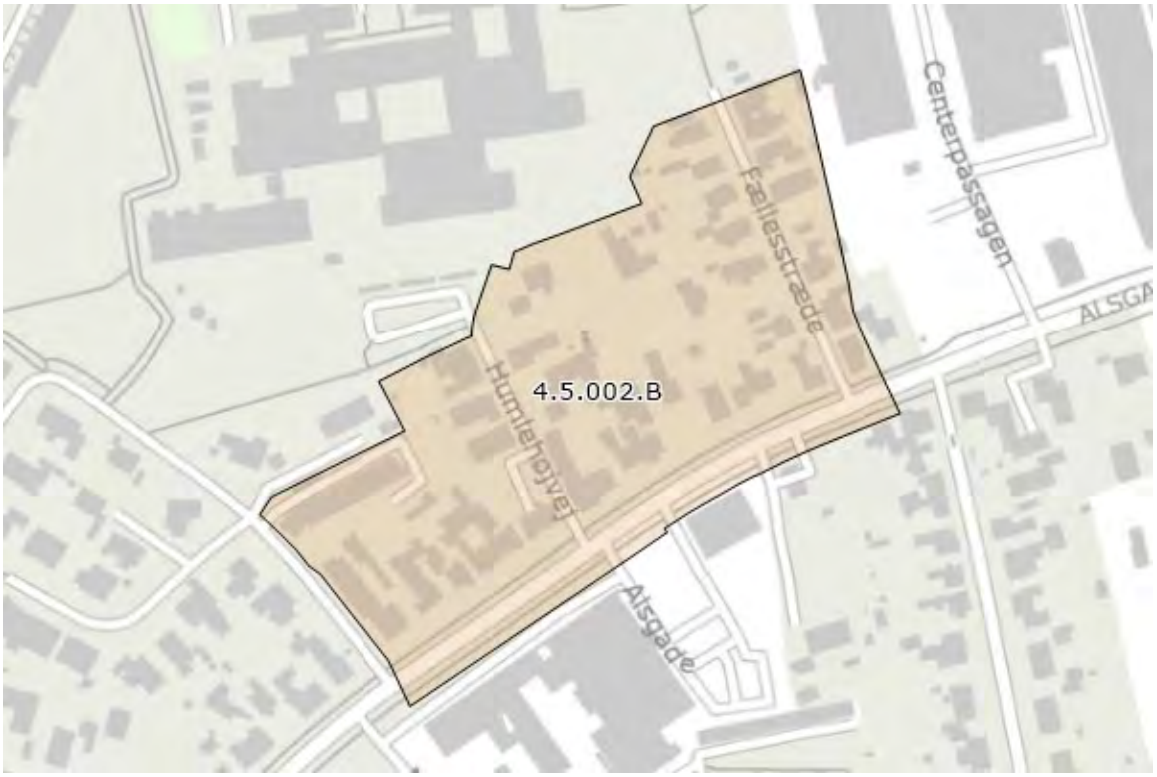
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 5-9405, D 800123 og D 790904 samt tenalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.002.B - Boligområde ved Humlehøjvej og Fællesstræde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 80 for øvrig bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.003.B - Boligområde ved Ringbakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

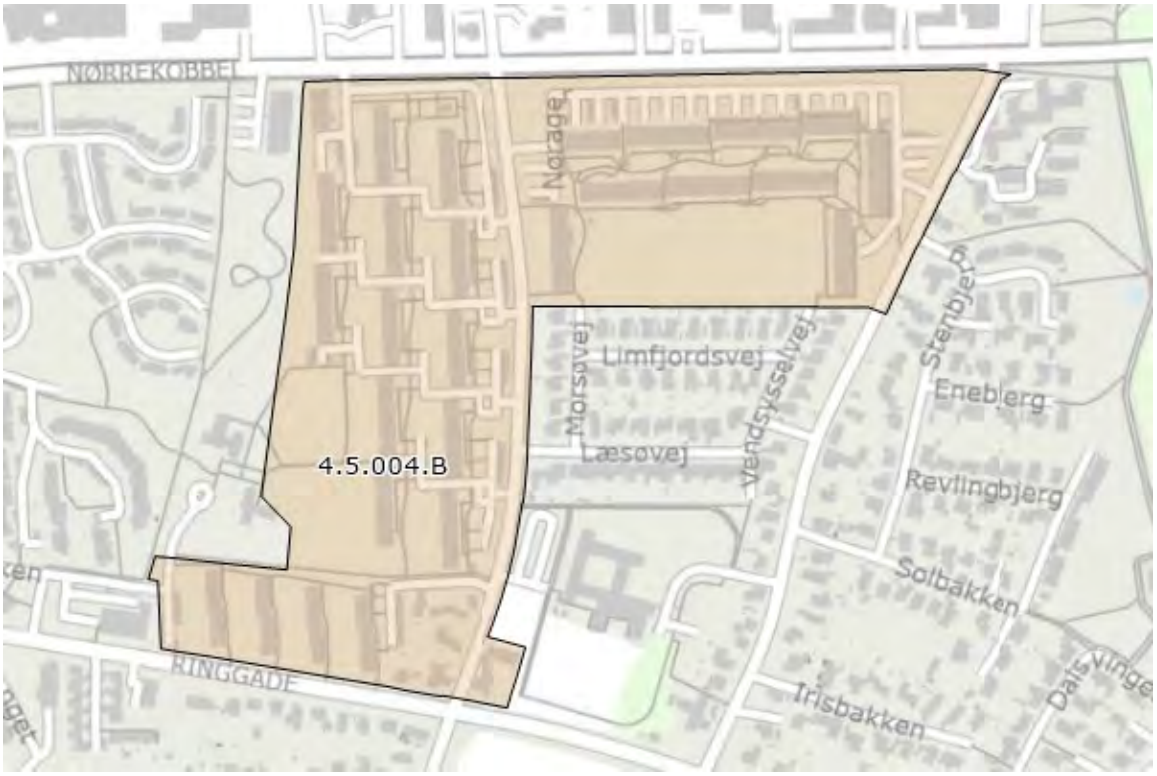
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.004.B - Boligområde ved Nørager og Kærvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal sikres opholdsarealer for beboerne.

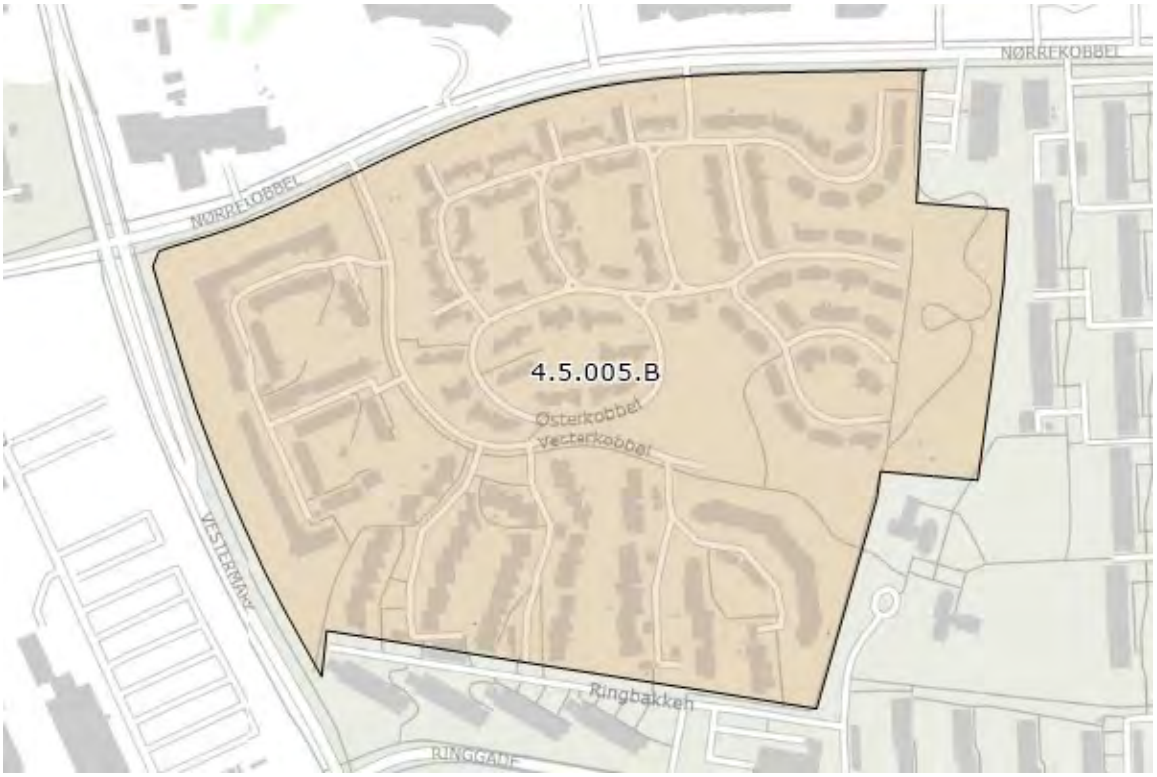
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.005.B - Boligområde ved Vesterkobbel og Østerkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. D 850305.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.001.G - Damgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Der kan oprettes maksimalt 1 bolig.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet bolig og erhverv

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

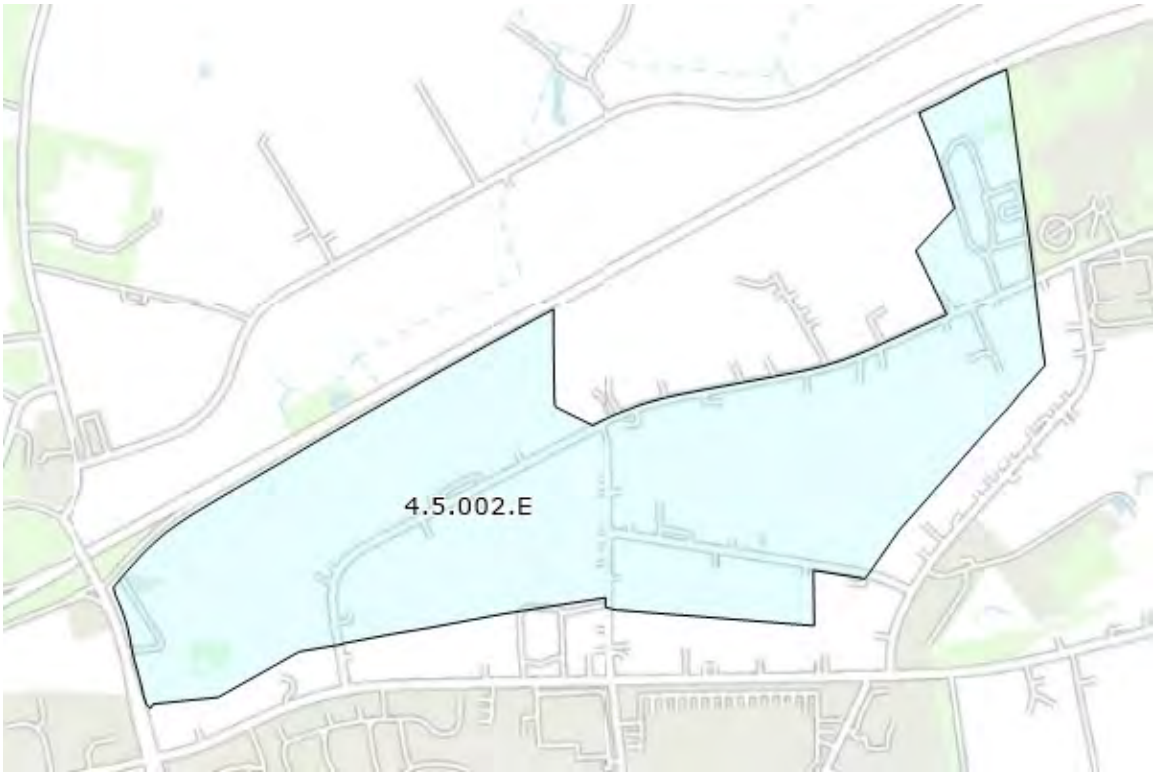
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.002.E - 5.E2



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Området forbeholdes til ikke-miljøbelastende virksomheder med højt videnindhold og behov for tæt kontakt til forsknings- og udviklingsmiljøer, samt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 5-9502

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A og B. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. . Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.003.E - 5.E3



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Området forbeholdes større virksomheder inden for produktion, transport-, håndværks- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

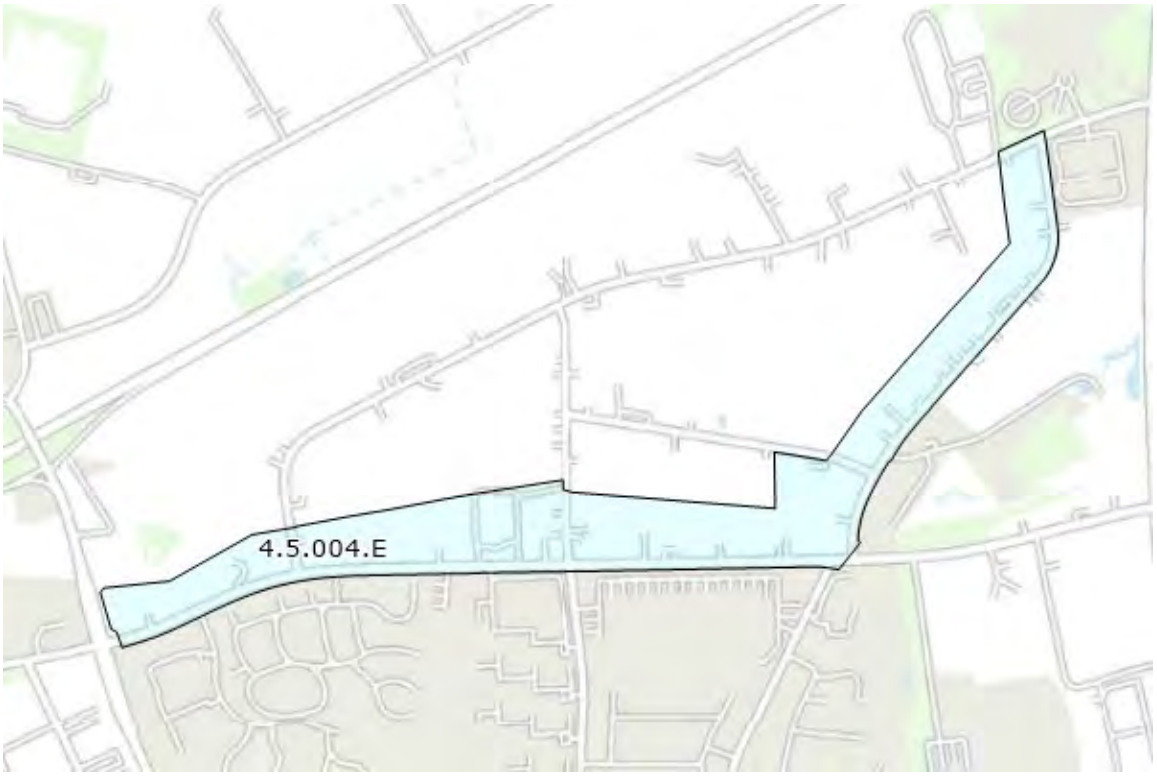
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5-9502

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.004.E - 5.E4



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer samt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Lokalplanlægning

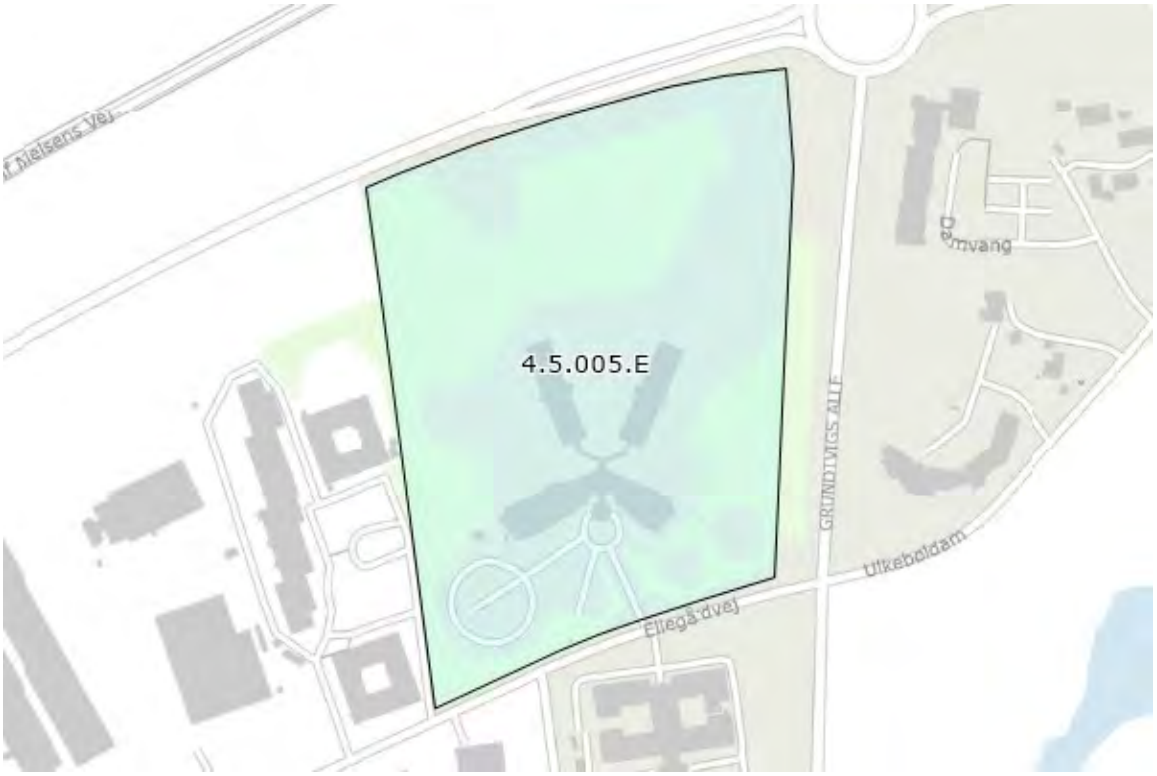
Området er omfattet af lokalplan nr. 5-9502

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der

er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.005.E - 5.E5



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **offentlig administration**

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer samt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper, administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Lokalplanlægning

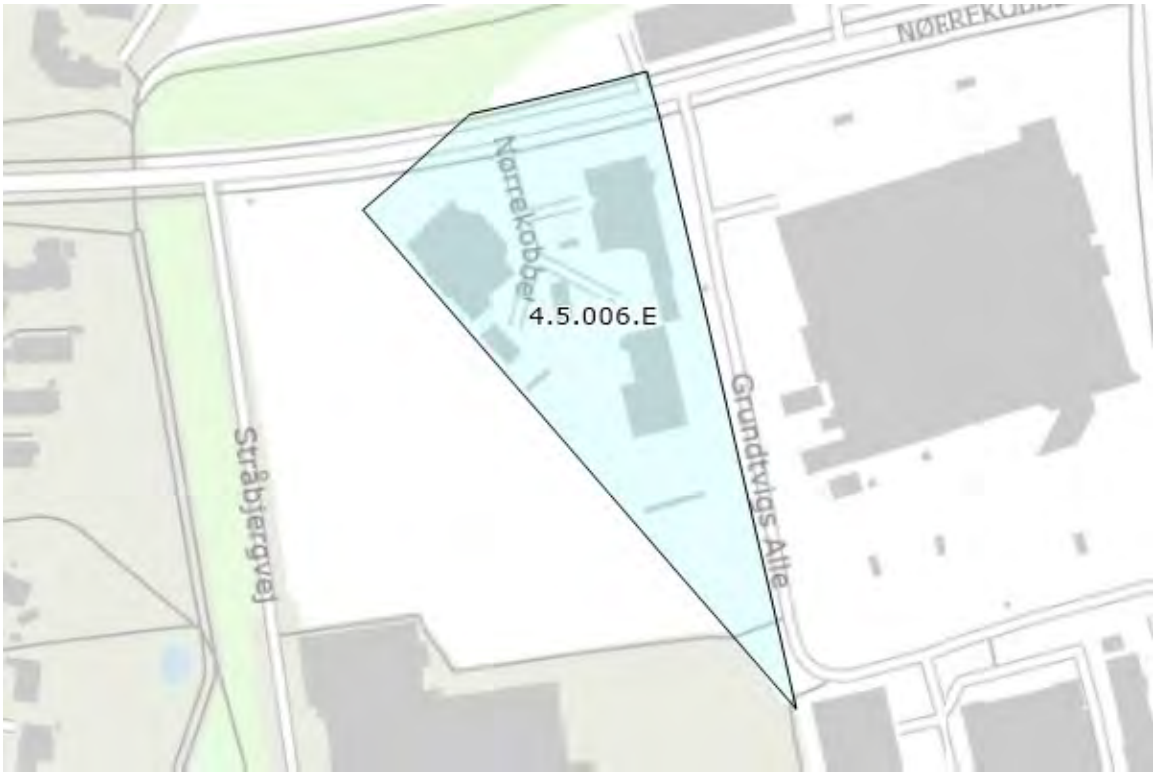
Området er omfattet af lokalplan nr. D 840327

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes

nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.006.E - 5.E6



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

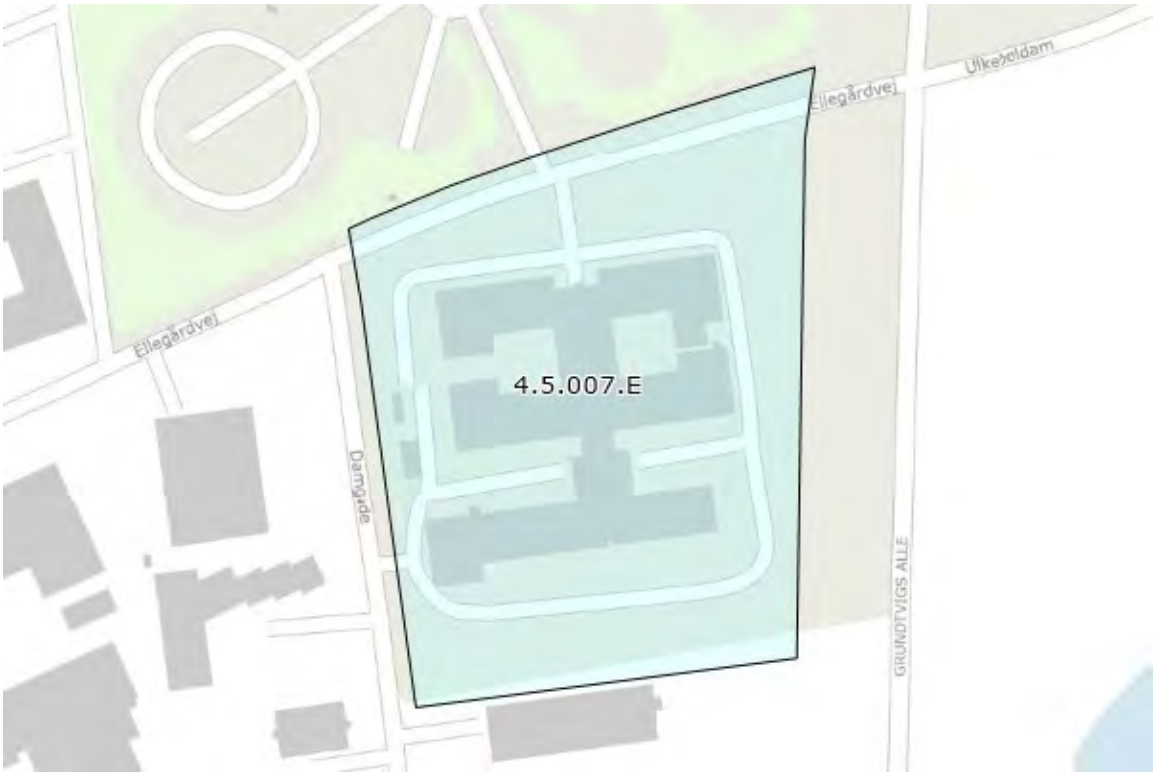
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5-9204

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.007.E - Erhvervsområde Ellegårdvej 36



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Større udviklings- og servicevirksomheder inden for IT, bioteknologi, produktionsteknologi m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med højt videnindhold og stort behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

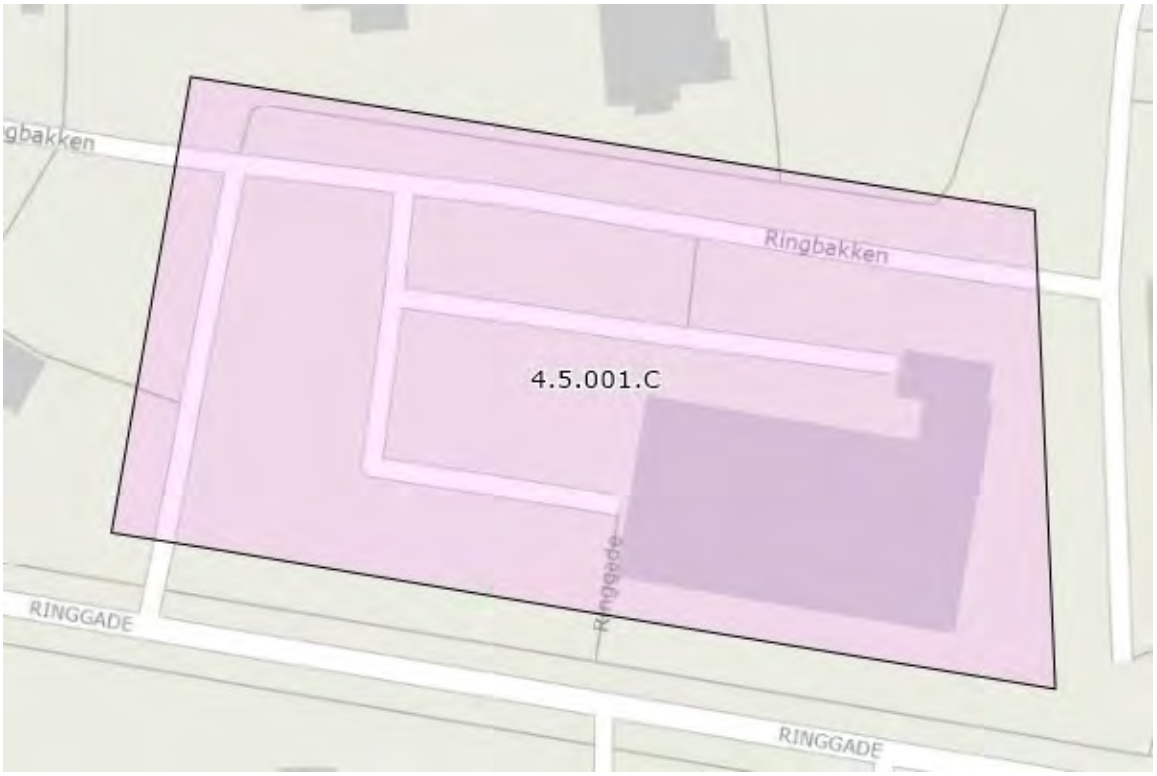
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5-9302

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori A. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.001.C - 5.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

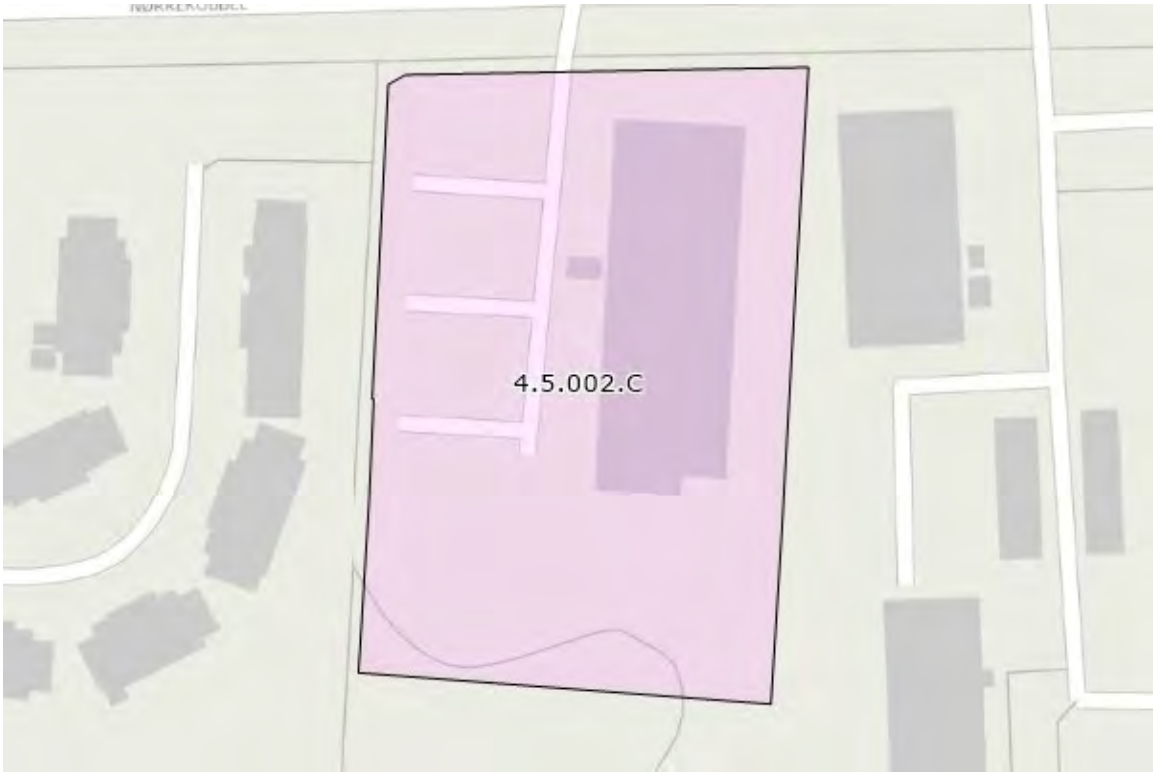
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. D 850305

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.002.C - Centerområde ved Nørrekobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker til lokalområdets forsyning**

Centerformål, herunder detailhandel, servicevirksomhed, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

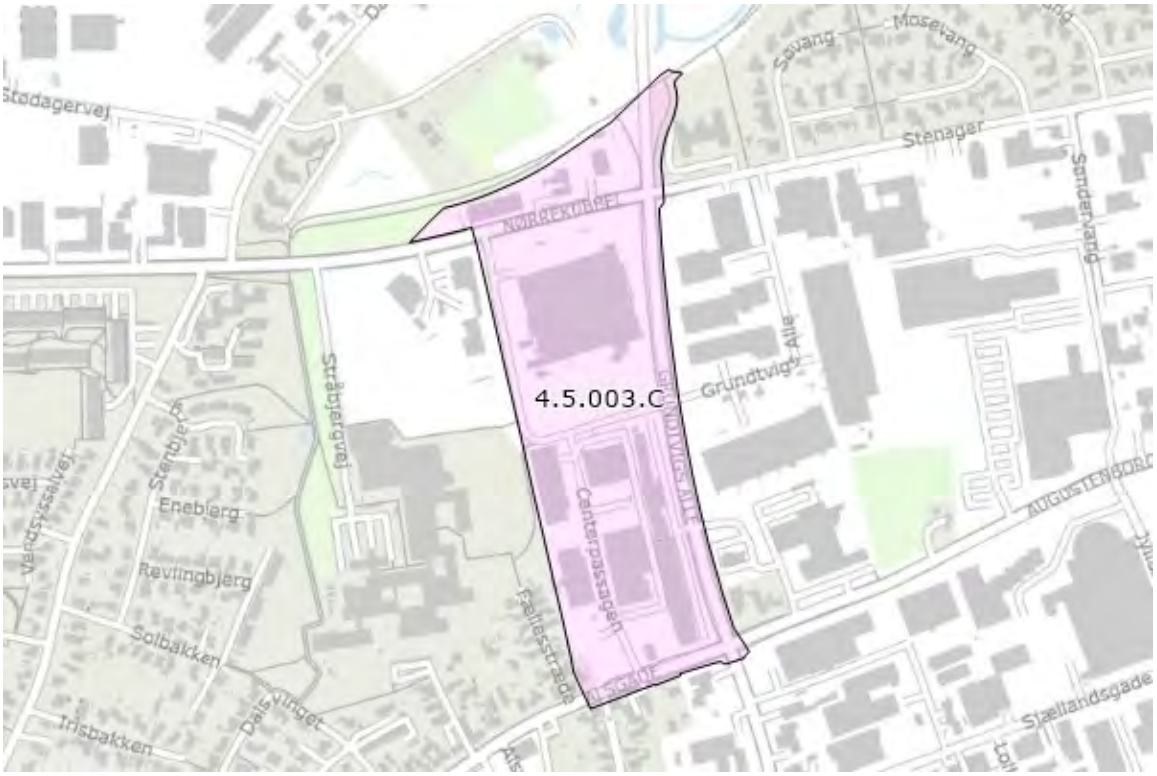
Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.003.C - Center Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Område til butiksformål

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 0-0112, Lokalplan nr. 5-0505, Lokalplan nr. 5-9401

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.001.F - 5.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

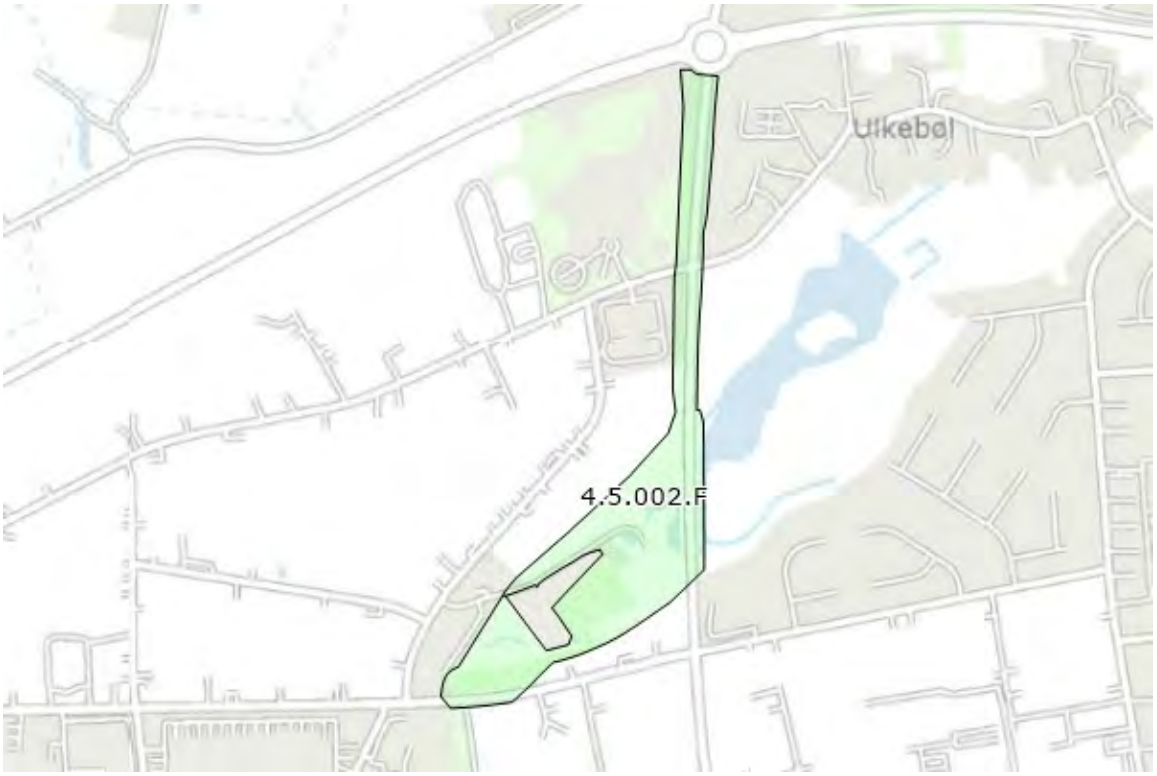
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. D 800123

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.002.F - 5.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

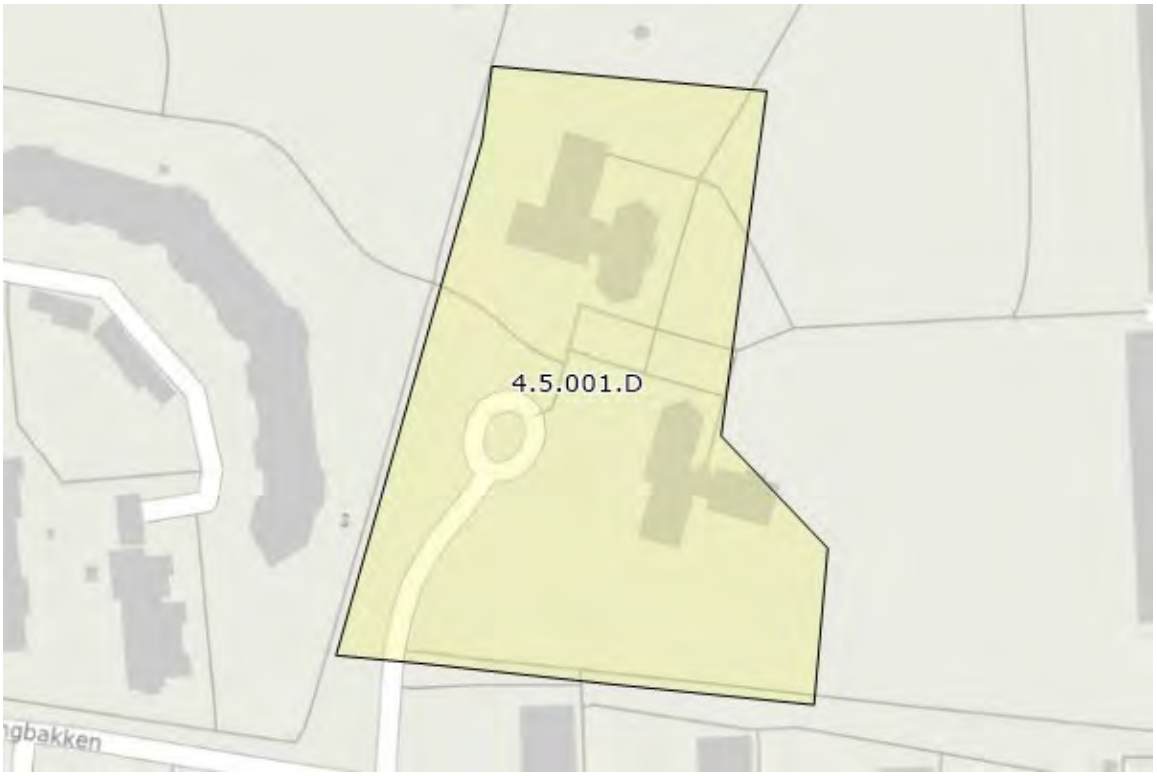
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 6-9301 Byplanvedtægt nr. 13

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.001.D - 5.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

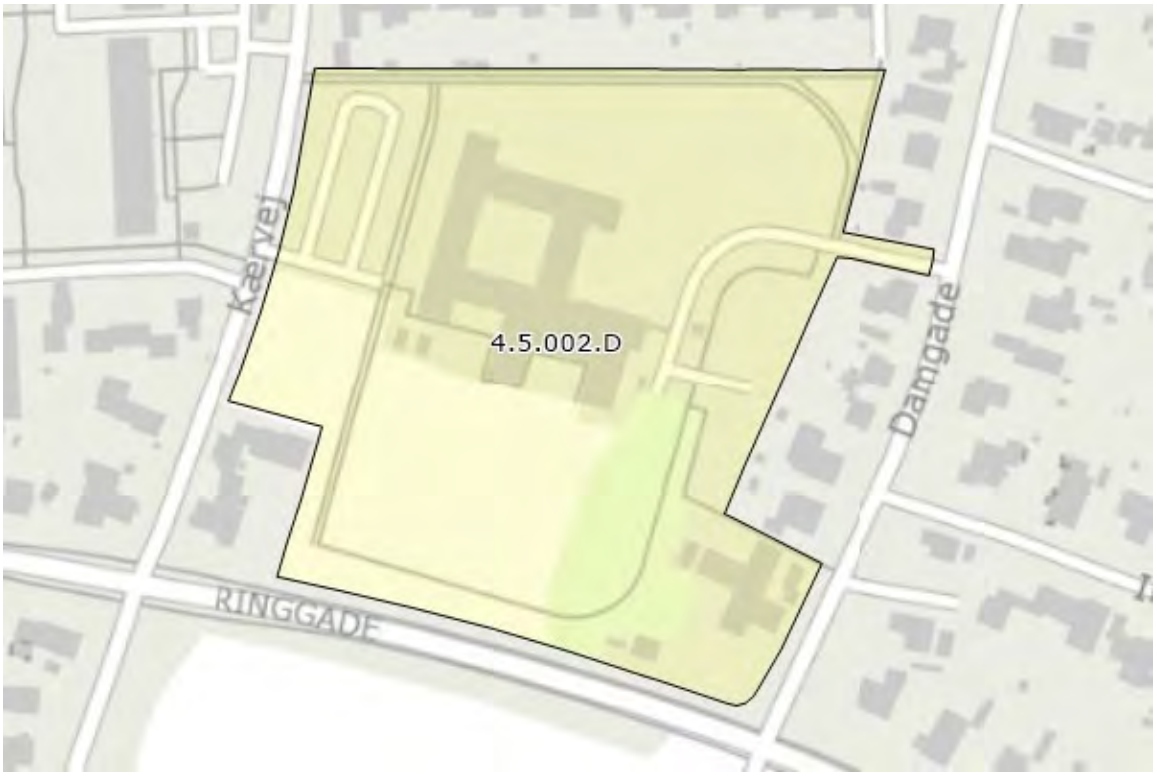
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.002.D - 5.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.003.D - 5.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

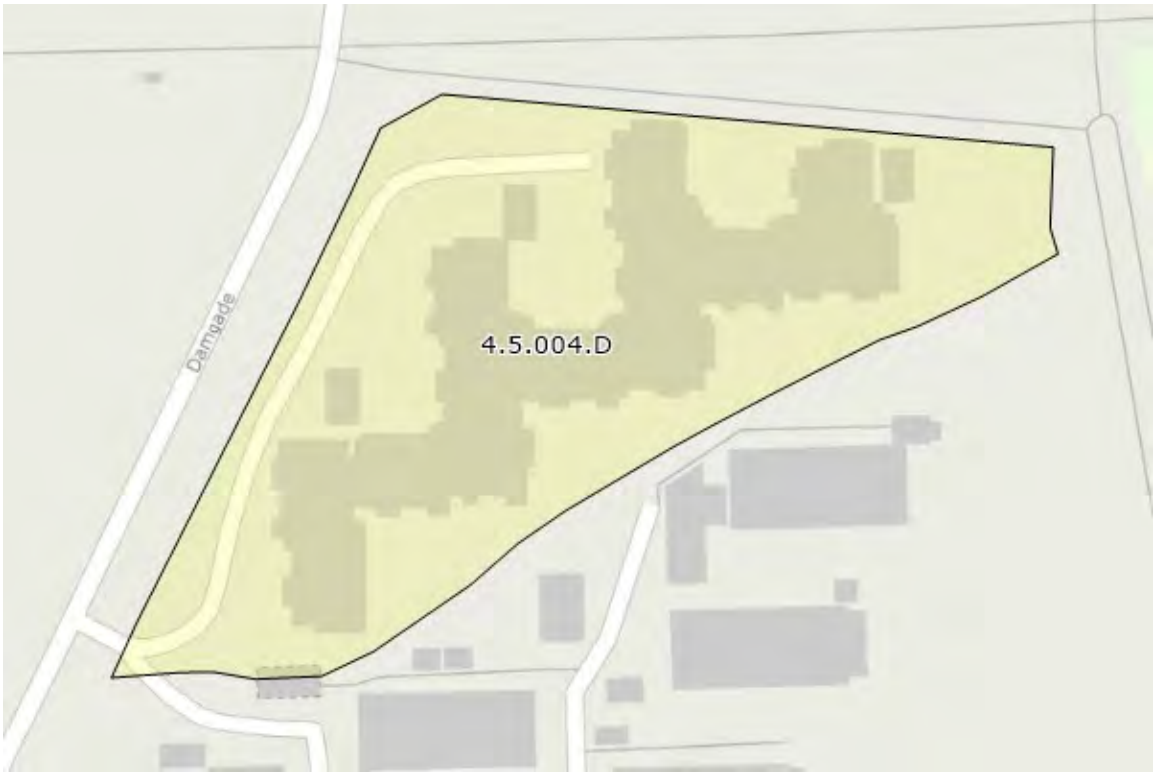
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. D 800123

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.004.D - 5.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. D 800123

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.5.005.D - Offentlige formål, Damgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 5-8904 Byplanvedtægt nr. 13

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Ulkebøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 4.6 Ulkebøl. Ulkebøl er afgrænset af Omfartsvejen, Augustenborg Landevej og Grundtvigs Allé.

Plandistriktet består hovedsagelig af boligkvarterer med tæt/lav og åben/lav bebyggelse. Dog er der langs Augustenborg Landevej noget erhverv og langs omfartsvejen er der et større rekreativt område, som hænger sammen med Ulkebøl Dam.

4.6.001.B - Boligområde ved Vestervang, Agtoftsvej, Præstegårdsvej, Kirkevej m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 18, lokalplan nr. 6-9805, F 850729, F 780918, 6-0309, 6-0005, 6-9704, F 850604 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.002.B - Boligområde ved Ulkebøldam



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

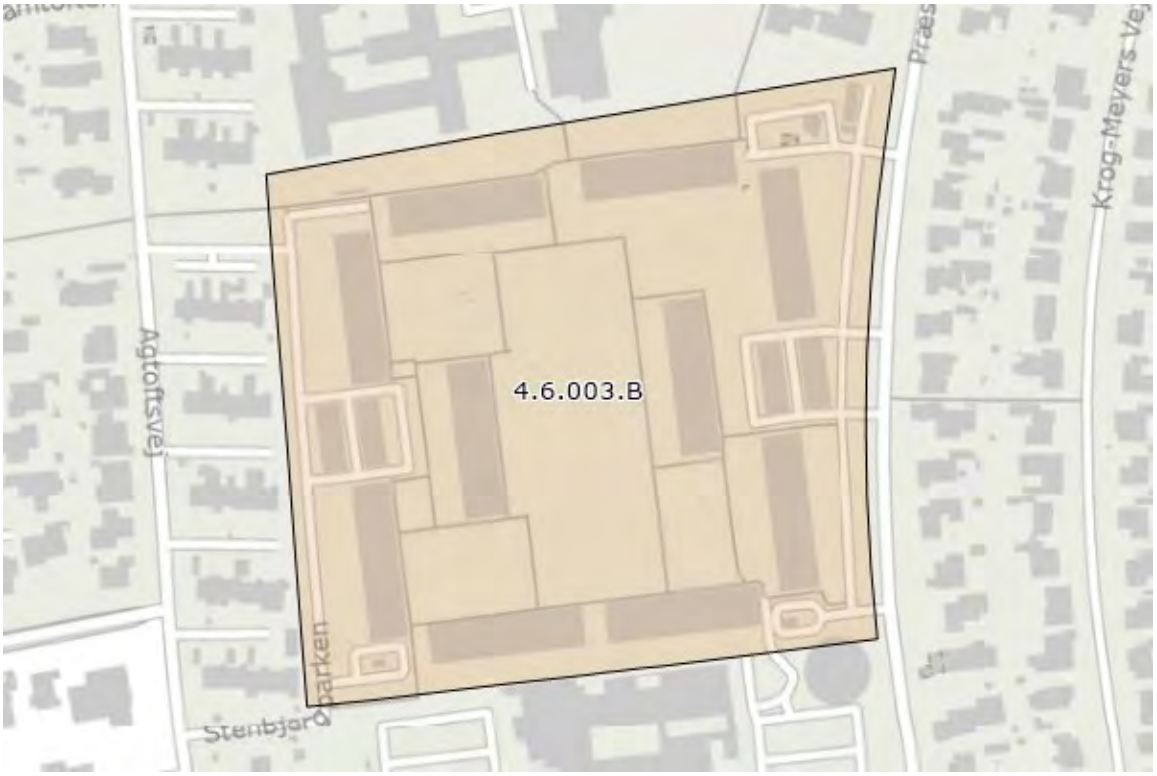
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 406-1, 406-5 og 6-9205 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.B - Boligområde ved Stenbjergparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

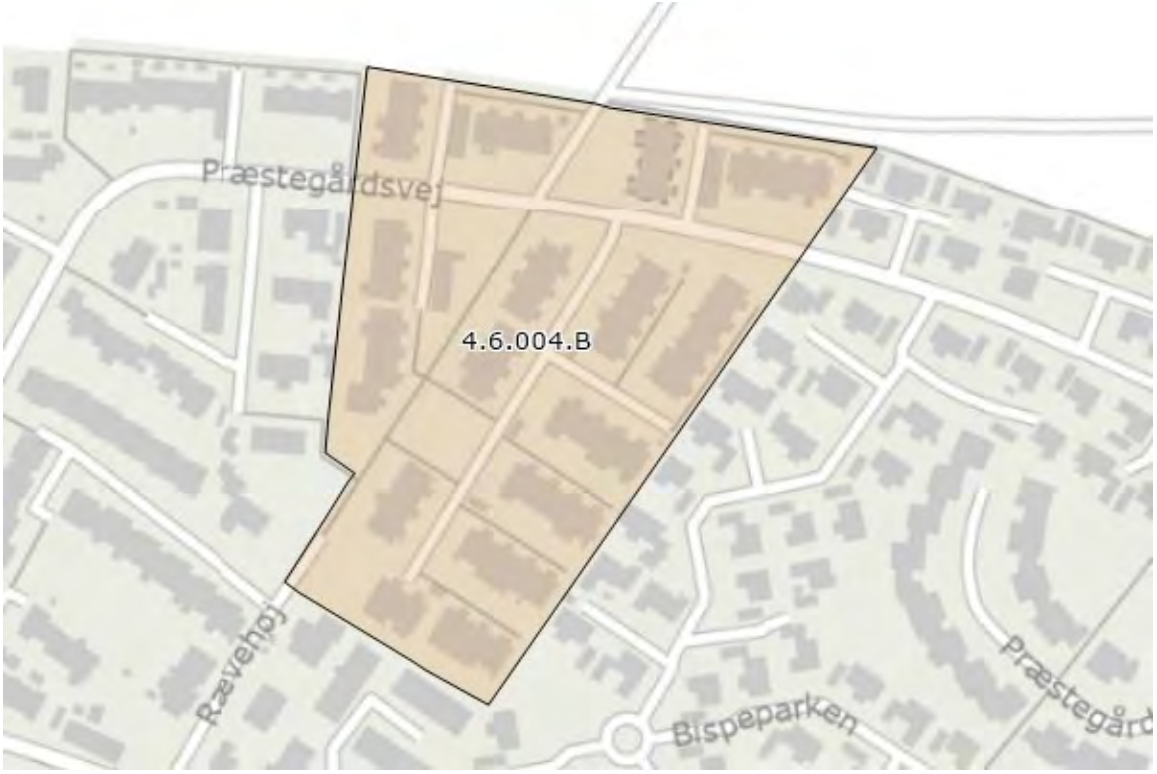
Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.004.B - Boligområde ved Præstegårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 6-8907.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.005.B - Bjørnemosen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.E - Center Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning samt kontor- og serviceerhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

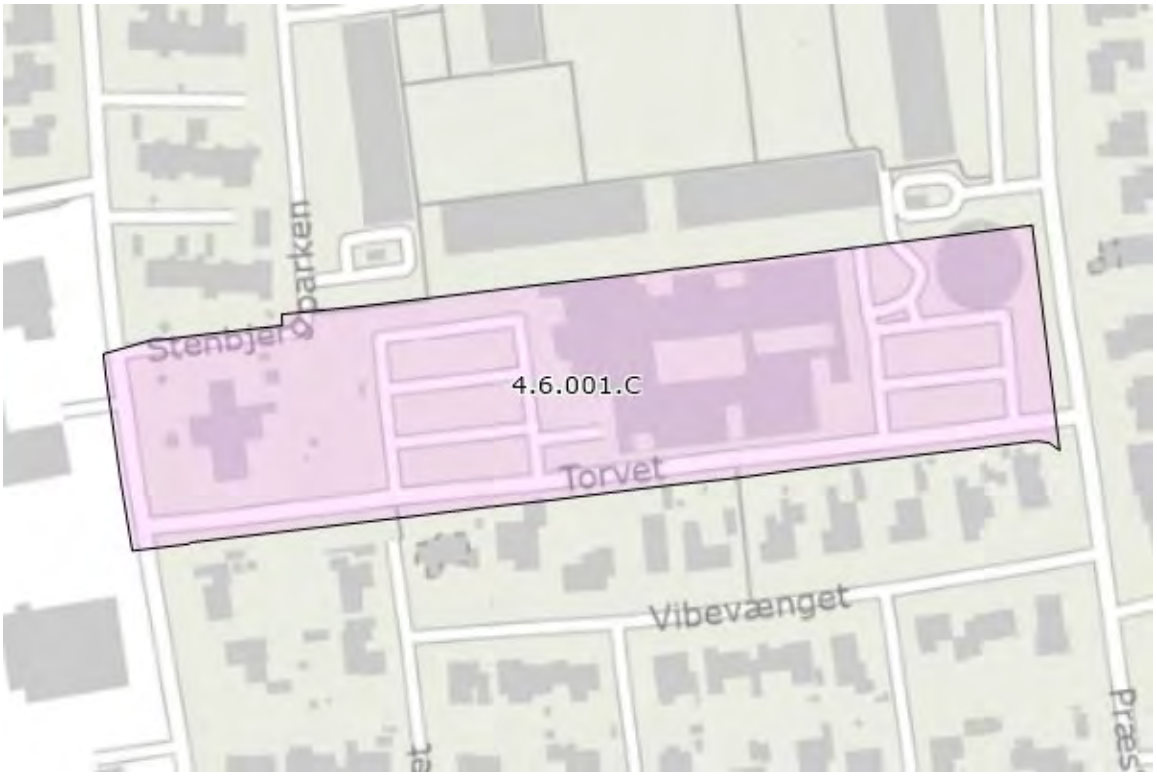
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 17 og lokalplan nr. 7-9305

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.C - Ulkebøl Center



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.002.C - Aflastningsområde Center Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**, **aflastningsområde**

Aflastningsområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal.

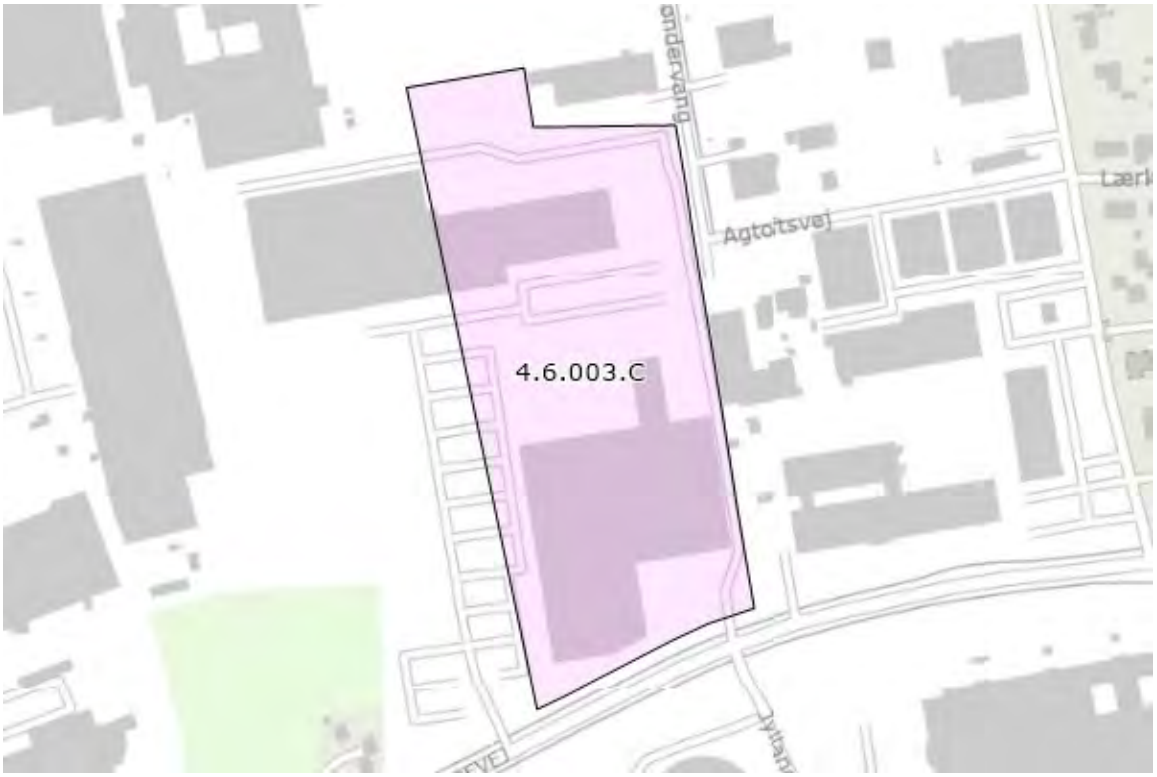
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 0-0112. Lokalplan 6-9011.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.C - Særlig pladskrævende varer Center Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker med særligt pladskrævende varer**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **16 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.004.C - Aflastningsområde Center Øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

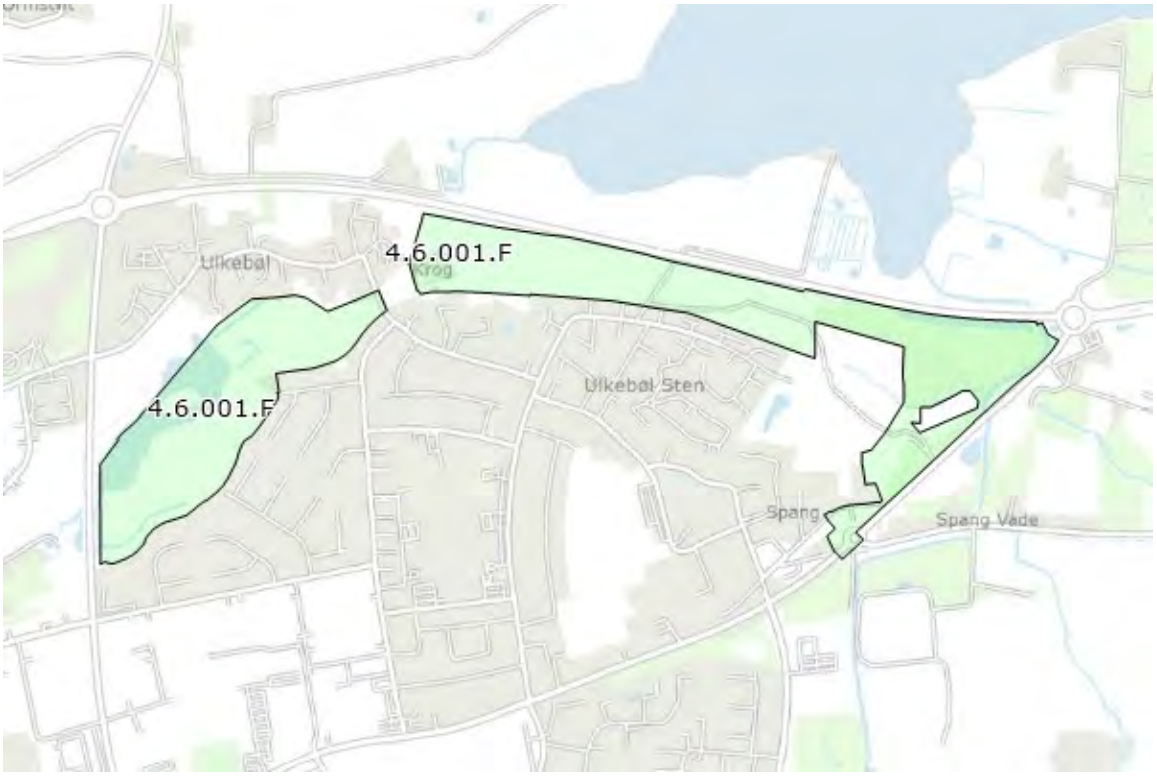
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m2 bruttobutiksareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.F - 6.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 6-8614 Lokalplan nr. 6-9301

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.002.F - 6.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

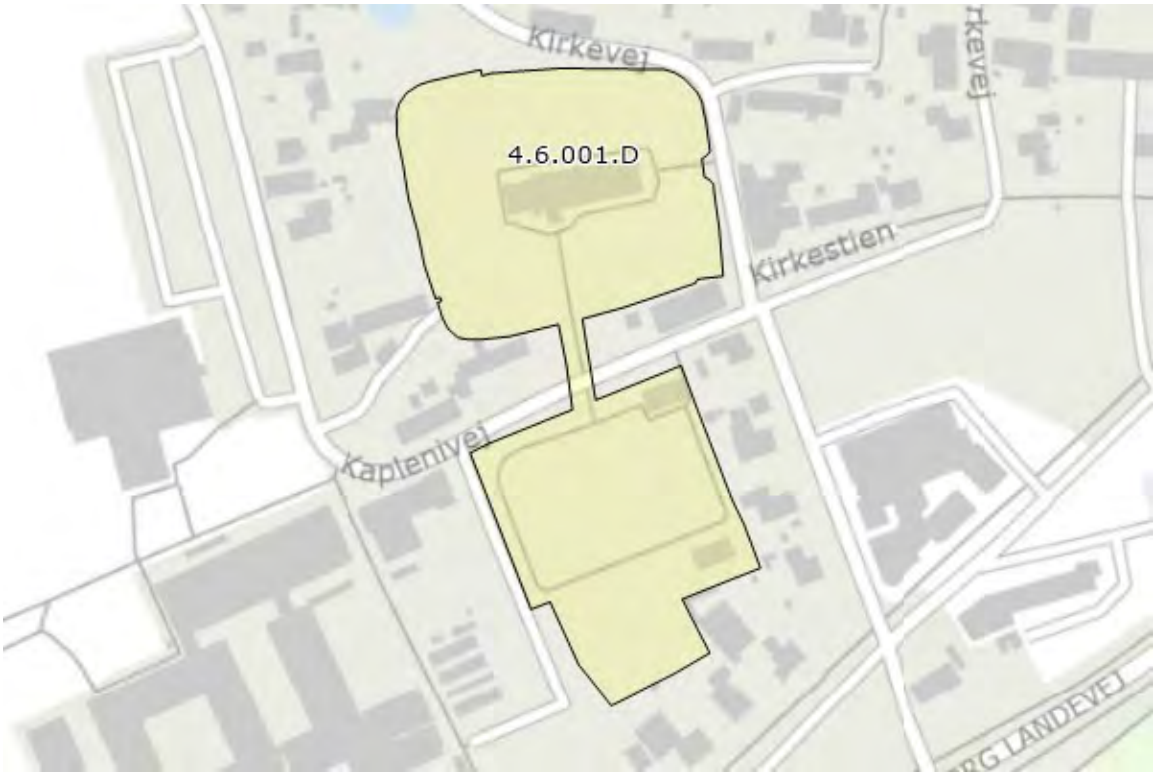
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.D - 6.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirke og kirkegård

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

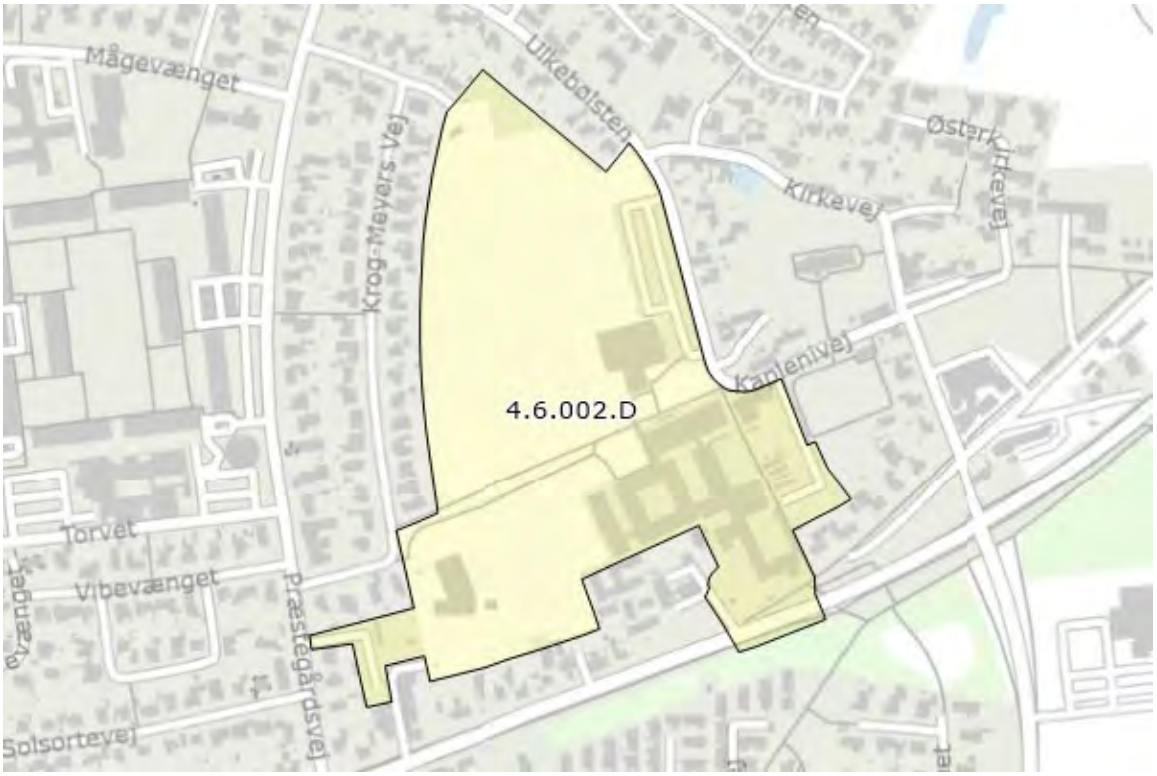
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.002.D - 6.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

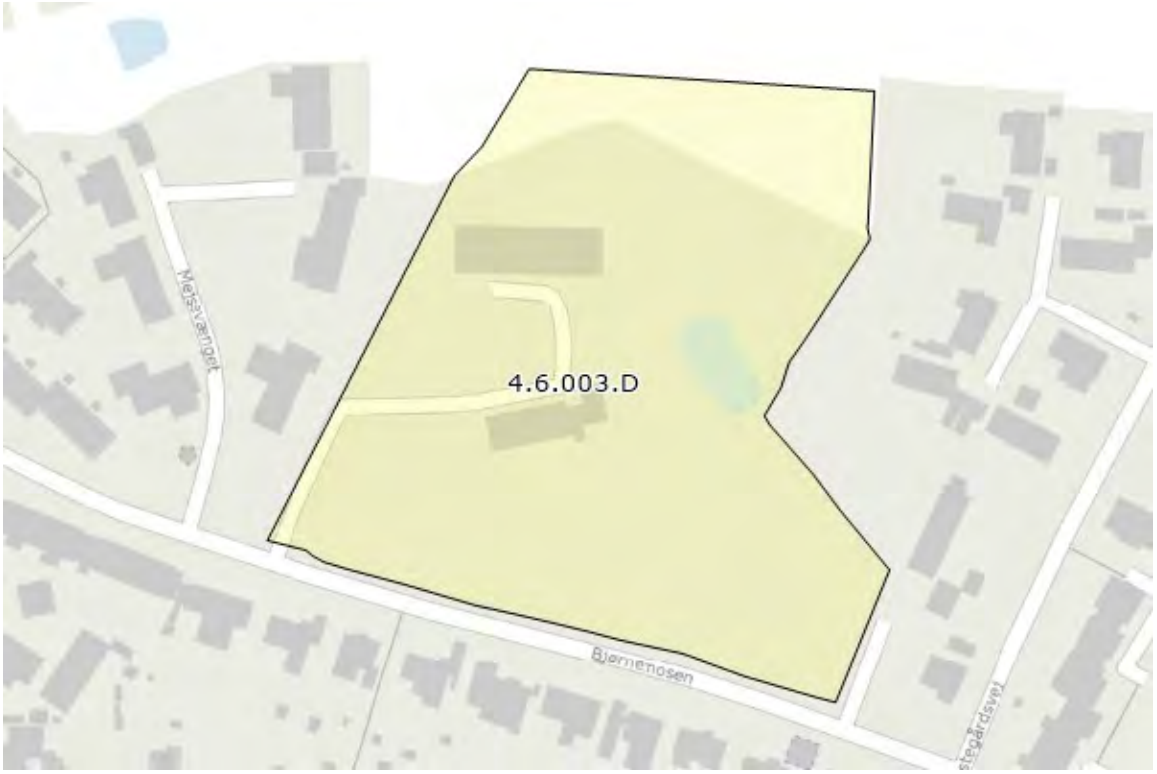
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.D - 6.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

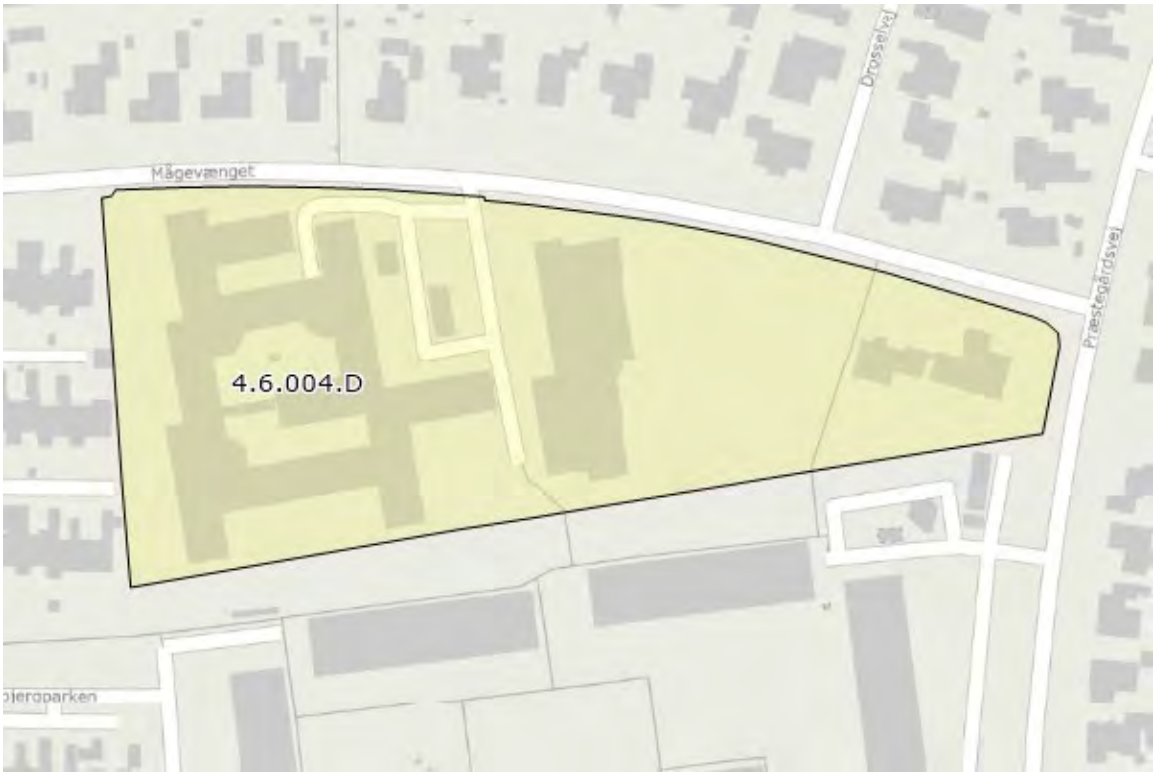
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.004.D - 6.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 150 m² etageareal.

Lokalplanlægning

jun-03

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.005.D - 6.D5



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

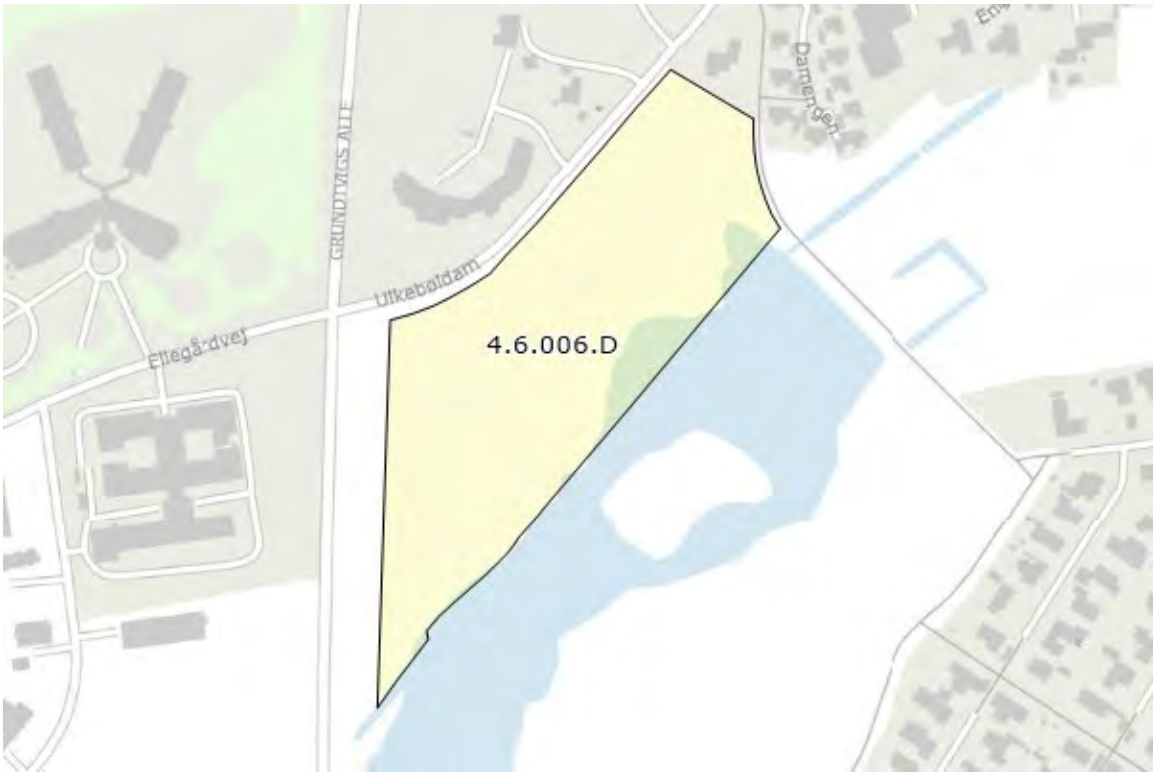
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 6-8613

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.006.D - 6.D6



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 6-9301

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.007.D - 6.D7



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

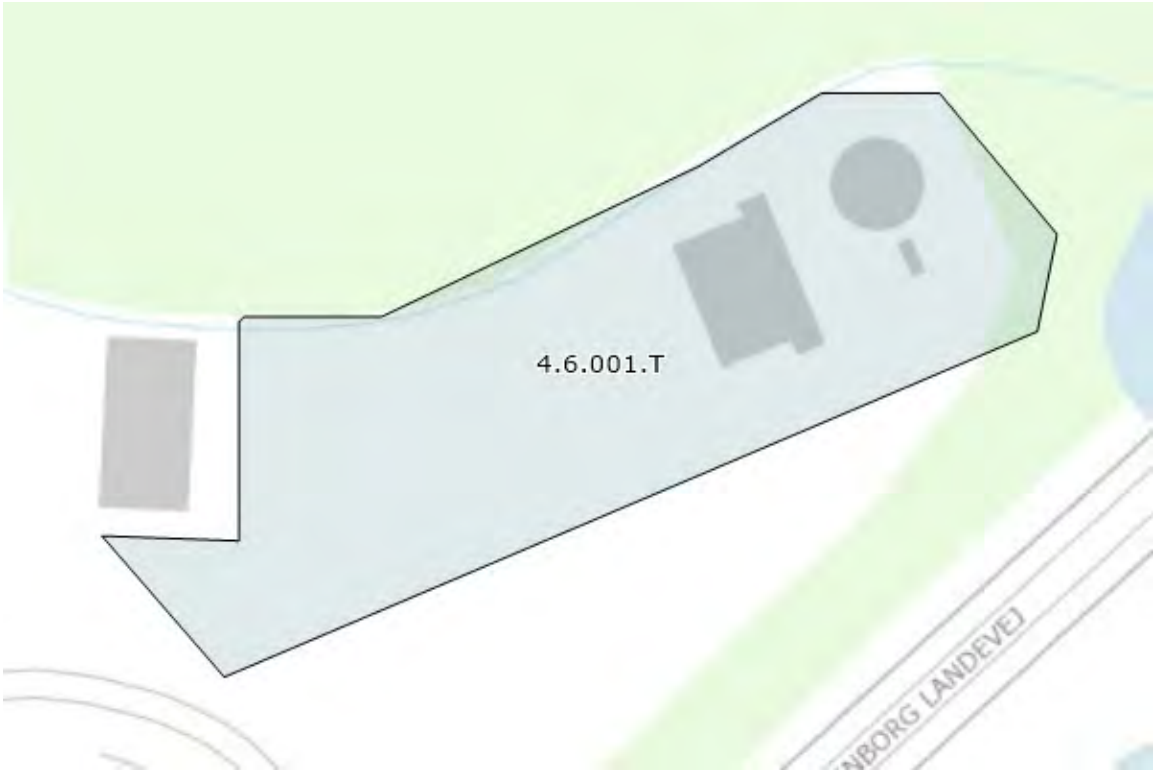
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.T - Geotermisk anlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Geotermisk anlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Tenisk anlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

-

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

-

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

-

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

-

Infrastruktur

-

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 406-3

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx

nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.003.F - Jorddeponi - Spang



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **landskabstekniske anlæg**

Der er forbud mod brug af forurenet jord i jorddeponiet. Området er belig-gende inden for to indvindingsoplande til almene vandforsyninger (IOL).

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fungere som jorddeponi, der skal opbygges som rekreativt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

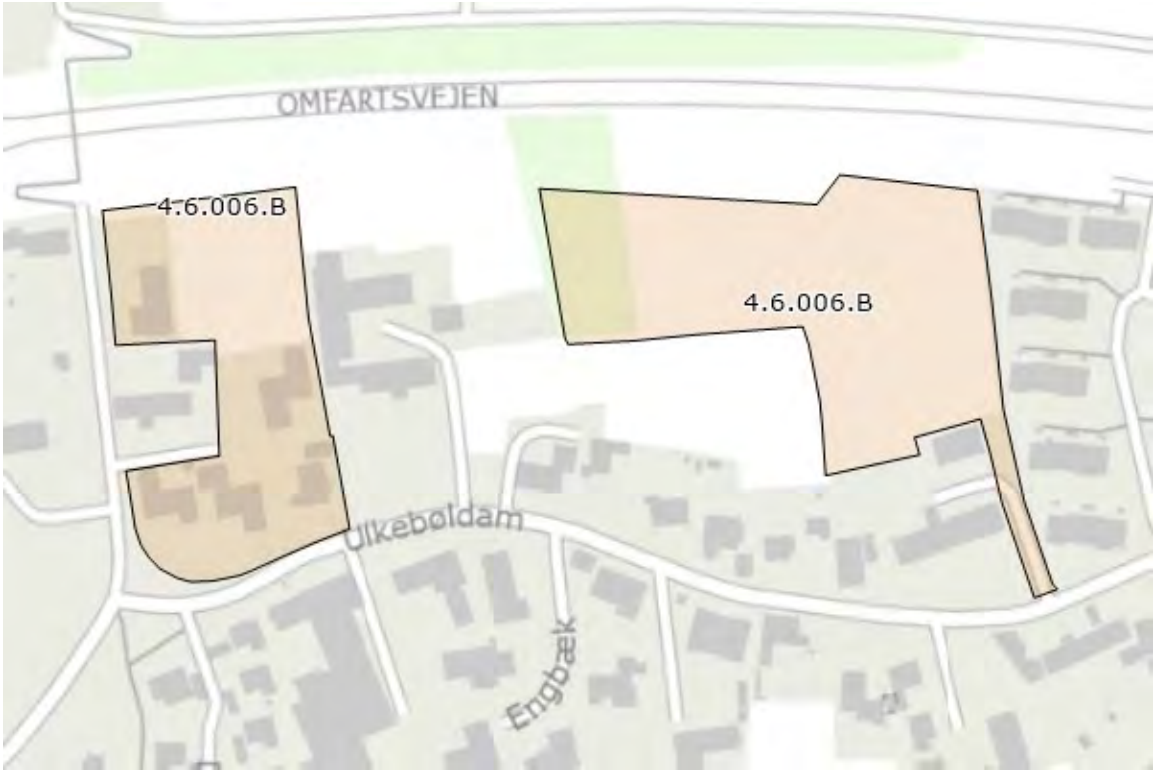
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.006.B - Boligområde nord for Ulkebøldam



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Dele af rammeområdet er støjbelastet fra Omfartsvejen. Området må kun lokalplanlægges til boligbebyggelse når det kan sikres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Støjdæmpende foranstaltninger skal etableres som en forudsætning for boligbyggeri.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Før området kan udnyttes til boligbebyggelse skal der sikres løsninger, så den øgede trafik fra området kan afvikles hensigtsmæssigt i Ulkebøl og de tilstødende områder. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur før tidligst i 2025.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.6.001.G - Blandet bolig og erhverv ved Spang Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Vollerup

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikte 4.7 Vollerup. Vollerup afgrænses af Lambjergskovvej, Spang Vade, Augustenborg Landevej og Augustenborg Fjord.

Plandistriktet består hovedsagelig af parcelhusområder og af erhvervsområder med forskellig karakter.
Arealerne ud til Augustenborg Fjord er landbrugsjord, men her ligger også Madeskov Camping. Desuden ligger Alssunds genbrugsplads på Foldager i den østligste del af distriktet.

4.7.001.B - Boligområde ved Agerløkke, Dyrløkke og Skovlyk



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 7-8902, 7-9801, 7-9107 og byplanvedtægt nr. 17.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.002.B - Boligområde ved Rojgårdvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Udstykning og infrastruktur følger vedtaget strategi-plan for Vollerup-Hørup. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode.

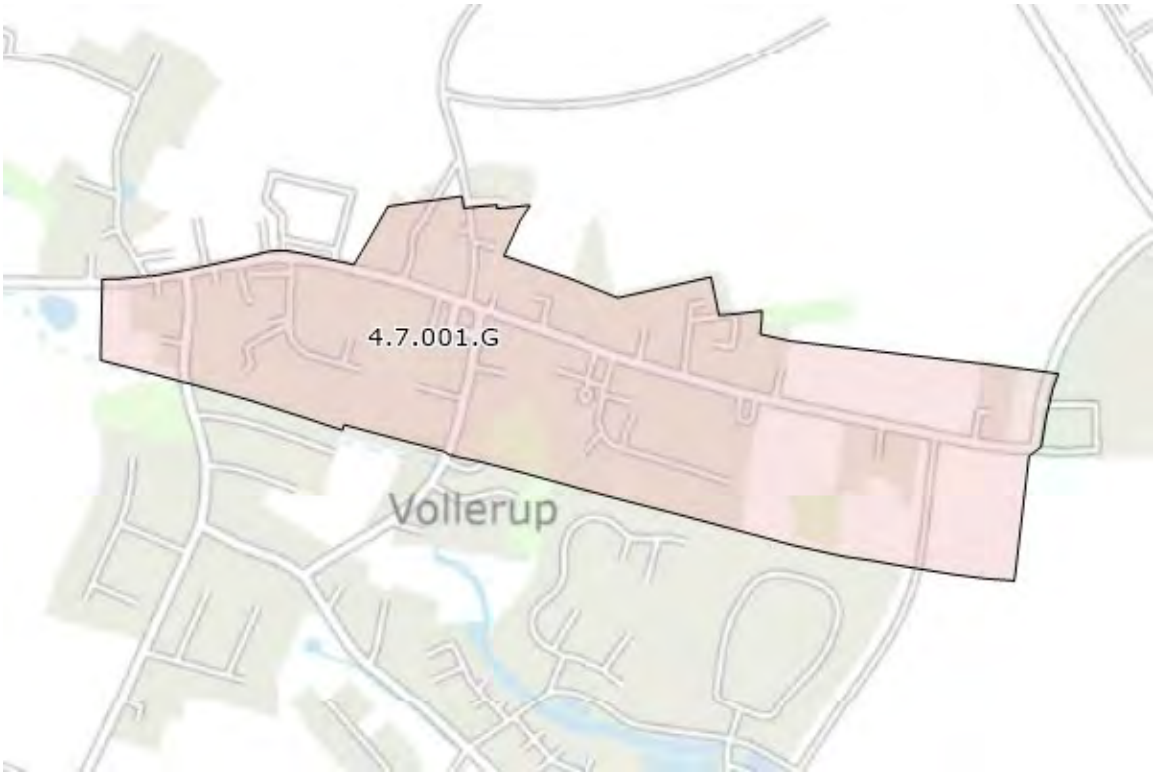
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 7-0006 og 7-0509.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.001.G - Vollerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhvervsformål, som ikke giver anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Erhvervsformål kan f.eks. være mindre værksteds-, håndværks-, handels-, og oplagsvirksomheder samt mindre butikker.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Blandet byområde

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt nr. 17

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.002.G - Spang Vade, Madehusvej og Huholt, Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **landområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhvervsformål i miljøklasse 1-3, som ikke giver anledning til genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Boligområde' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der må ikke etableres erhvervstyper, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhverv kan etableres under forudsætning af, at det ikke tilsidesætter bygningernes oprindelige arkitektur eller bevaringsværdi. Landskabelige hegnsbeplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.003.G - Landejendom på Huholt 16 og 16A, Vollerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **let industri og håndværk**, **landområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt erhvervsformål i miljøklasse 1-3, som ikke giver anledning til genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Boligområde' gælder

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Der må ikke etableres erhvervstyper, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhverv kan etableres under forudsætning af, at det ikke tilsidesætter bebyggelsens oprindelige arkitektur eller bevaringsværdi. Landskabelige hegnsbeplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.001.E - Glansager



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**

Asfaltfremstilling, autoophug, biogas, foderstoffer, bygningselementer, kemikalie- og oliebehandling m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser min. 5.000 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Områderne afskærmes mod boligområder i forhold til maksimal støj og anden miljøpåvirkninger svarende til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Området må ikke anvendes til virksomheder, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

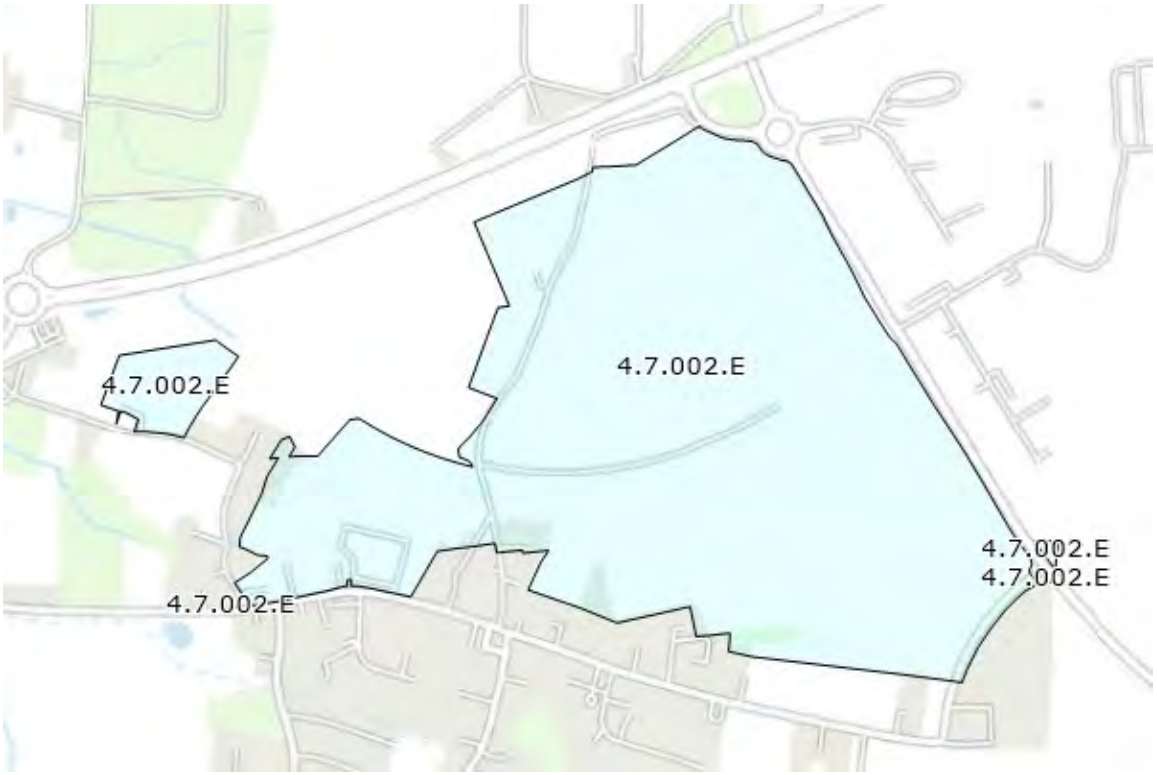
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 17 og lokalplan nr. 7-9305

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.002.E - Vollerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Området må ikke anvendes til virksomheder, som kan true grundvandsinteresser.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.
Vejforsyning til området mellem Linbækvej og Madehusvej skal ske fra Skovbyvej. Der forventes ikke udbygning af infrastruktur til forsyning af område (2) i indeværende planperiode.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 17
Rammen rummer to ikke-udnyttede områder: Den østlige del langs Skovbyvej og den vestlige del mellem Linbækvej og Madehusvej. Området langs Skovbyvej udvikles før området mellem Linbækvej og Madehusvej.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.001.C - 7.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Området må anvendes til centerformål såsom serviceerhverv, detailhandel, kontorvirksomhed samt andet liberalt erhverv uden genevirkning for omgivelser. Desuden boligformål.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

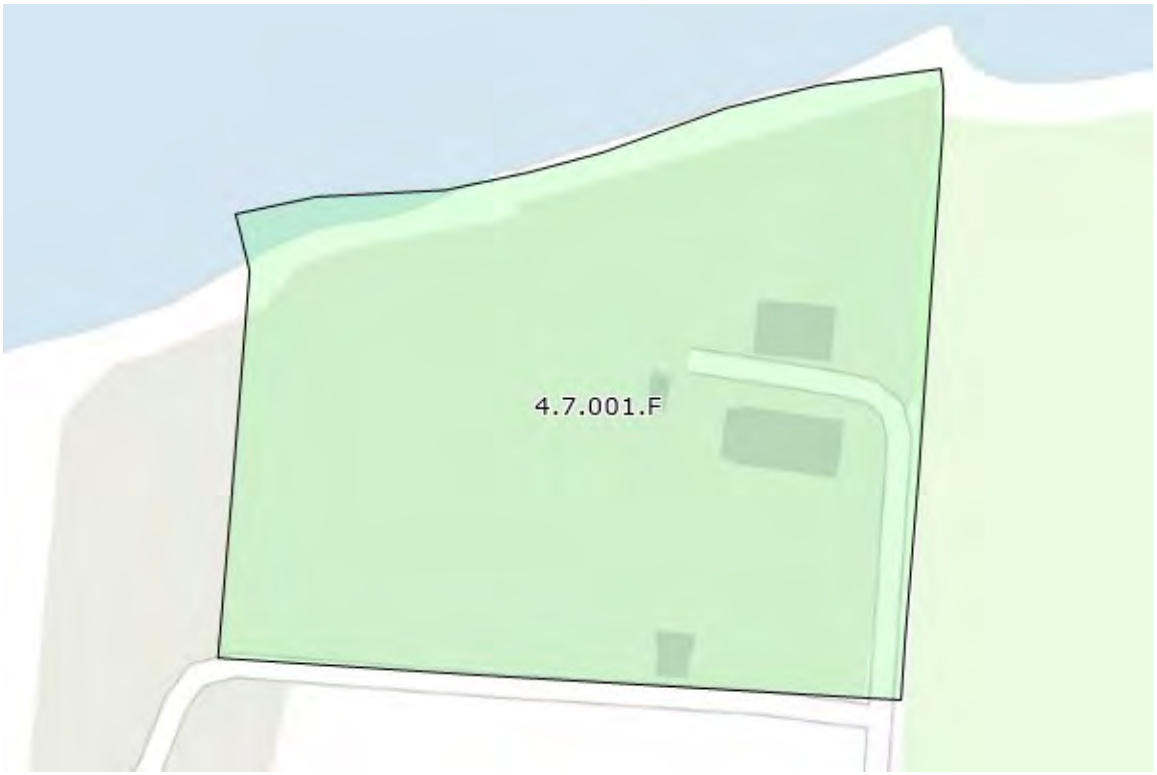
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1,5 p-plads pr. bolig.
Ved anvendelse til centerformål skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m2 etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 7-0401

4.7.001.F - 7.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **9 m**

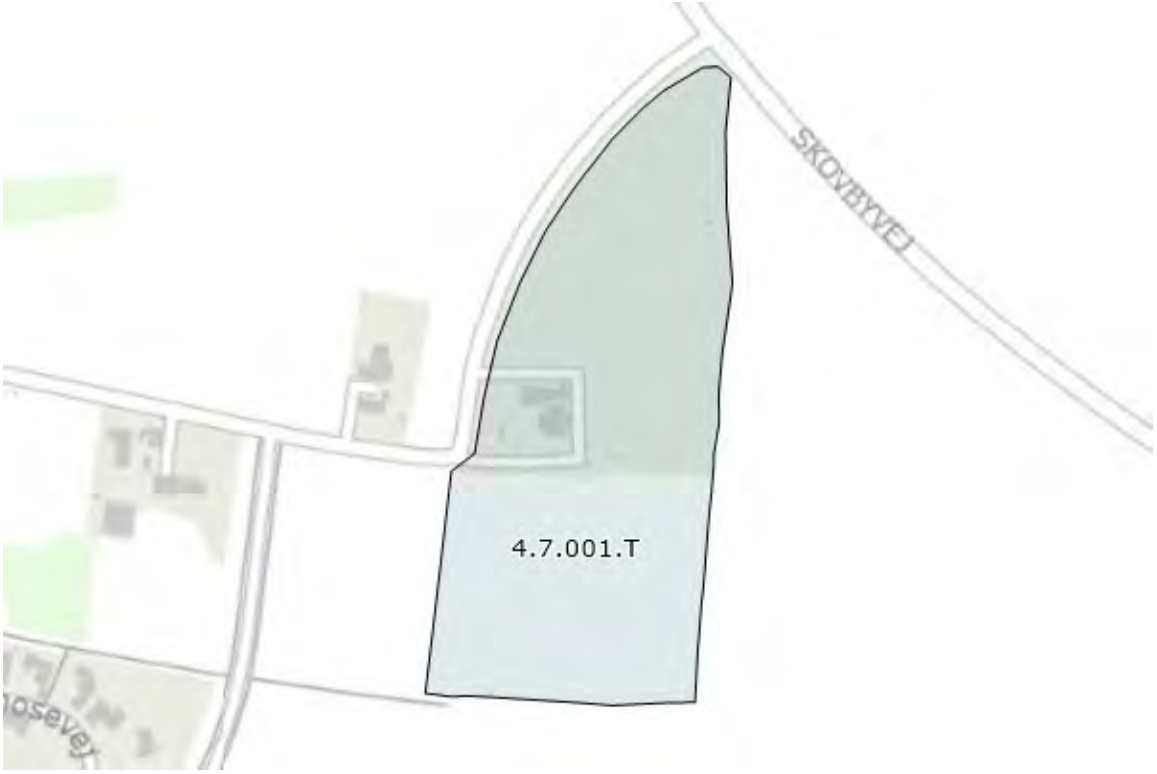
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.7.001.T - Solcelleanlæg Glansager



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Klinting

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.8 Klinting. Klinting omfatter Sønderskoven samt området mellem Sønderskoven og en del af Sydals.

Langt den største del af plandistriktet er skov og landbrugsarealer. En del af landbrugsarealet er udlagt til erhverv, bolig og rekreativt område.

4.8.001.B - Boligområde ved Klinting



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Udstykning og infrastruktur følger vedtaget strategi-plan for Vollerup-Hørup.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 4.8-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.8.001.G - Område til blandet bolig og erhverv i bebyggelsen Huholt



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.8.002.B - Boligområde ved Klinting øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åbenlav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Udstykning og infrastruktur følger vedtaget strategi-plan for Vollerup-Hørup. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Kær Halvø

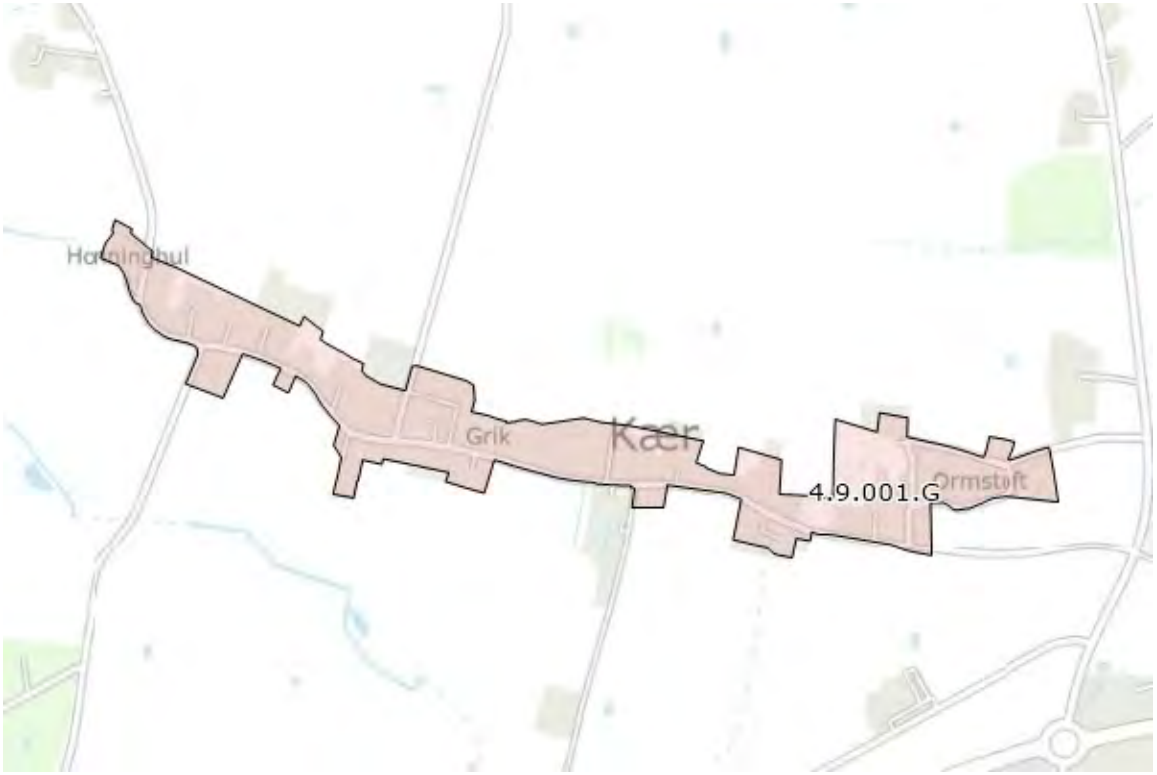
KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.9 Kær Halvø. Kær Halvø omfatter hele Kær halvø fra Omfartsvejen og nord på.

Langt den største del af plandistriktet er landbrugsarealer med spredt bebyggelse. Langs omfartsvejen er der udlagt arealer til erhverv. Sønderborg Lufthavn er placeret på Kær Halvø. Kær-Ormstoft er afgrænset som landsby og ligger i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

.

4.9.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Kær / Ormstoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige slyngede vejby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

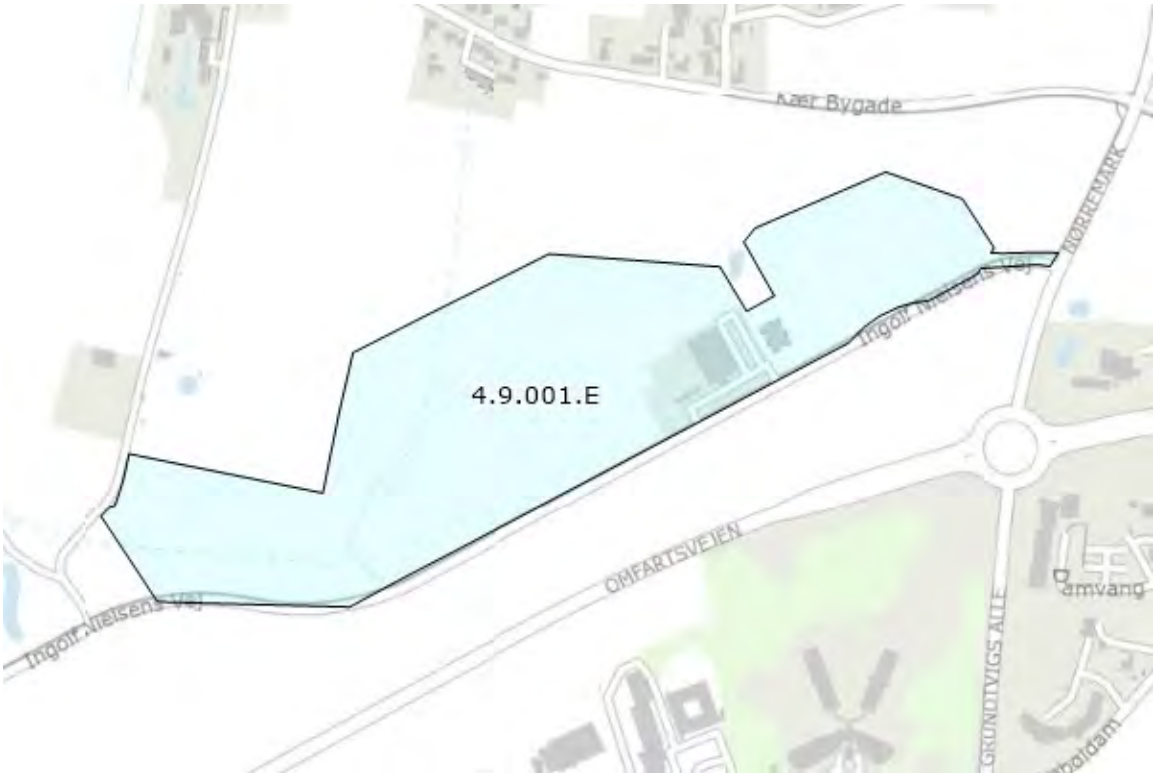
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 9-0109

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.001.E - Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (østlige del)



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings-, transport- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C og E. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.002.E - Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (vestlige del)



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings-, transport- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der er forbud mod etablering af virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

> ***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

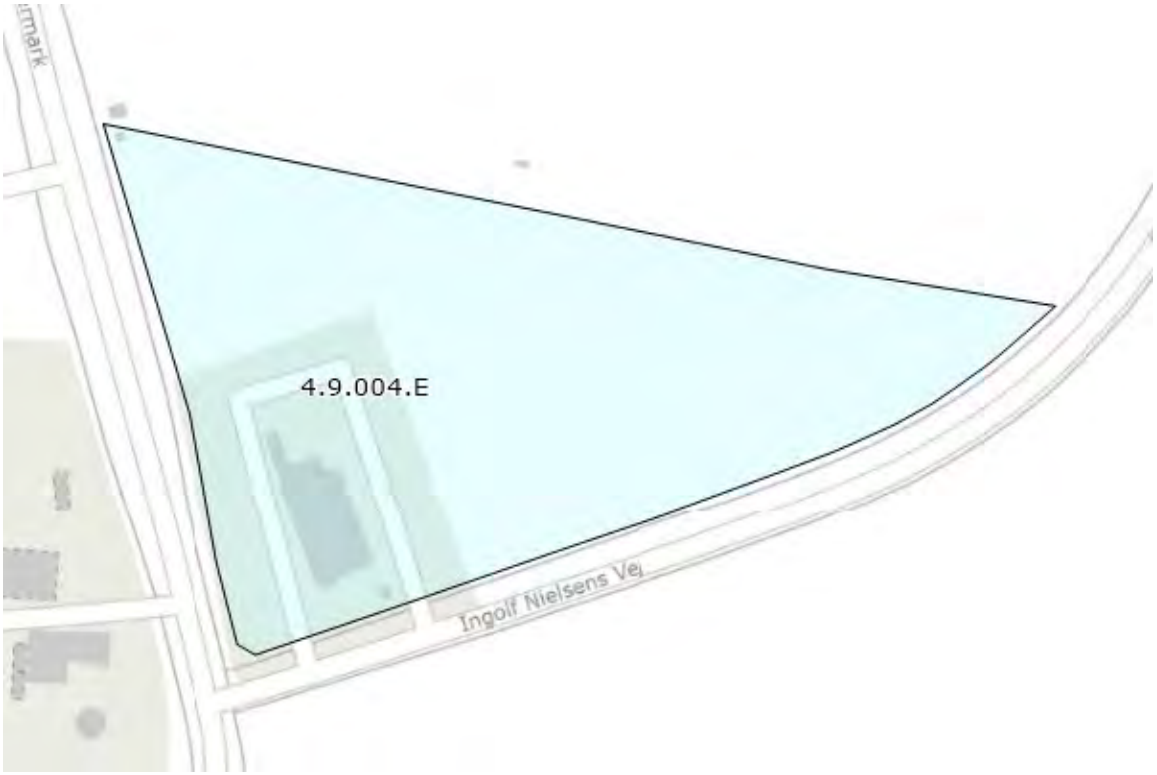
I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C og E. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.004.E - 9.E4



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 409-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.002.F - 9.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 9-9108

Særlige bestemmelser

Ulkebøl Krigshavn. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.003.F - 9.F3



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Der kan ikke udarbejdes lokalplan for området; før det er optaget i regionplan

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

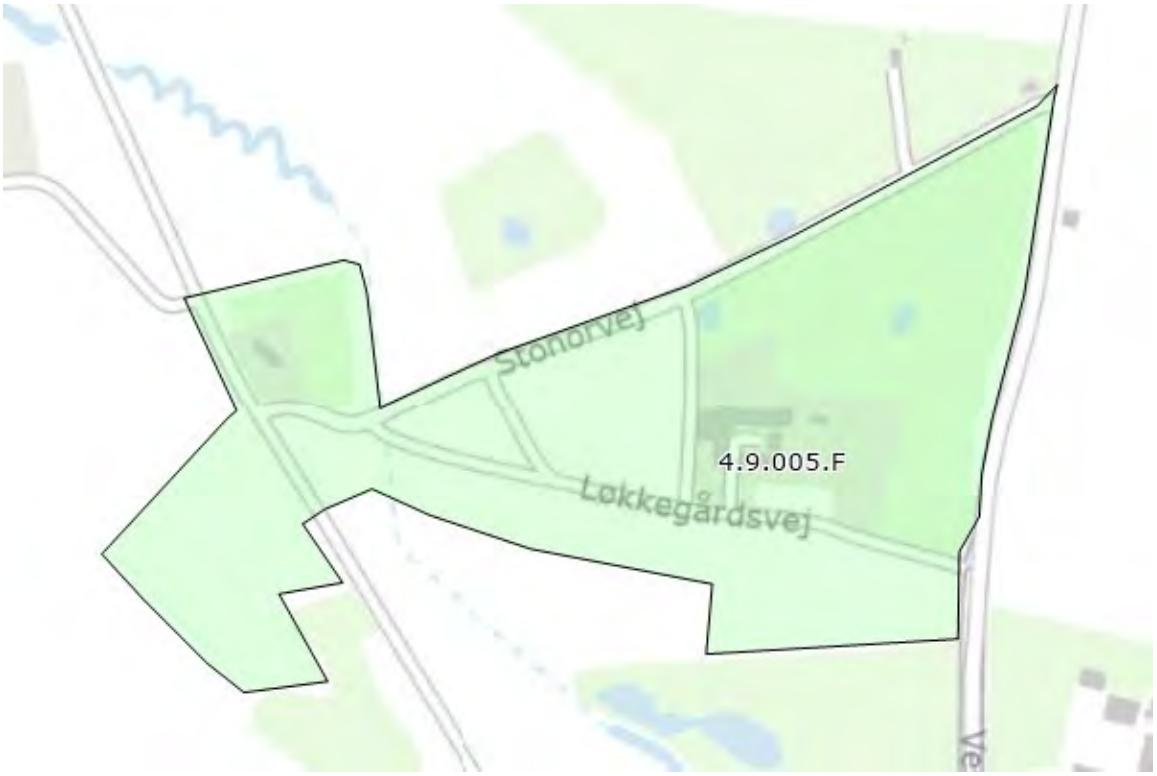
Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.005.F - Kær Vestermark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **daginstitutioner**

Område med friluftsfaciliteter (naturlegeplads, naturformidling, madpakkehus mm.)

Generelle anvendelsesbestemmelser

Kommende lokalplan skal indeholde bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, der kan sikre den fremtidige anvendelse mod forurening (lugt, støv og anden luftforurening).

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af fredningen for Kær Vestermark.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.006.F - Kær Vestermark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Arrangementsområde.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

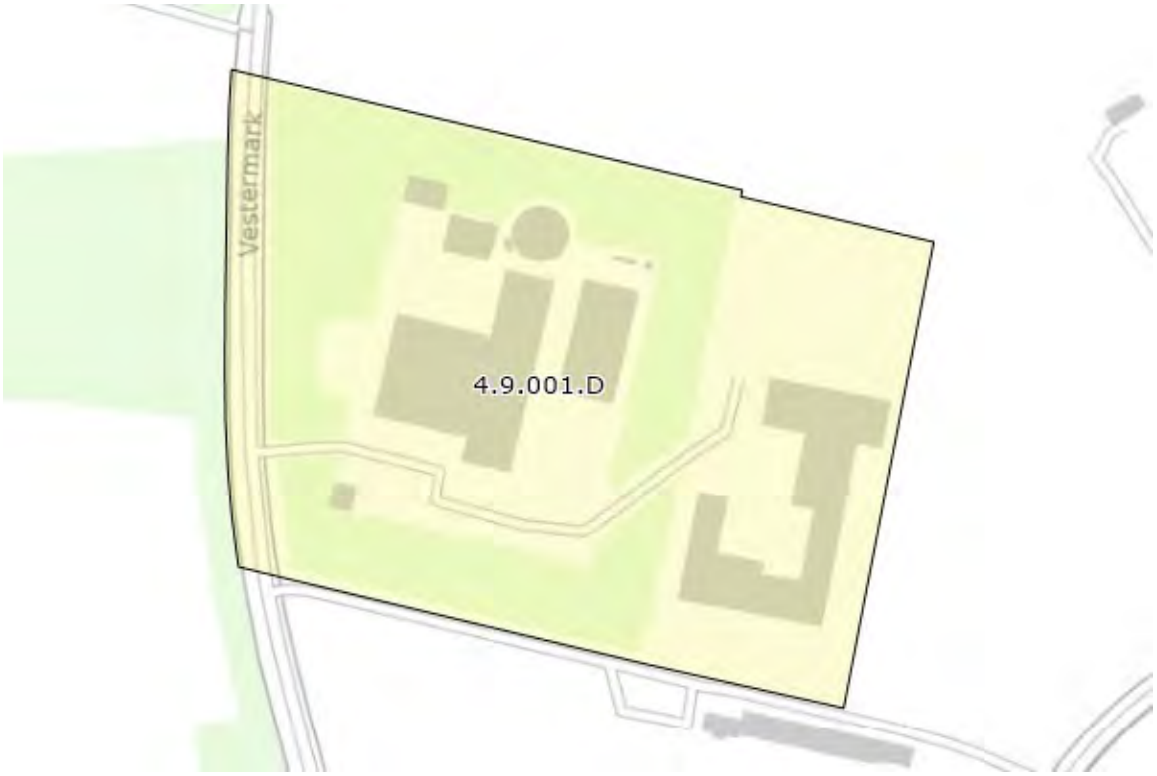
Infrastruktur

Parkering skal ske i overensstemmelse med fredningen af området. Ramme 4.9.006.F kan primært bruges til parkering af køretøjer, som er nødvendige for et planlagt arrangement (kølevogne, generatorer mv.). Parkering til gæster skal udpeges i forbindelse med hvert enkelt arrangement i overensstemmelse med kommunens handleplan for parkering og trafikafvikling ved større arrangementer.
I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af fredningen for Kær Vestermark.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.001.D - 9.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **32 m**

Miljø

Omkring Kraftvarmeværket er i 150m afstand fra grunden fastlagt et konsekvensområde.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 5 % af etageareal.

Særlige bestemmelser

Sønderborg Kraftvarmeværk.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.003.D - 9.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 100% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 9-0109

Særlige bestemmelser

Institution i Kær. Der ligger et beskyttet fortidsminde (krigergrav)i området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.001.T - Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Rensningsanlæg

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning samt virksomheder med meget tung transport.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 9-0203.
I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændingsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Registrering af et beskyttende overdrev i området og fortidsminde.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.002.T - Sønderborg Lufthavn



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **lufthavn**

Rammeområdet må kun anvendes til lufthavnsrelateret virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Lufthavn

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **18 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

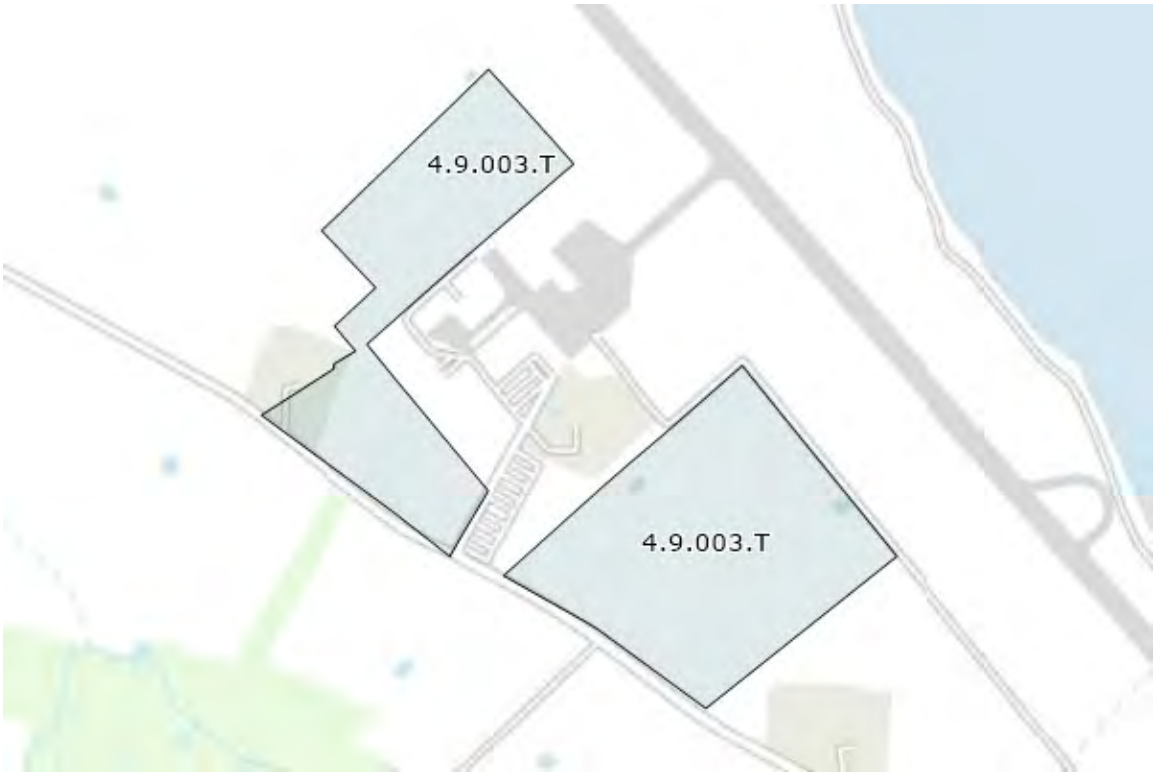
Lokalplanlægning

Lokalplan 9-0408

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.003.T - Sønderborg Lufthavn



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **lufthavn**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rammeområdet må kun anvendes til lufthavn.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.9.005.E - Erhvervsområde ved Ingolf Nielsens Vej, Kær (nordlige del)



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings-, transport- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der er forbud mod etablering af virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Området er delvist omfattet af bevaringsværdigt landskab. Det gælder for de yderste 20 meter af rammen i den nordlige kant. Denne del af rammen skal friholdes for ny bebyggelse eller anlæg. Der kan etableres beplantning inden for området.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

> ***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Infrastruktur

Vejadgang skal ske fra Ingolf Nielsens Vej.

Lokalplanlægning

Det øvrige Sønderborg Nord erhvervsområde (ramme 4.9.001.E og 4.9.002.E) skal være solgt for min. 80 % af kapaciteten før ramme 4.9.005.E lokalplanlægges.
Ved lokalplanlægning skal der stilles krav om beplantningen ud mod tunneldalen mod nord så der dannes en afskærmning mellem erhvervsområdet og det åbne land. Kravene skal sikre, at beplantningsbæltet bliver tæt, højt og kan fungere som afskærmende beplantning året rundt. Beplantningsbæltet skal gives en bredde på minimum 5 meter og bestå af hjemmehørende træer og buske, herunder både hurtigt og langsomt voksende arter. Valg af arter skal sikre, at beplantningsbæltet kan opnå en højde på minimum 5 meter inden for 10 år.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Den vestlige bydel

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.10 Den vestlige bydel. Den vestlige bydel er den del af Sønderborg by, som er placeret på Jyllandssiden. Den afgrænses mod nord af Omfartsvejen, mod øst af Alssund og mod syd og vest af de fredede Dybbølarealer.

Plandistriktet består mest af åben/lav parcelhusbebyggelse.

4.10.001.B - Boligområde ved Sundgade og Brohovedvej, Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **landskabstekniske anlæg**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **150%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse mod Sundgade skal udføres med sadeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Boligbebyggelse skal udføres med saddeltag.

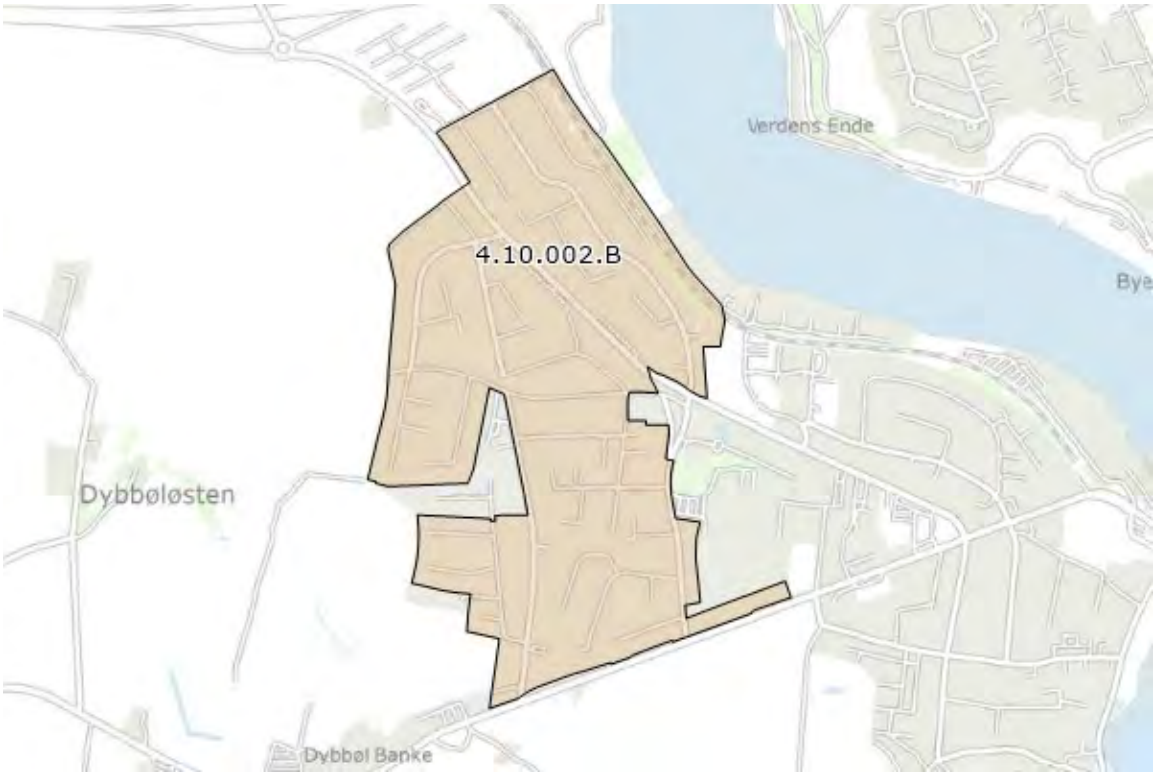
Lokalplanlægning

Området er omfattet af temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.002.B - Boligområde ved Gammel Aabenraavej, Østerløkke, Stenløkke, Ringløkke, Sundhøj og Sundvænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

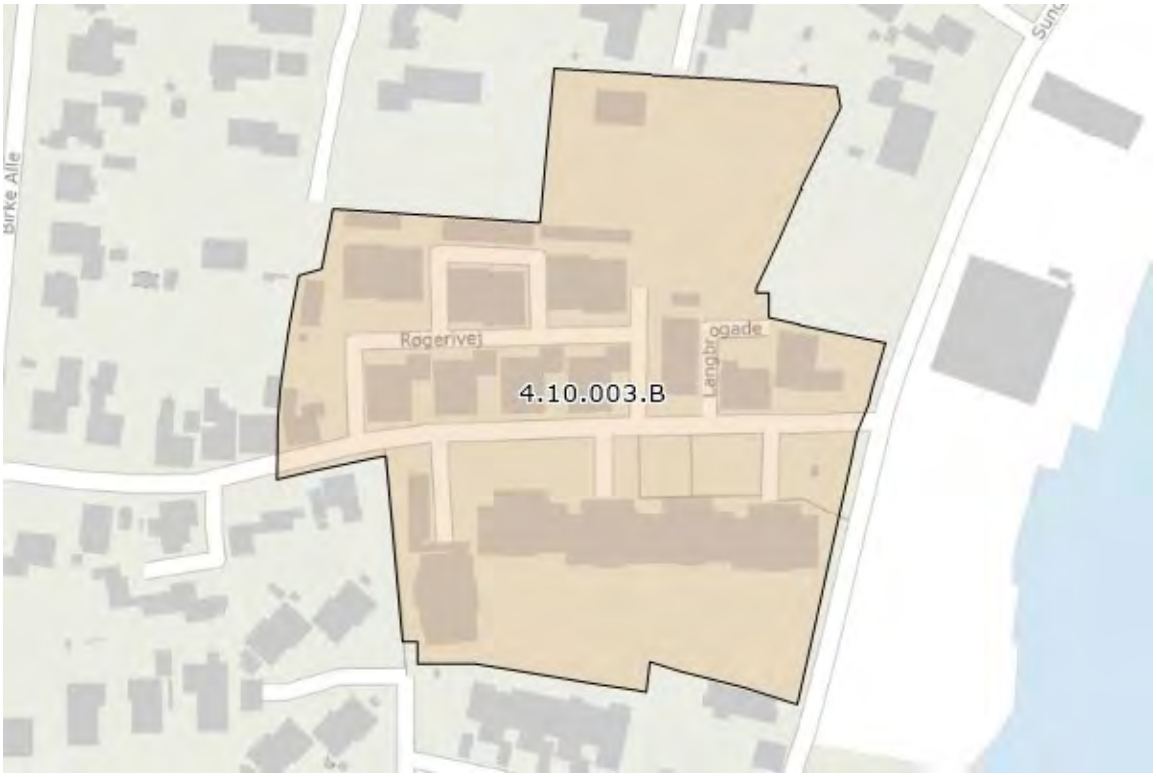
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 10-0407, 10-0501, 10-8802 og 10-0615 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.003.B - Boligområde ved Langbrogade og Røgerivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **landskabstekniske anlæg**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **90%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 10-0604, E 851007 og E 830322 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.004.B - Boligområde ved Redstedsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og desuden liberale erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **90%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

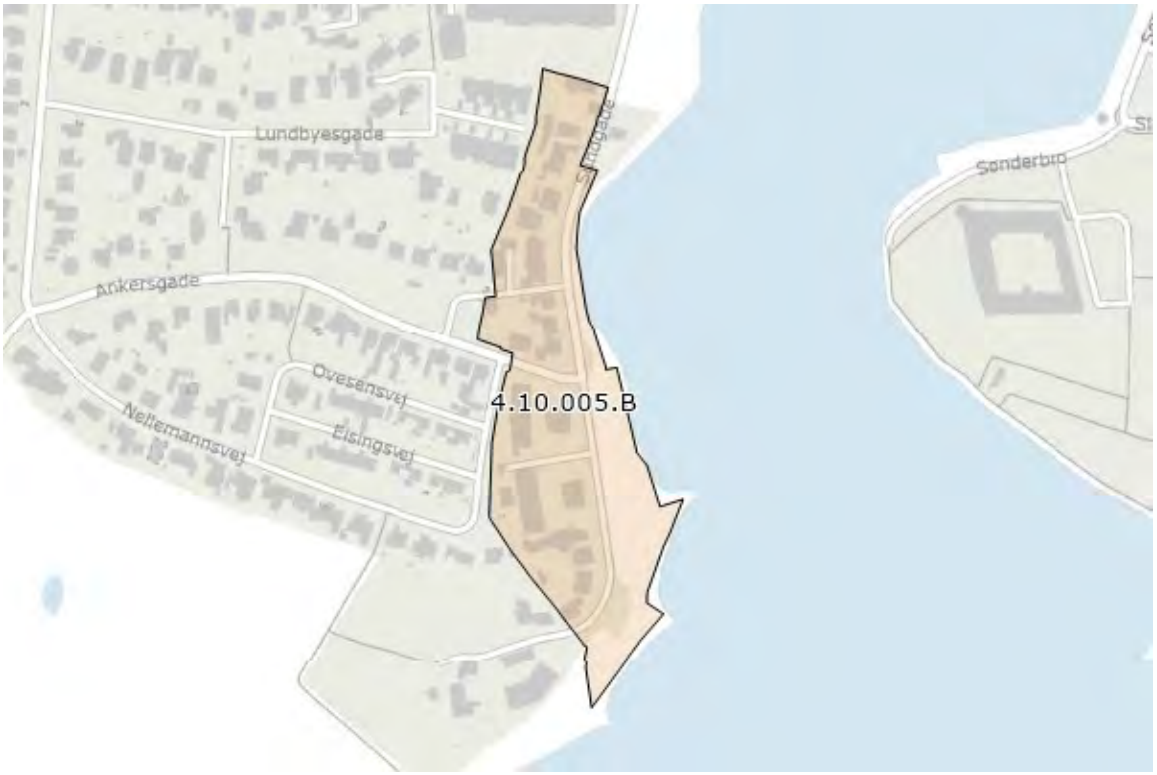
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokaplan nr. 10-0610 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.005.B - Boligområde ved Sundgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **landskabstekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse mod Sundgade skal tilpasses eksisterende bebyggelseslinje og skal udføres med saddeltag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

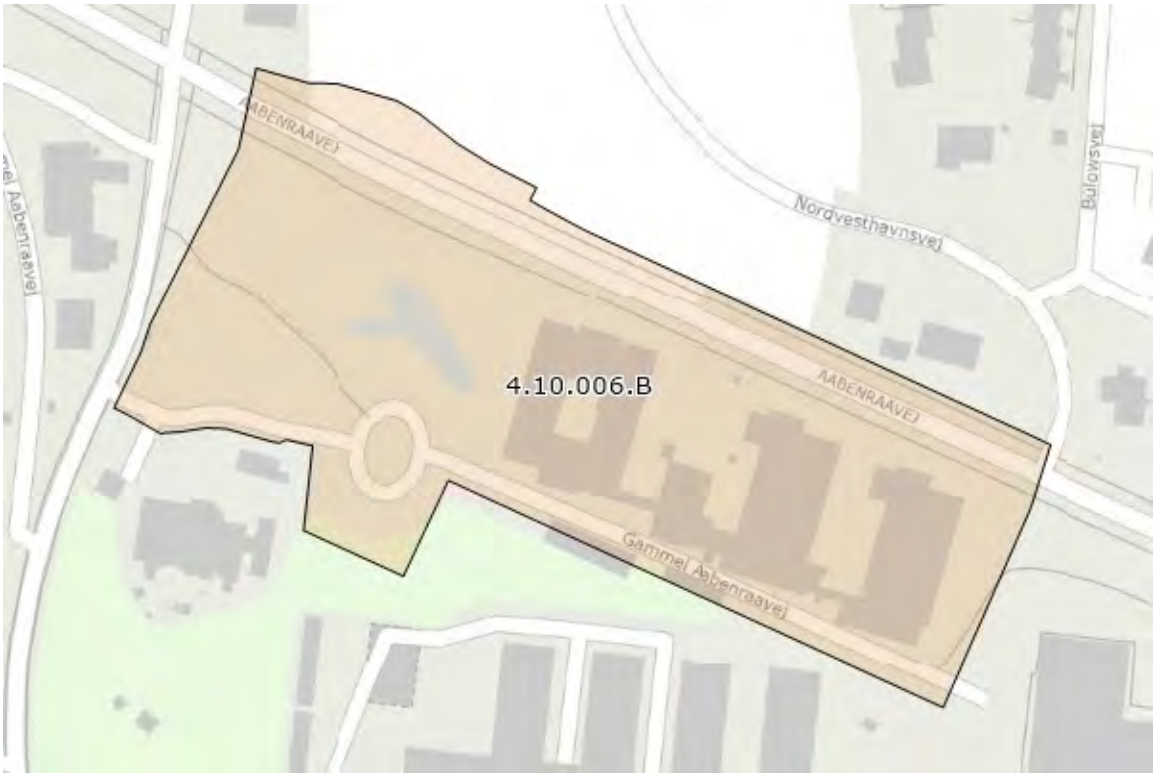
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 10-8612 og 10-9505 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.006.B - Boligområde ved Gammel Aabenraavej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-0004.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.007.B - Boligområde ved Dybbølstenparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-9705.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.008.B - Boligområde ved Nordvestkajen og Nordvesthavnsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

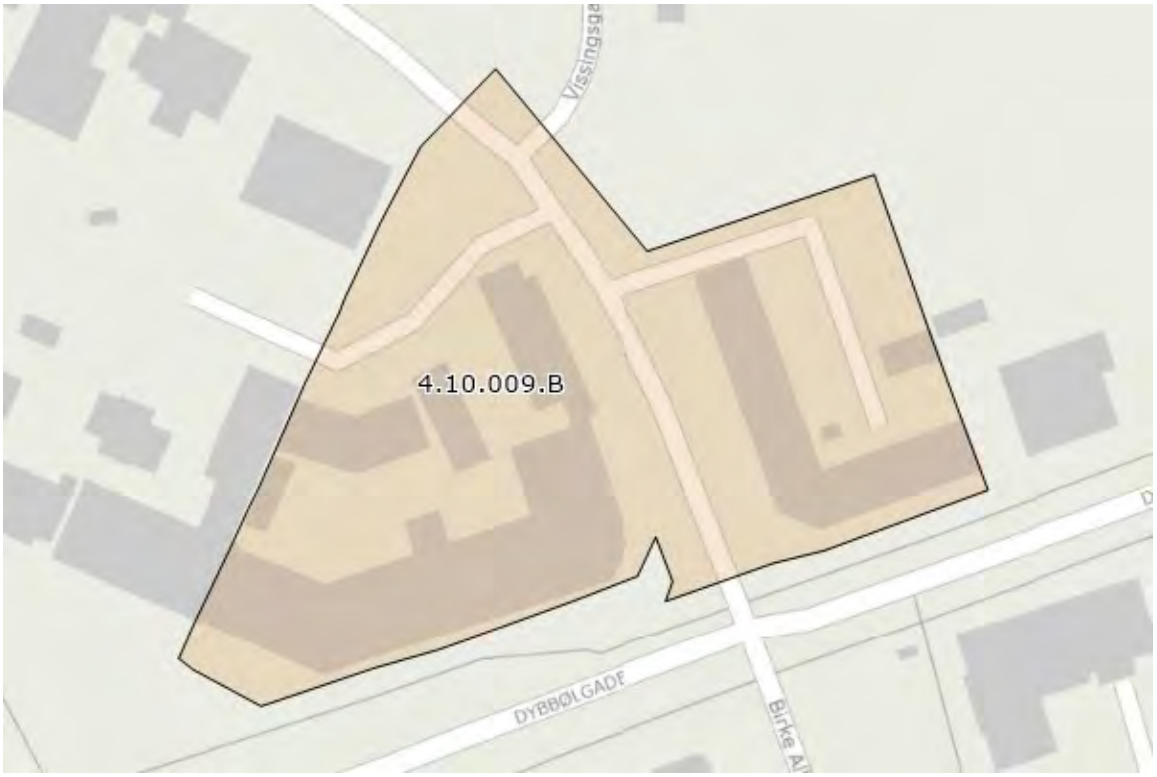
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-9803.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.009.B - Boligområde på hjørnet af Dybbølgade og Redstedsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **90%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 20% af bruttoetagearealet.

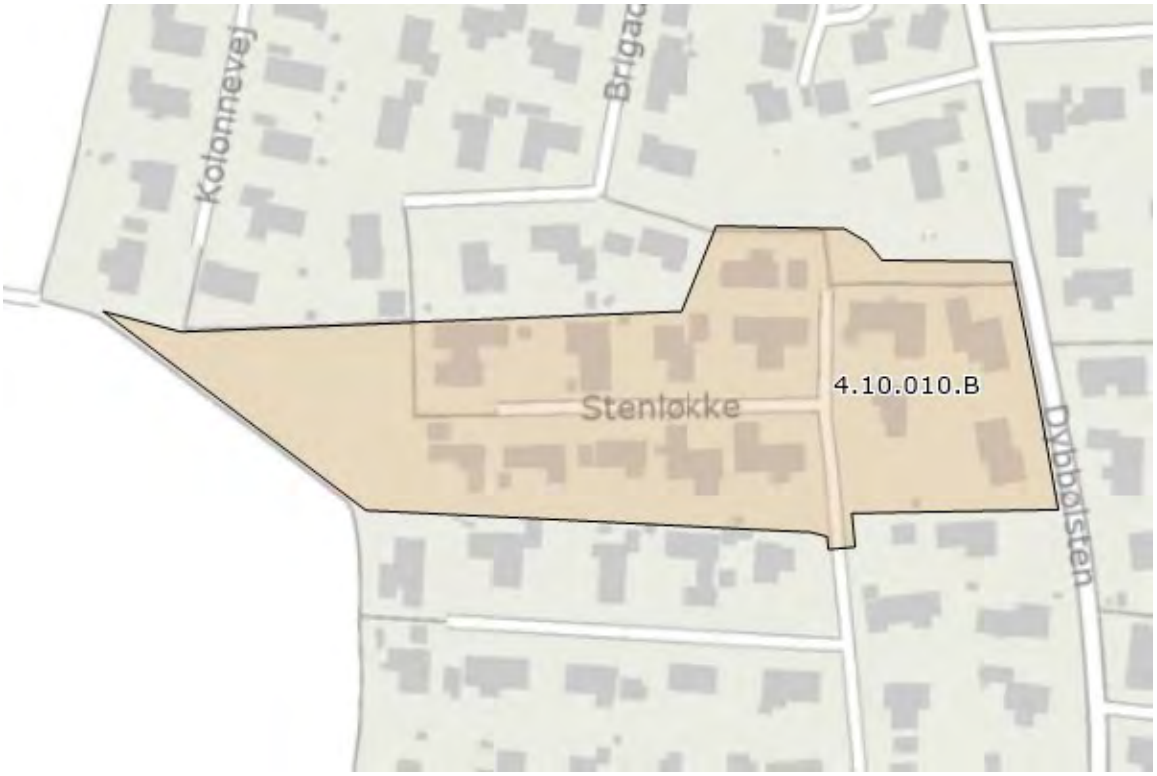
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-0305 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.010.B - Boligområde ved Stenløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-9903.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.011.B - Boligområde ved Dybbølgade og Langbrogade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 80% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-0402 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.012.B - Boligområde ved Dybbøl Langbro



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse mod Dybbølgade skal tilpasses eksisterende bebyggelseslinje og udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-0201 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.014.B - Boligområde ved Nordvesthavnsvej, syd for Alssundbroen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav og etagebebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.016.B - Boligområde ved Dybbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **150%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse mod Dybbølgade skal tilpasses eksisterende bebyggelseslinje og udføres med symetrisk hældningstag.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 410-2 og temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.017.B - Boligområde ved Bülowsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 60% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 4.10-9.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.018.B - Boligområde ved Brohovedvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **6,8 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.019.B - Boligområde ved Vissingsgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90 for etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

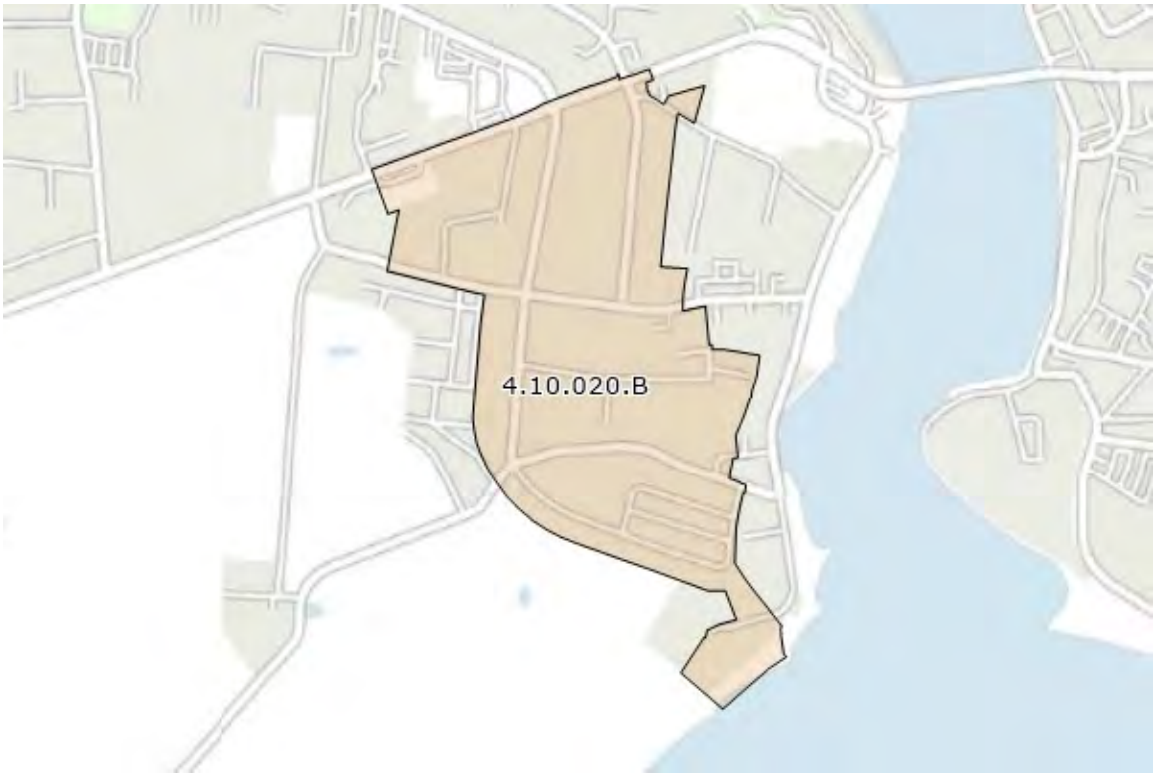
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. E 840515.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.020.B - Boligområde mellem Nellemannsvej og Dybbølgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **90%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for åben-lav bebyggelse og 90 for etagebebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. E 781207, E 790305 og 10-0402 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.021.B - Boligområde ved Nordvesthavnsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.022.B - Skrænten



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligområde i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90 for etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

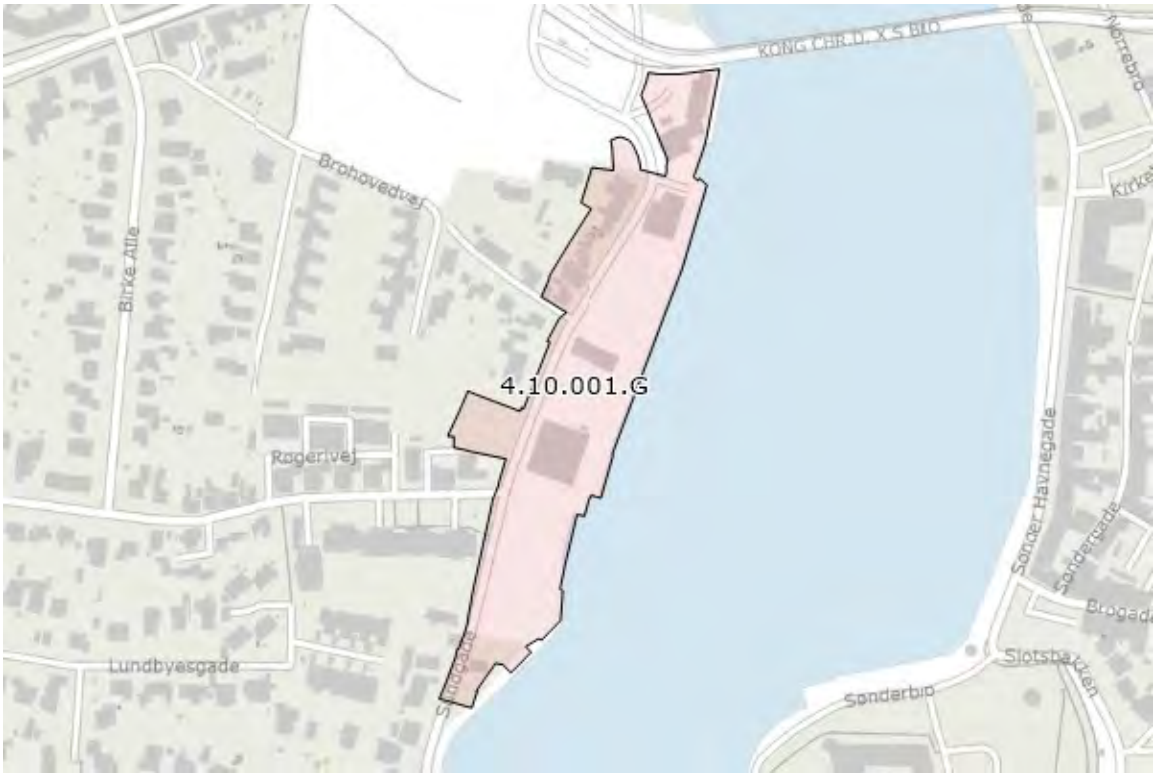
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. E 840515

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.001.G - Blandet bolig og erhverv ved Sundgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **større rekreativt område**, **landskabstekniske anlæg**

Området må hovedsageligt kun anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger til helårsbeboelse. I mindre grad må området anvendes til f.eks. restauranter, cafeer og lign. med begrænset miljøbelastning og varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **16 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

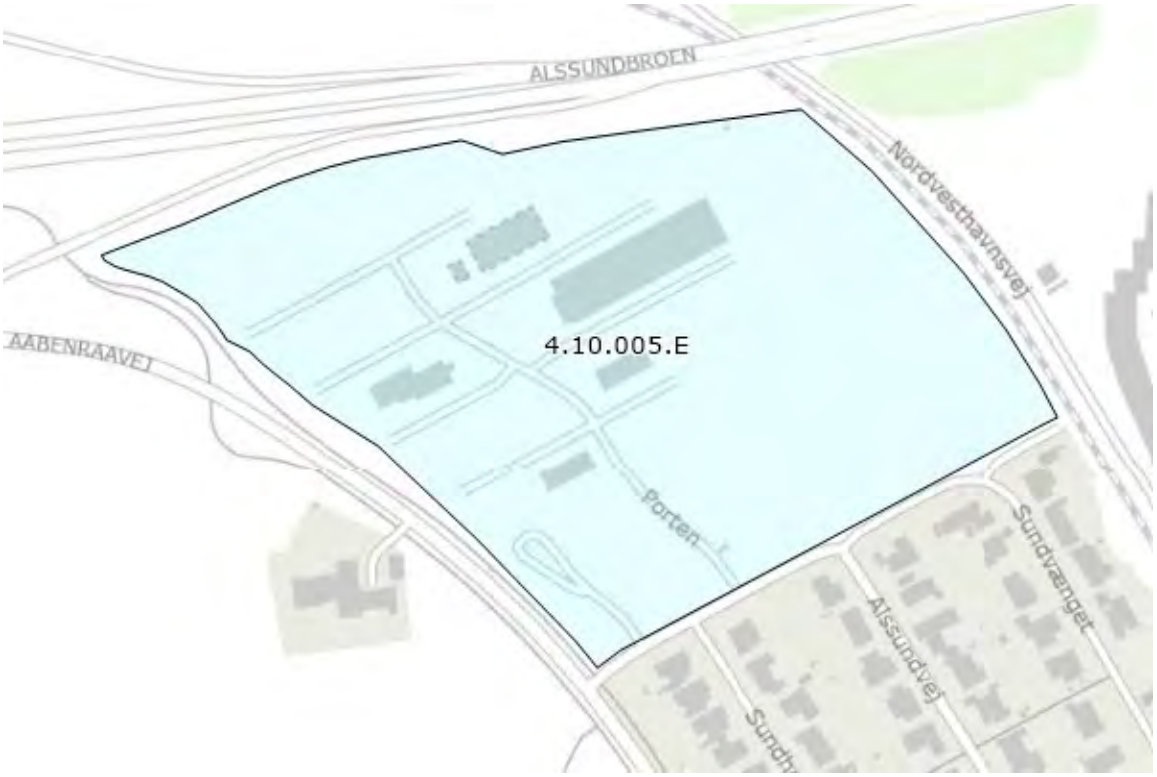
Infrastruktur

Der skal sikres offentlig adgang langs havnefronten.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.005.E - Områdets mellem Alsundbroen og Aabenraavej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **offentlig administration**

Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **45%**

Bebyggelsen højde må ikke overstige tagkote 31.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

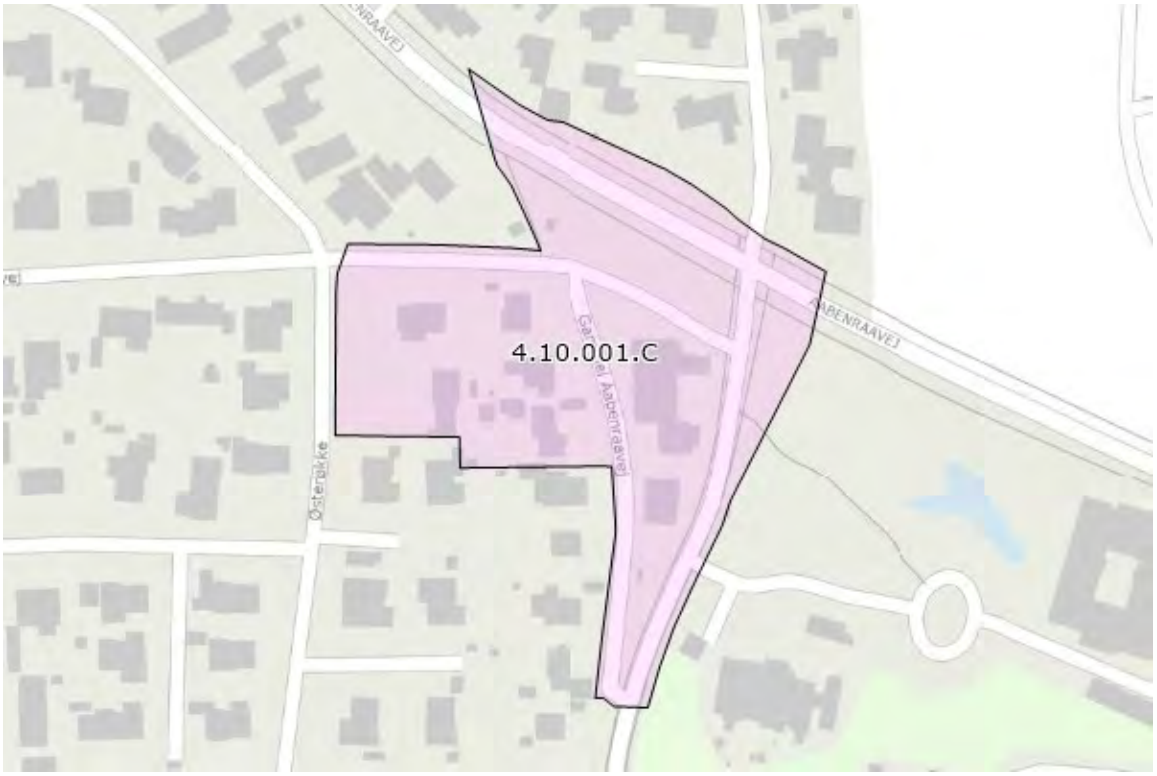
Lokalplan nr. 4.10-12 Porten til Sønderborg

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.001.C - 10.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

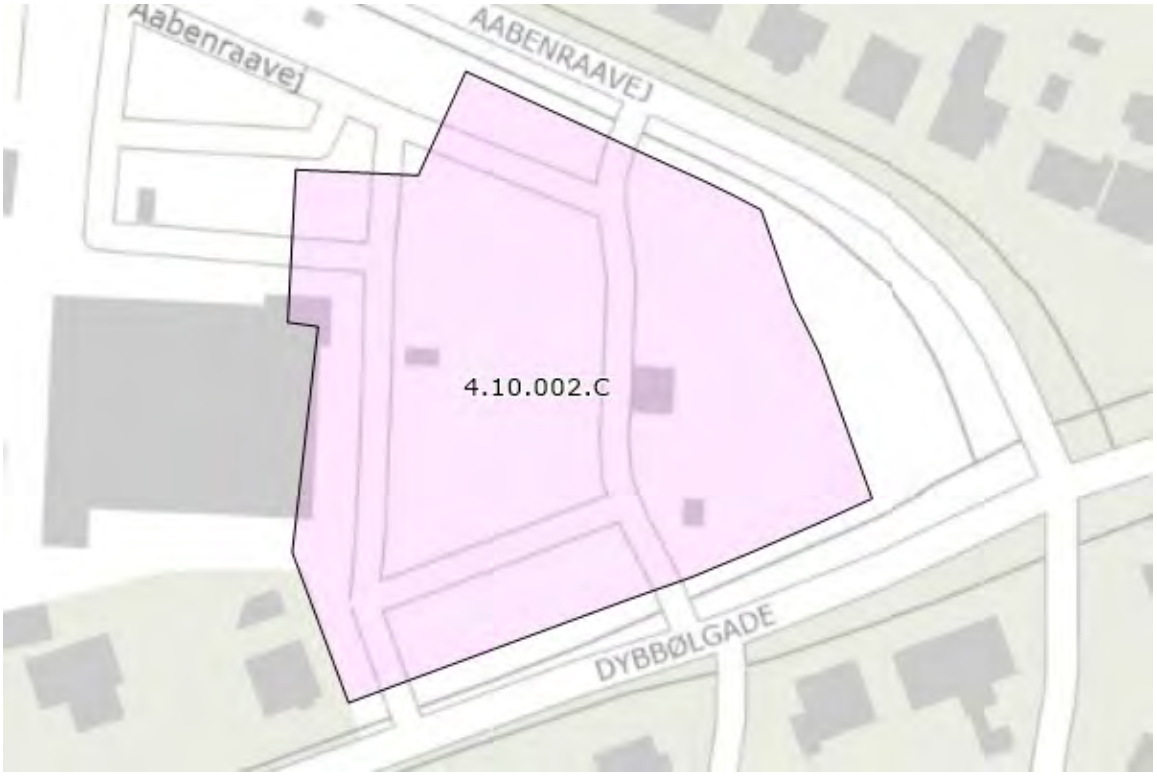
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-8802

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.002.C - 10.C2



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **bydelscenter**, **butikker**

Dagligvarebutik

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

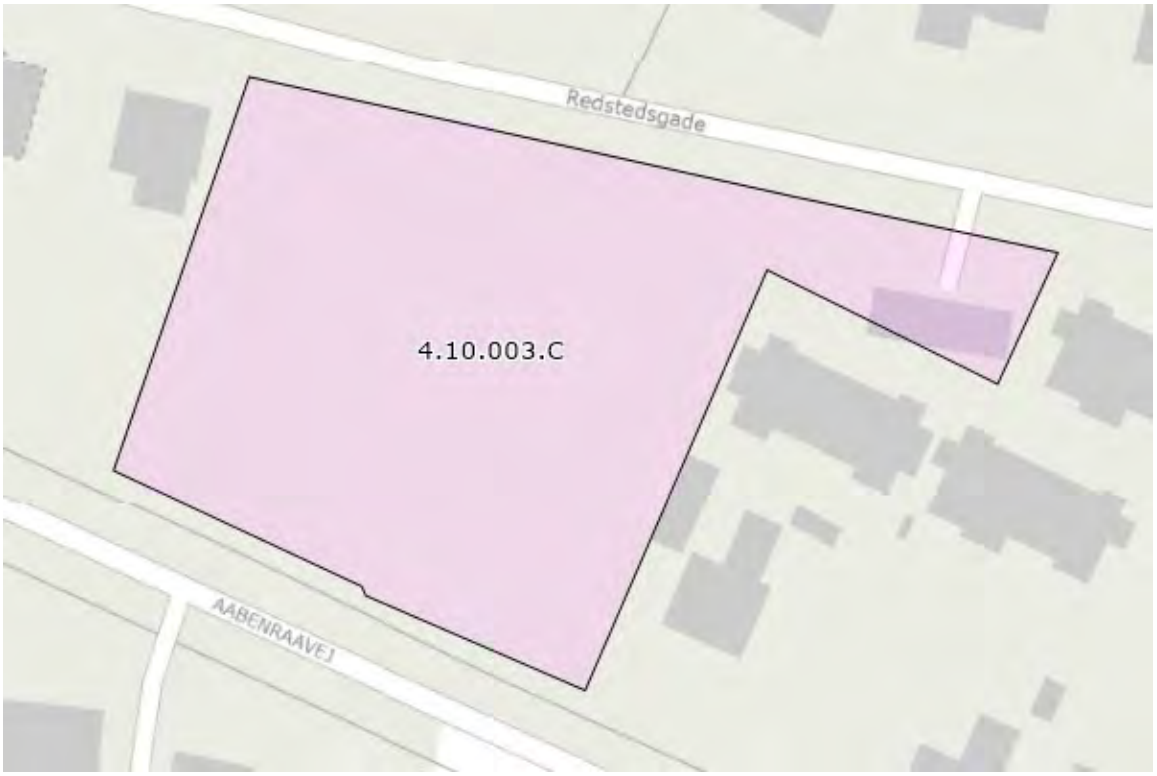
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-0307

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.003.C - Aabenraavej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal opholdsareal være på mindst 100 % af boligarealet og mindst 10 % af arealet for hotel og øvrige erhverv.

Infrastruktur

Ved nybyggeri skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1,5 p-plads pr. bolig; 1 P-plads pr. 25 m2 butiksareal og 50 m2 erhvervsareal iøvrigt. Kan parkeringskrav ikke opfyldes er der mulighed for dispensation ved bidrag til P-fond.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-0614 og 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.004.C - Bydelcenter mellem Dybbølgade og Aabenraavej i Sønderborg



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **bydelscenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Min. 20 % af etageareal

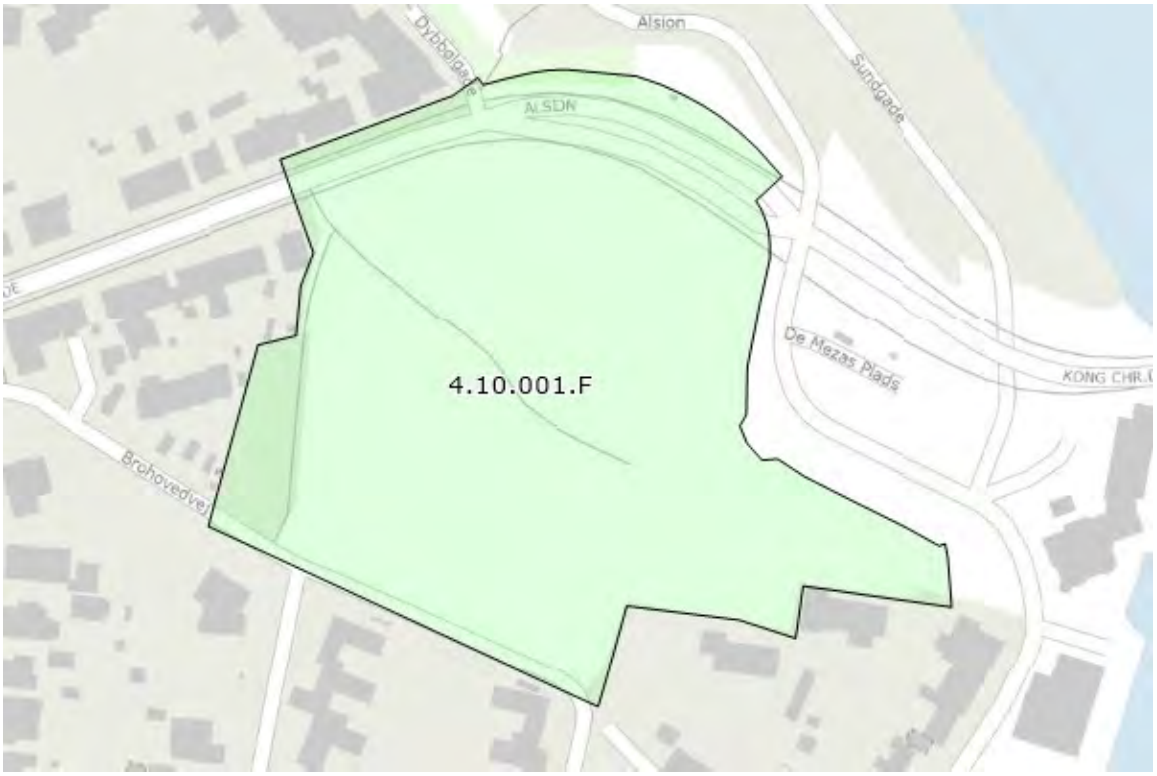
Infrastruktur

Min. 1 P-plads pr. 30 m2 butiksareal

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.001.F - 10.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

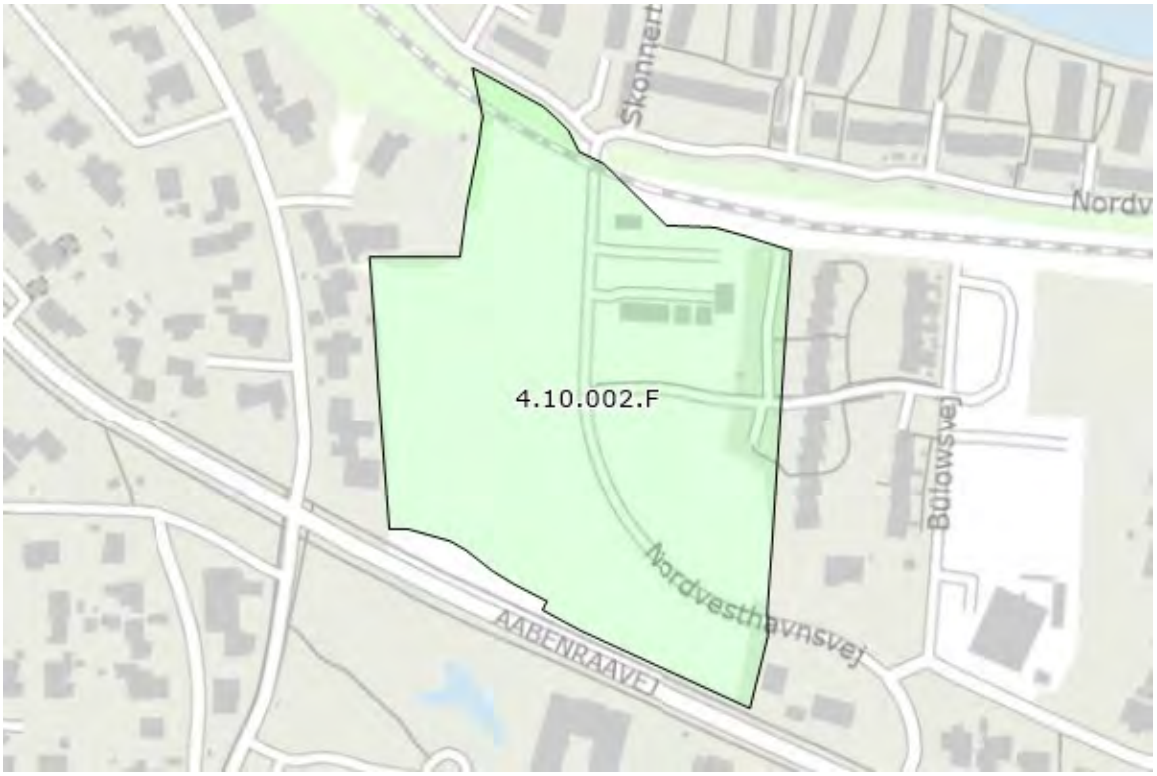
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.002.F - 10.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Miljø

Der er støjregulerende bestemmelse for området, som siger, at det er uden støjfølsomme aktiviteter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.003.F - 10.F3



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4 m**

Der må være maks. 40 m² bebygget areal på hver kolonihavegrund.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.005.F - rammeområde for rekreativt område ved Bülowsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

ingen parkering. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.001.D - 10.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-0302 Lokalplan nr. 10-0110

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.002.D - 10.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

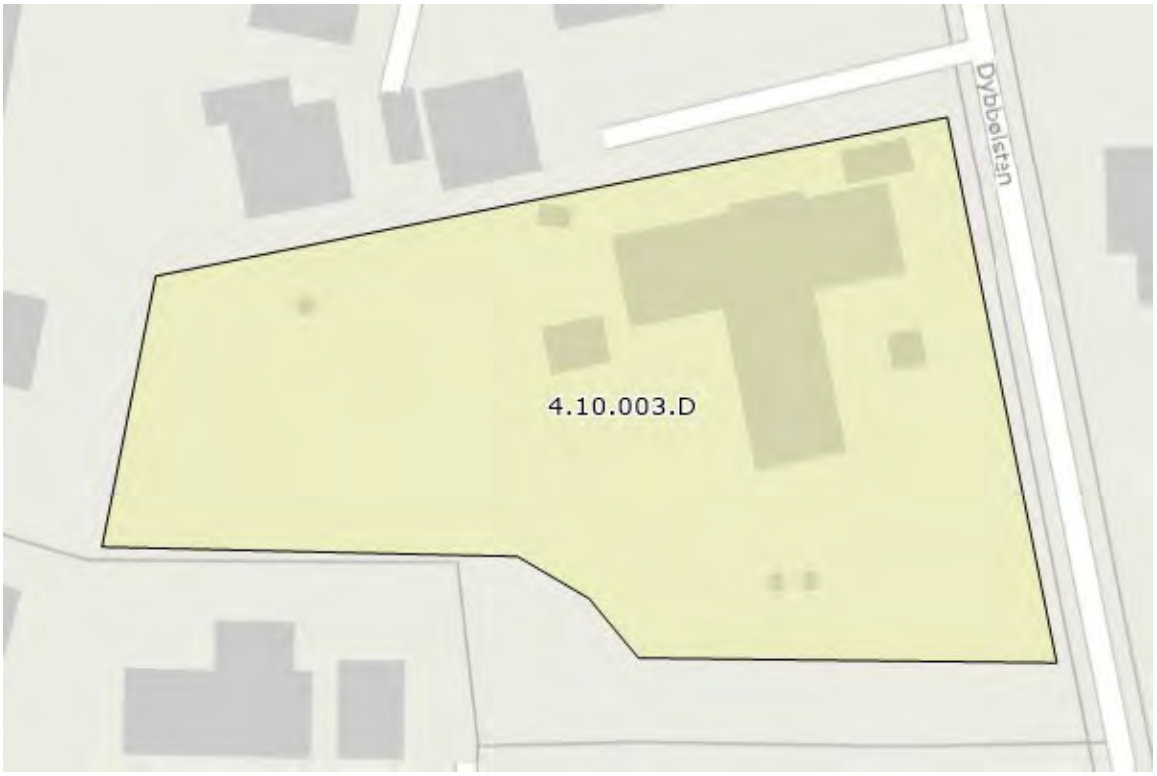
Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.003.D - 10.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-9903

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.004.D - 10.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Liberale erhverv, kontor- og servicevirksomhed inden for IT og elektronik, offentlige formål samt laboratorier, bioteknologi og udviklingsorienterede virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende off. og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **22 m**

Bebyggelsen skal udformes som bolig- og kontorejendomme, gerne med blandet anvendelse i den enkelte bygning med boliger i de øverste etager, detailhandel i stueetage og kontorer i midten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Område 3 (Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 25% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

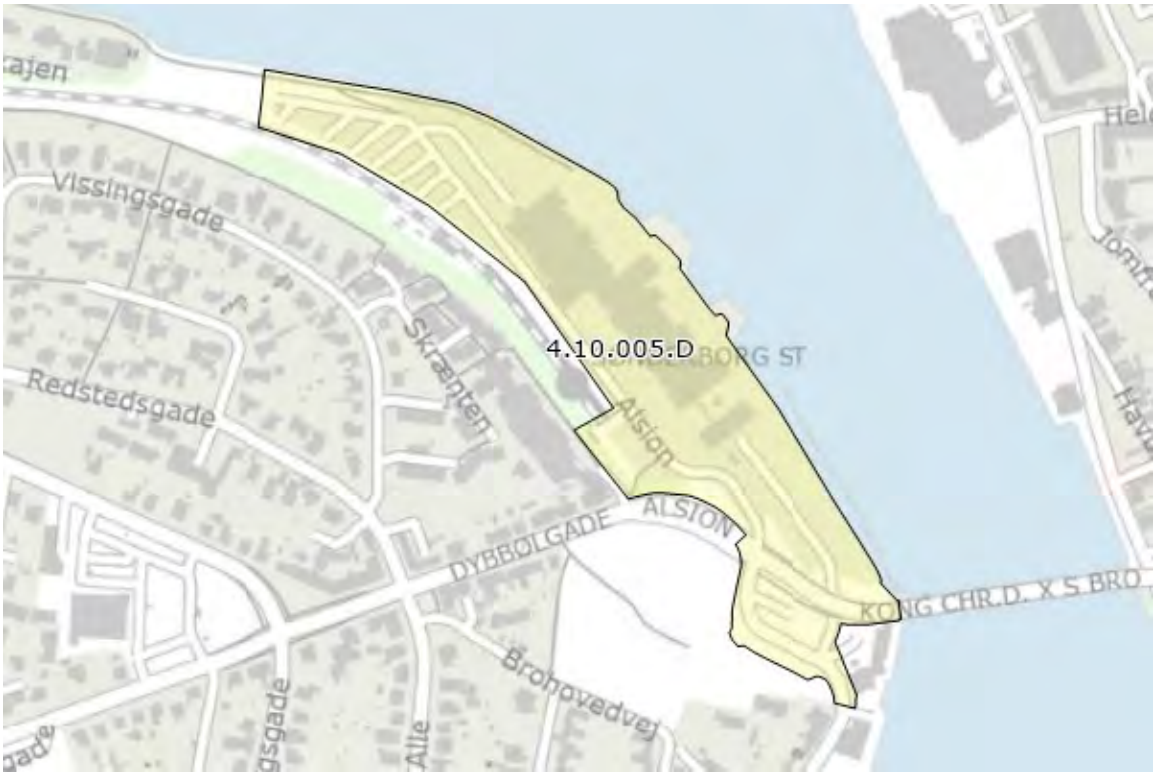
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10-0110

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.005.D - 10.D5



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **landskabstekniske anlæg**

Liberale erhverv, kontor- og servicevirksomhed inden for IT og elektronik, offentlige formål samt laboratorier, bioteknologi og udviklingsorienterede virksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området udlægges til blandede byformål med boliger, institutioner, ikke-miljøbelastende off. og private erhverv med stort videnindhold og behov for tæt kontakt til forskning og udvikling.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **22 m**

Bebyggelsen skal udformes som bolig- og kontorejendomme, gerne med blandet anvendelse i den enkelte bygning med boliger i de øverste etager, detailhandel i stueetage og kontorer i midten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Område 3 (Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.10.006.F - Rekreativt område ved Sundgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der er offentlig adgang igennem området.

Særlige bestemmelser

Arealet rummer et fredet fortidsminde. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Dybbøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.11 Dybbøl. Dybbøl afgrænses mod vest og nord af Omfartsvejen/motorvejen, mod syd af Flensborg Landevej og mod øst af de fredede Dybbølarealer.

Plandistriktet består mest af åben/lav parcelhusbebyggelse.

4.11.001.B - Boligområde ved Bøffelkobbelvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 411-1, 11-9002, J 770525, J 810421, J 780214, J 810804 og J 820330.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.002.B - Boligområde ved Kongshøj, Istedvej og Husbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

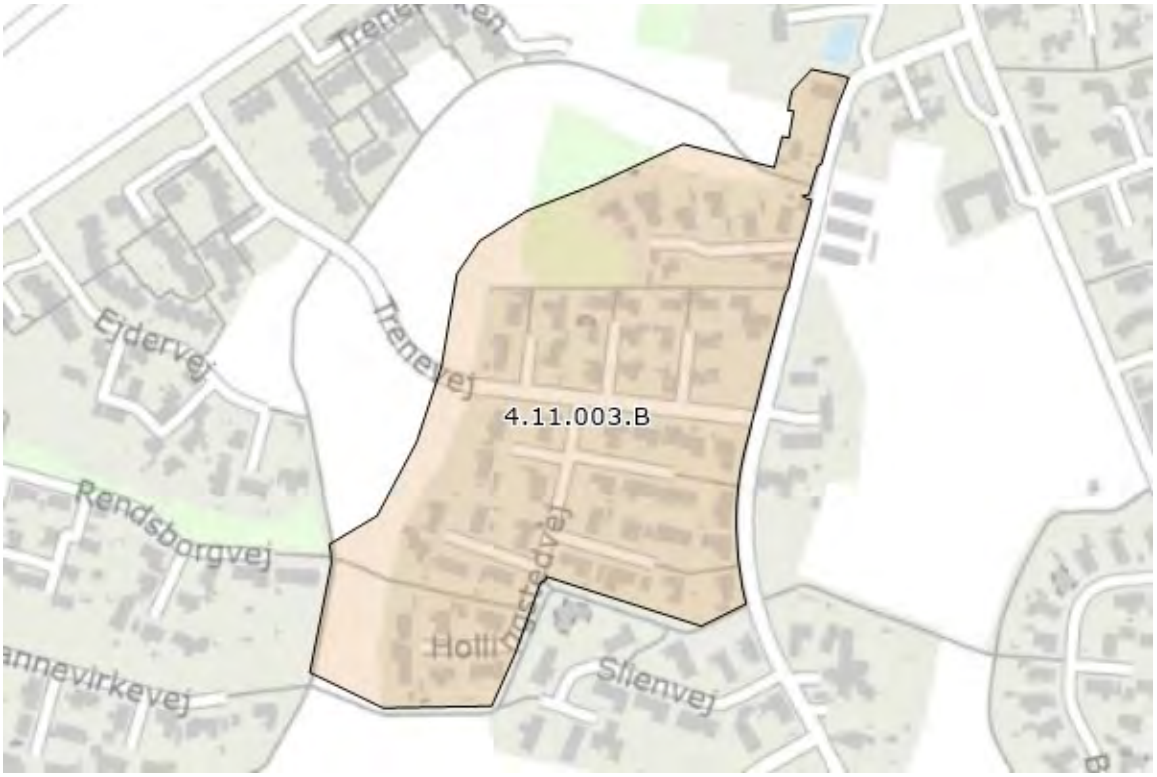
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 791003.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.003.B - Boligområde ved Hollingstedvej og Hedebyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

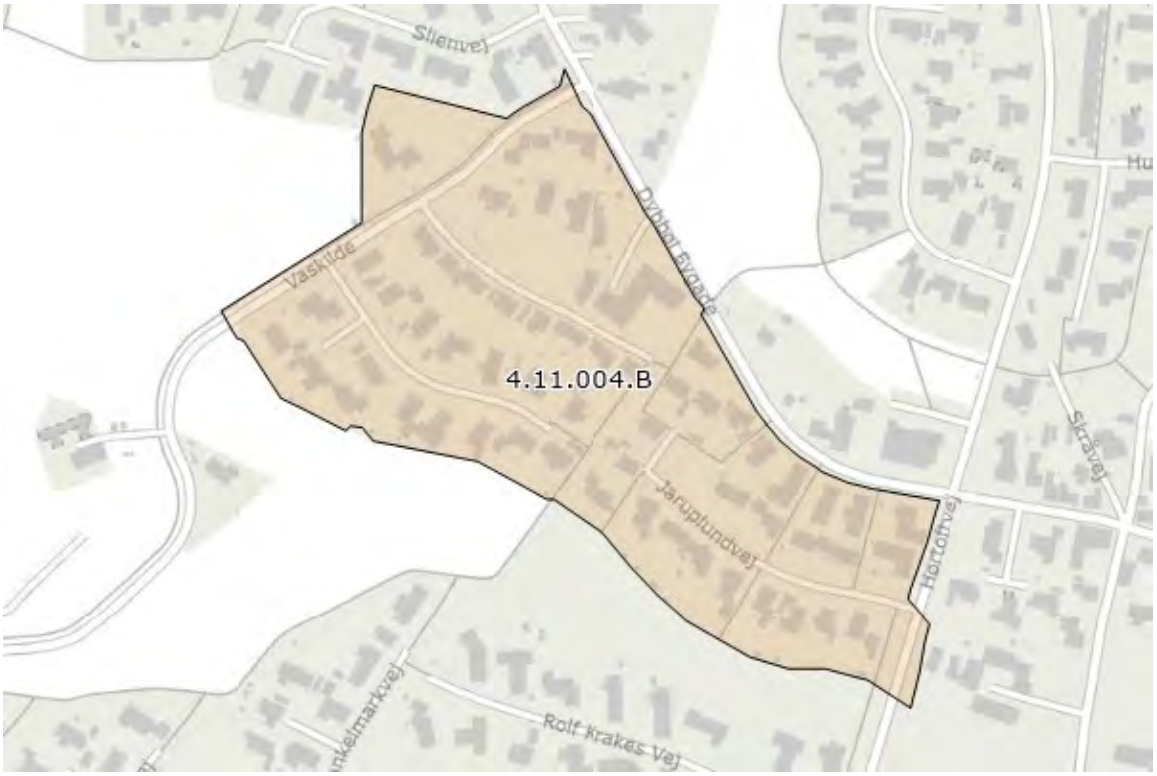
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. J 791002.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.004.B - Boligområde ved Jaruplundvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. J770524, J 770525 og J 780606.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.005.B - Boligområde ved Dybbøl Bygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

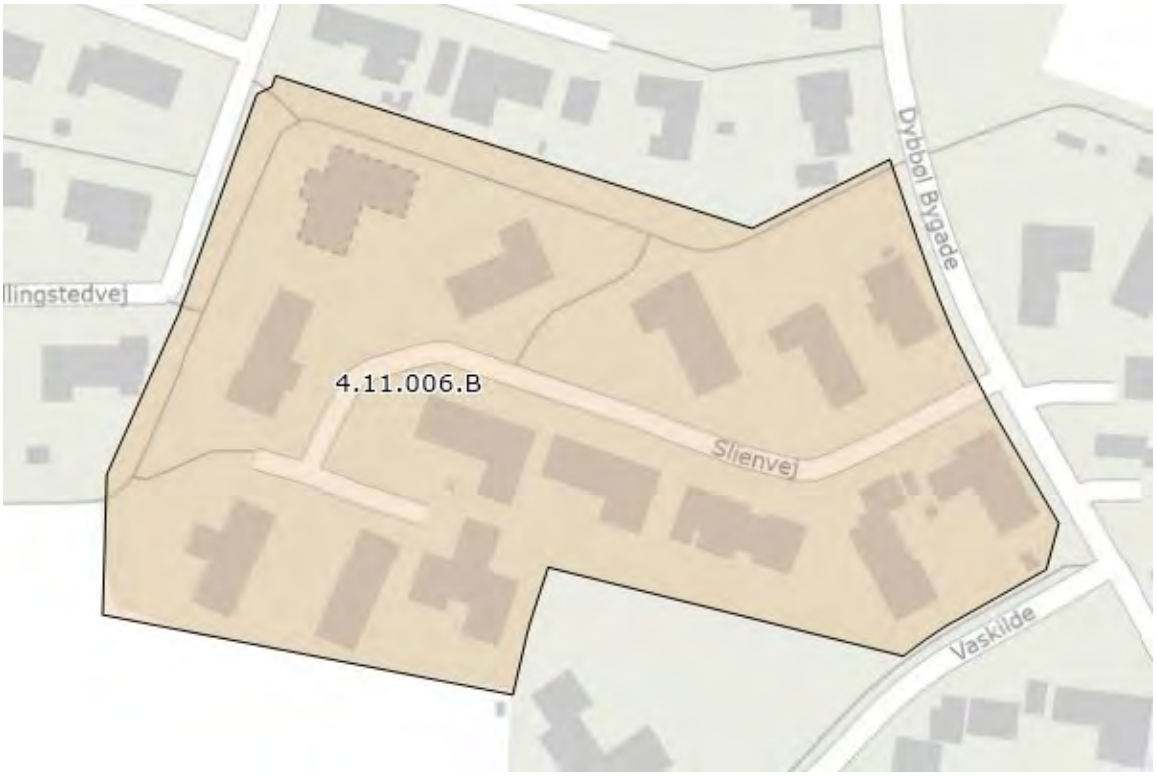
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. J 800902, 11-9602, 11-8610, 11-0602 og 11-9802.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.006.B - Boligområde ved Slienvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4.11-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.007.B - Boligområde mellem Bøffelkobbelvej og Flensborg Landevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

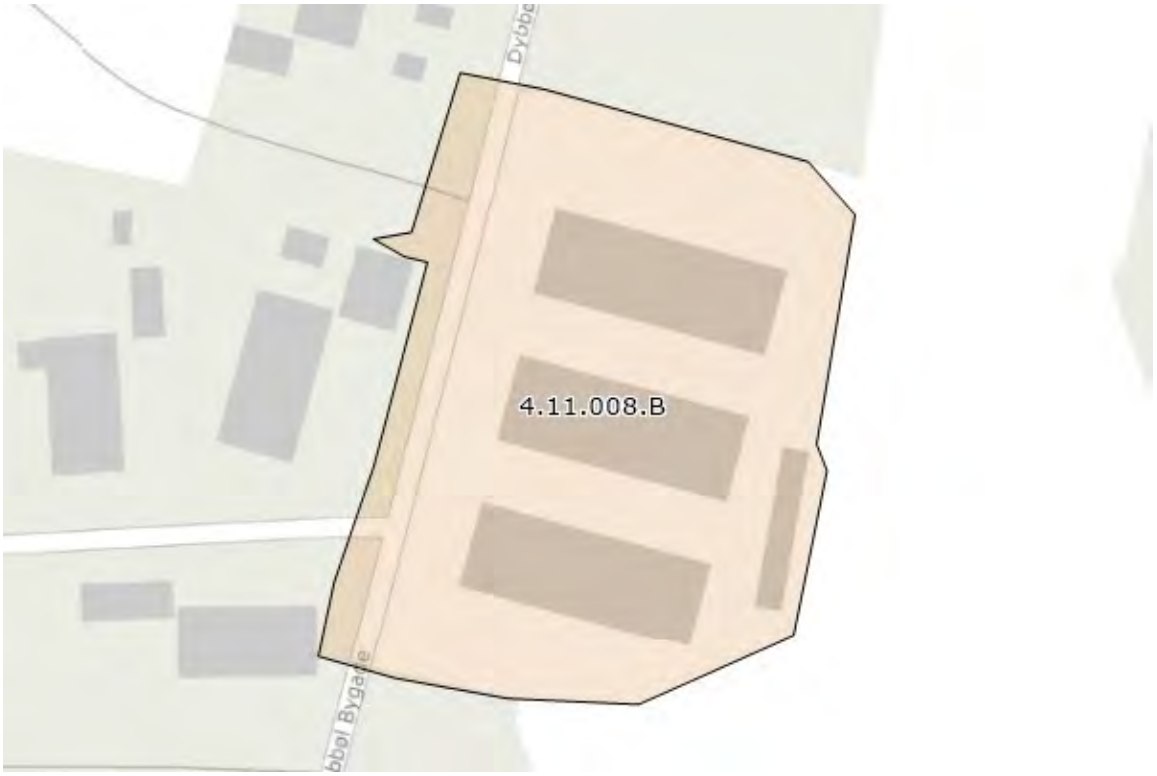
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. J 780214 og 11-9104 samt temalokalplan nr. 0-0112.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.008.B - Boliger Dybbøl Bygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde med tilhørende lokale serviceanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsarealer skal være mindst 100 % af etagearealet.

Infrastruktur

Der skal udlægges mindst 1,5 p-plads pr. bolig.

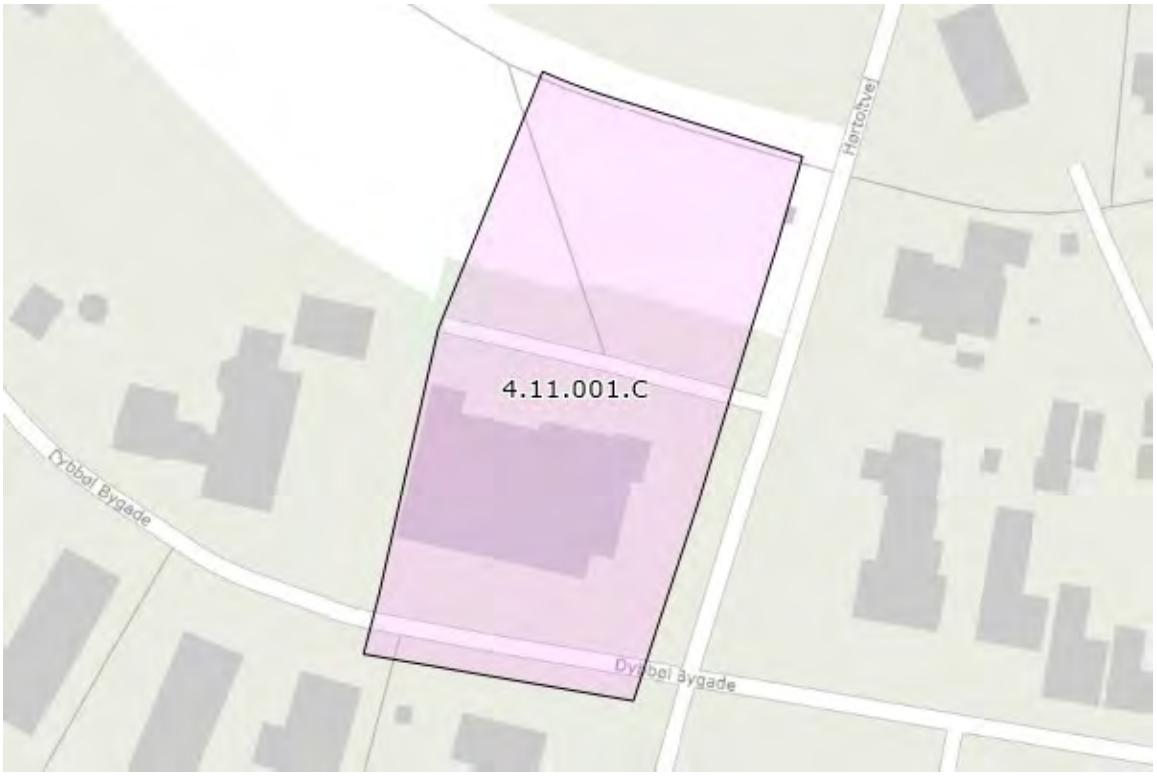
Lokalplanlægning

J 770524

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.001.C - 11.C1



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailsalg, servicevirksomhed og boliger samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

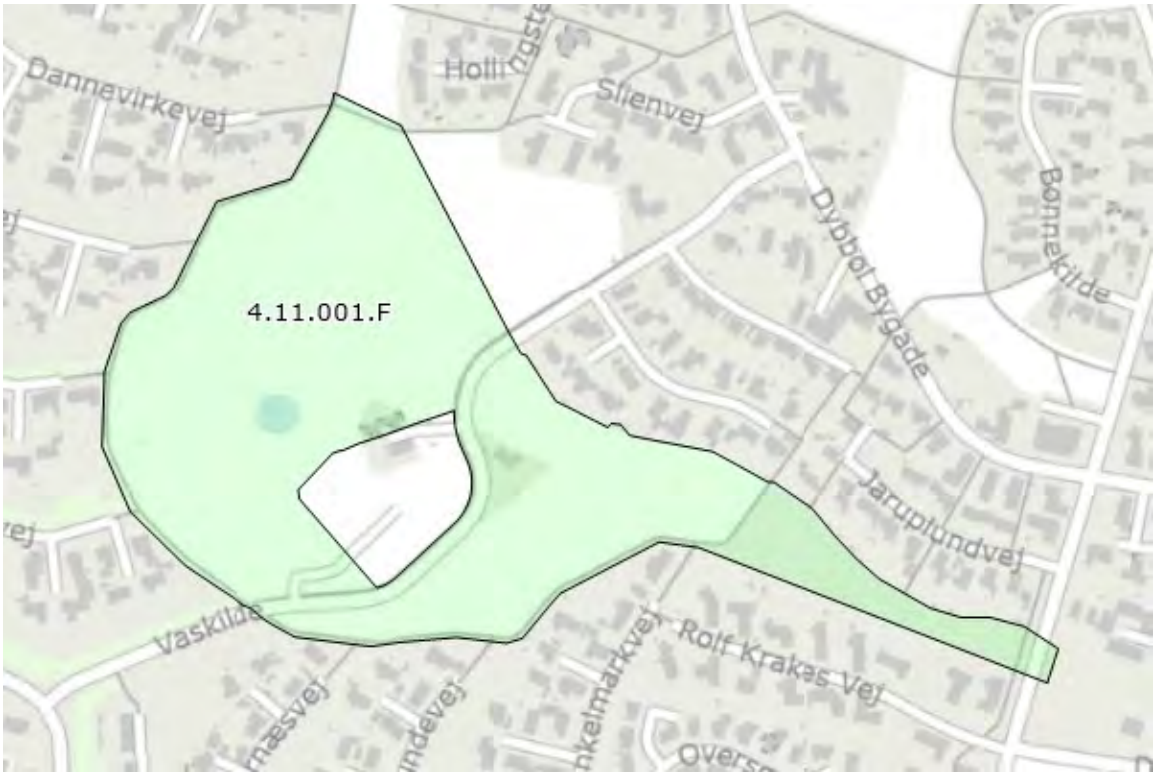
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 770524 Lokalplan nr. J 780606 Lokalplan nr. J 791003

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.001.F - 11.F1



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

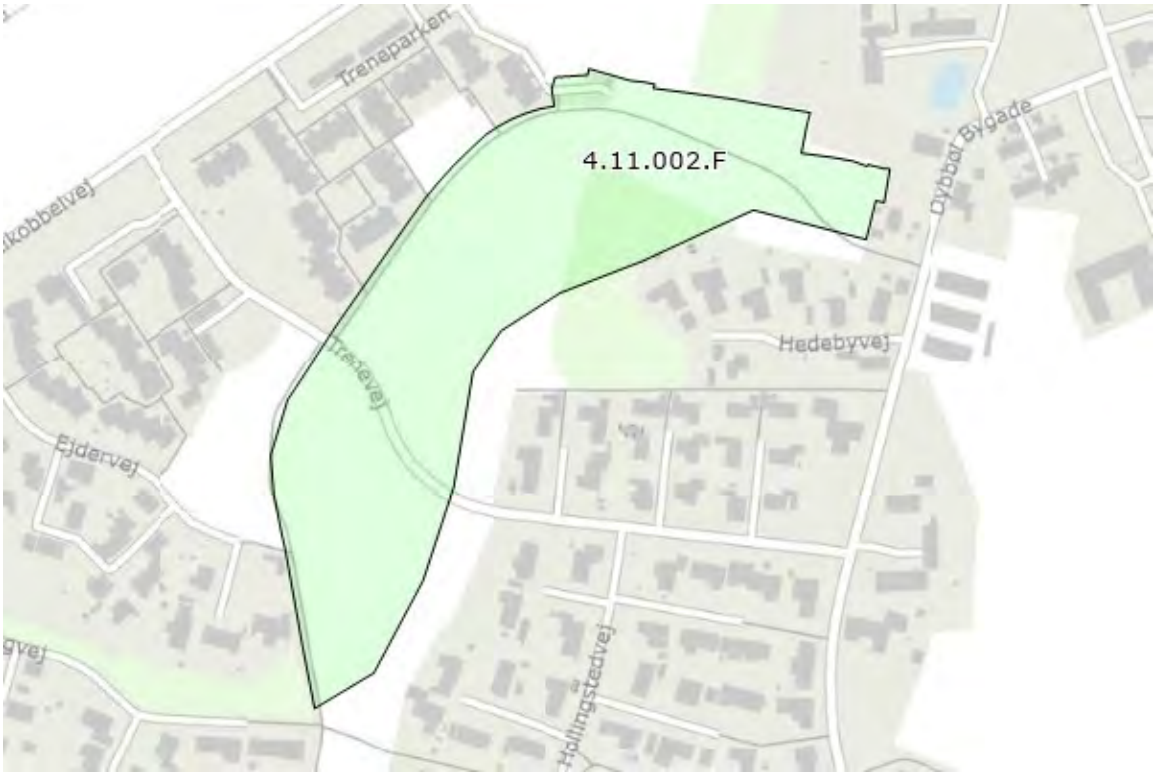
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 11-0101 Lokalplan nr. J 770524 Lokalplan nr. J 770525 Lokalplan nr. J 780606.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.002.F - 11.F2



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

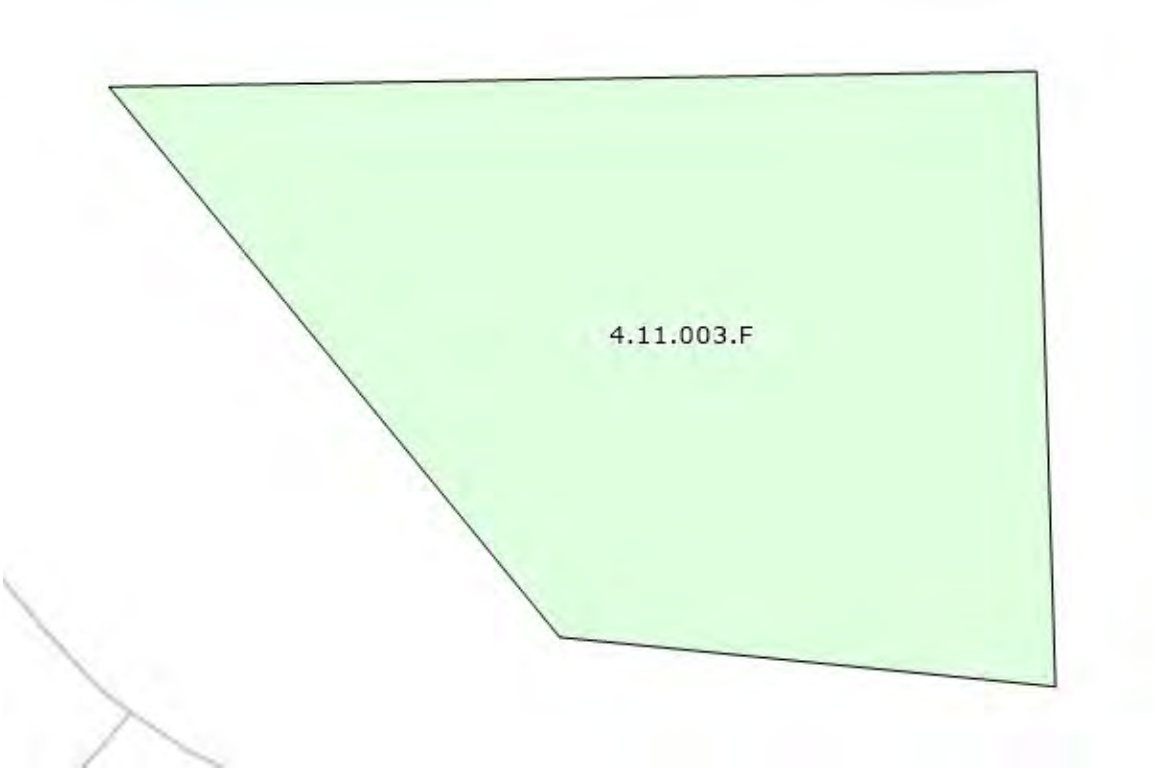
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 780214, Lokalplan nr. J 791002, Lokalplan nr. J 810609 og Lokalplan nr. J 820330.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.003.F - 11.F3



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

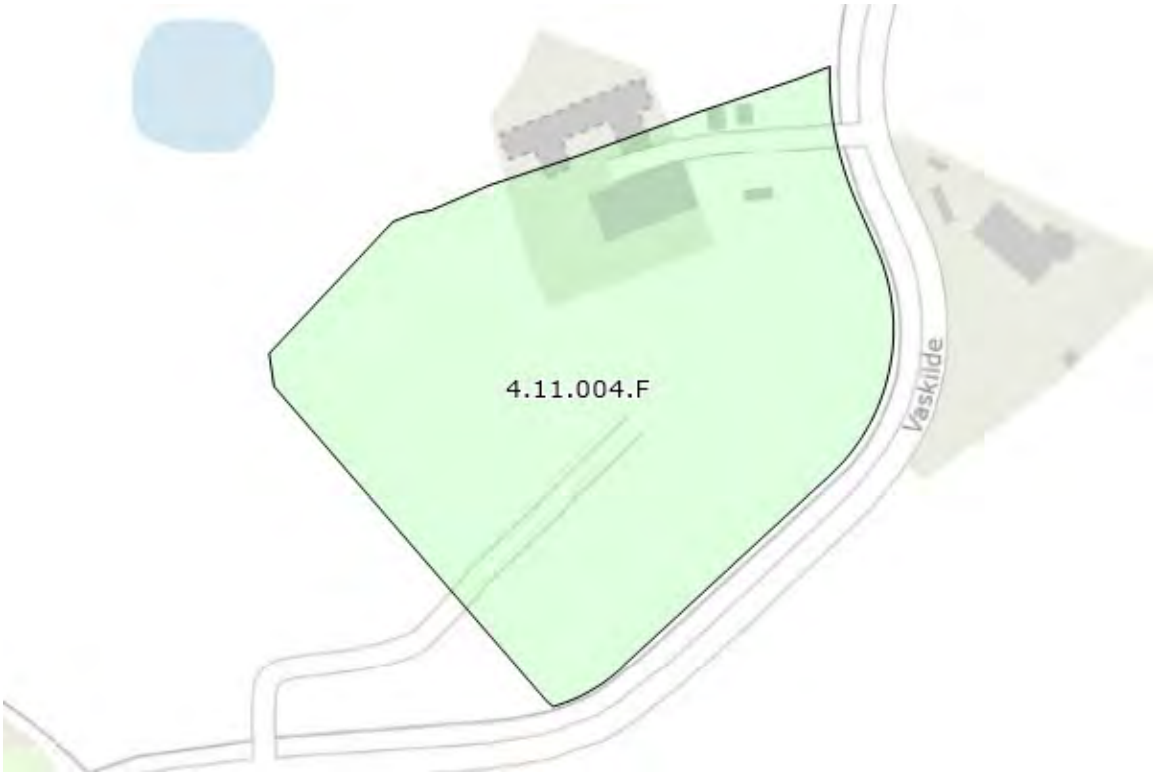
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J791003

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.004.F - 11.F4



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**, **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Aktivitetscenter i Dybbølområdet.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Fritidsformål, herunder rekreative formål, kolonihaver, sportsanlæg og grønne områder

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 50% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 11-0101

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.001.D - 11.D1



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Bestemmelserne inkluderer privat service.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

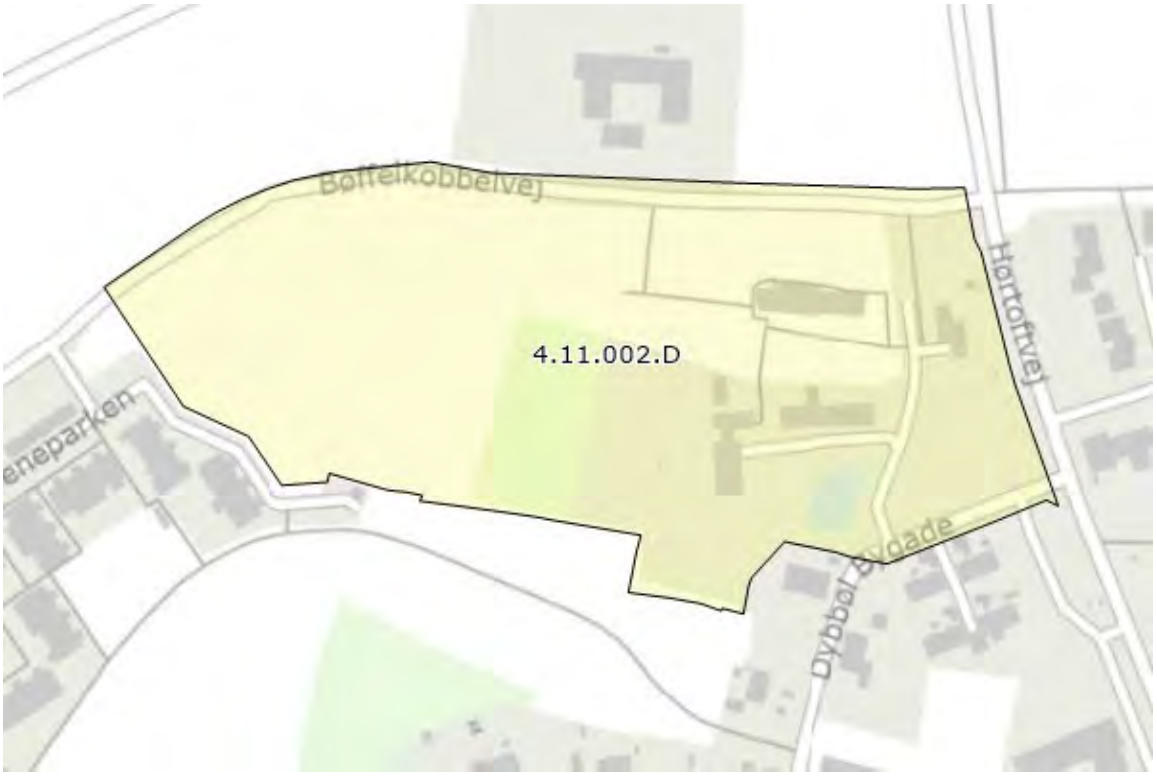
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 770524 Lokalplan nr. J 791003 Lokalplan nr. J 810609

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.002.D - 11.D2



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 810609

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.004.D - 11.D4



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

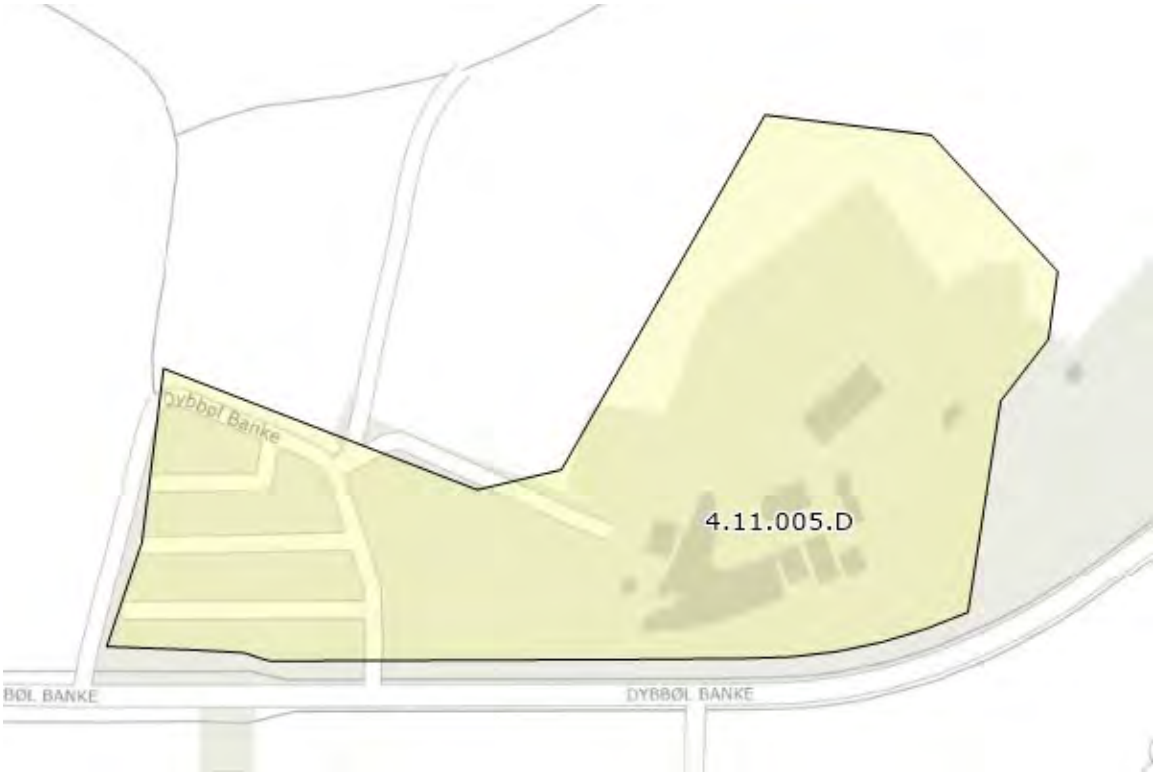
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 770524

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.005.D - 11.D5



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Infrastruktur

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 11-0007

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.005.F - 11.D3



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **jordbrugsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål og institutioner, herunder sportsanlæg og grønne områder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

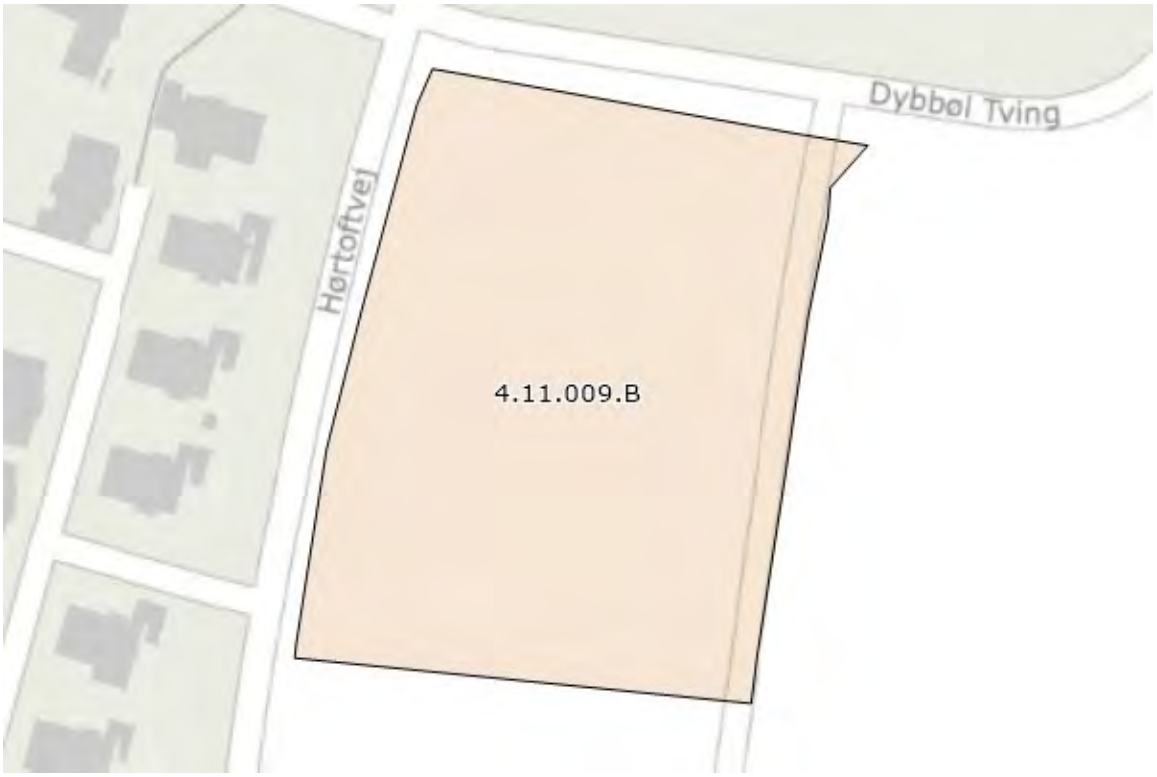
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. J 770524 Lokalplan nr. J 780214

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.009.B - Boligområde ved Ludwig Marburgeres Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

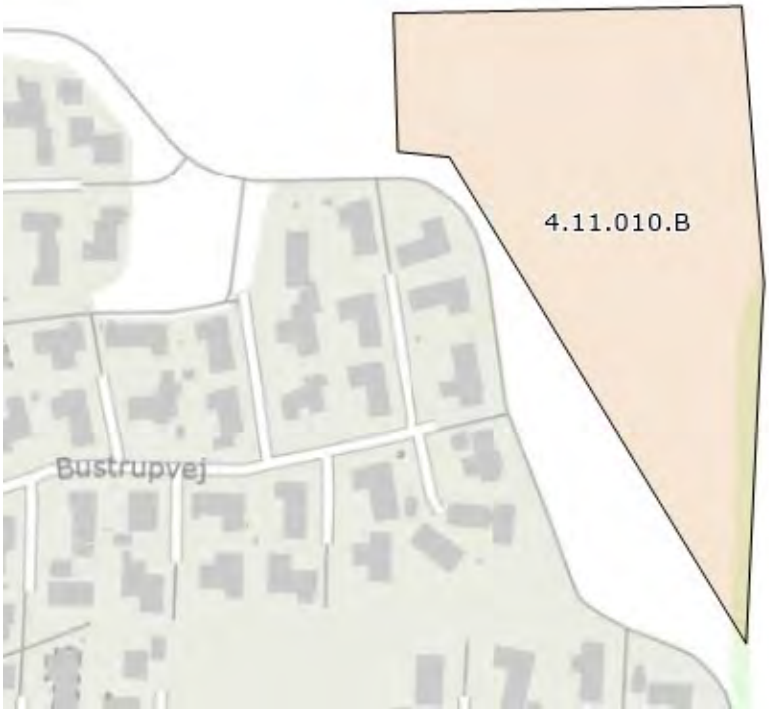
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun kan tillades fra Ludwig Marburgers Vej for at sikre til-strækkelig afstand til eksisterende vejkryds. Området kan først udnyttes når Ludwig Marburgers Vej og Dybbøltving er besluttet udvidet til 5,5 meters bredde fra tilslutningen fra udstykningen til Hørtoftvej.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.11.010.B - Boligområde ved Kongshøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Etablering af adgangsvej til område vil sandsynligvis kræve omlægning af stisystem for at sikre færdsel for blødetrafikanter.

Lokalplanlægning

Der skal foretages en nærmere undersøgelse af støjpåvirkningerne forud for detailplanlægningen af området for at sikre, enten at bebyggelsen afgrænses uden for støjkonsekvensområde, eller at der kan opføres støjafskærmning mod motorvejen.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Ragebøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.12 Ragebøl. Ragebøl er afgrænset af Omfartsvejen, Aabenraavej og kommunegrænsen mod Sundeved.

En stor del af plandistriktet er Ragebøl Erhvervspark. Op til erhvervsområdet ligger Ragebøl, der er afgrænset som landsby. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Landsbyområdet skal forblive i landzone.

4.12.001.G - Blandet bolig og erhverv i Ragebøl vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

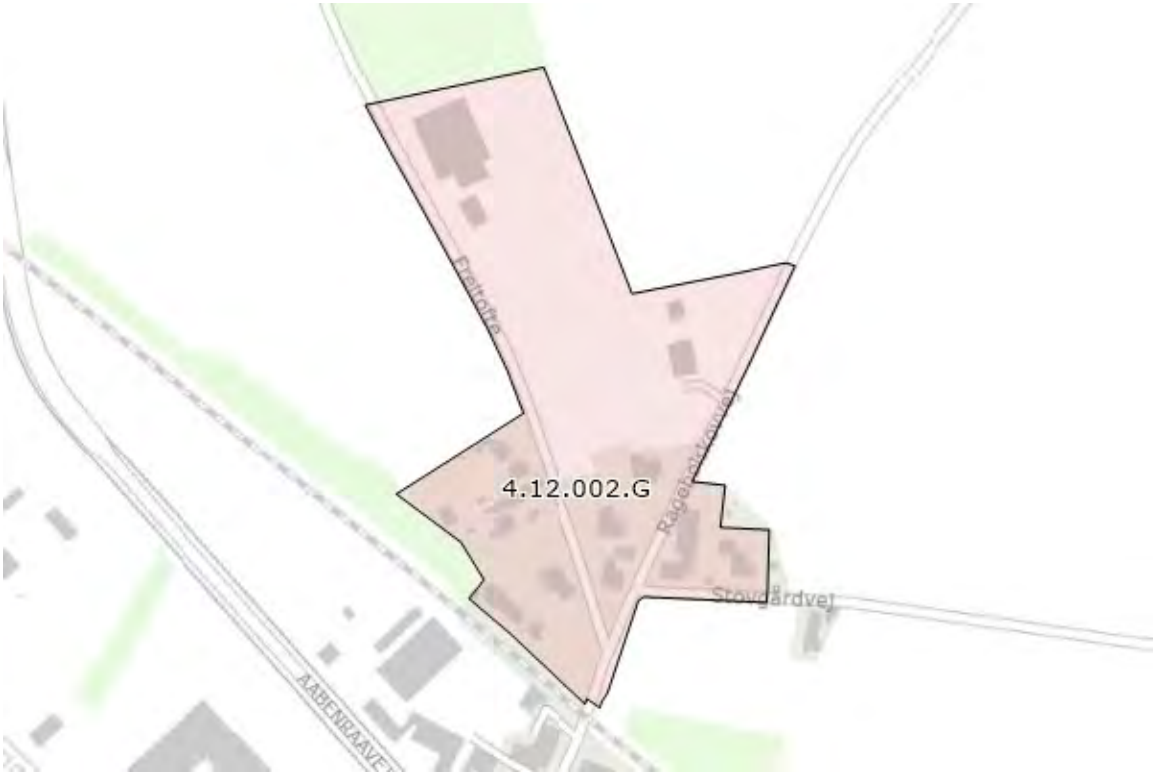
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 0-0112 Skilte og facader

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.12.002.G - Blandet bolig og erhverv i Ragebøl øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

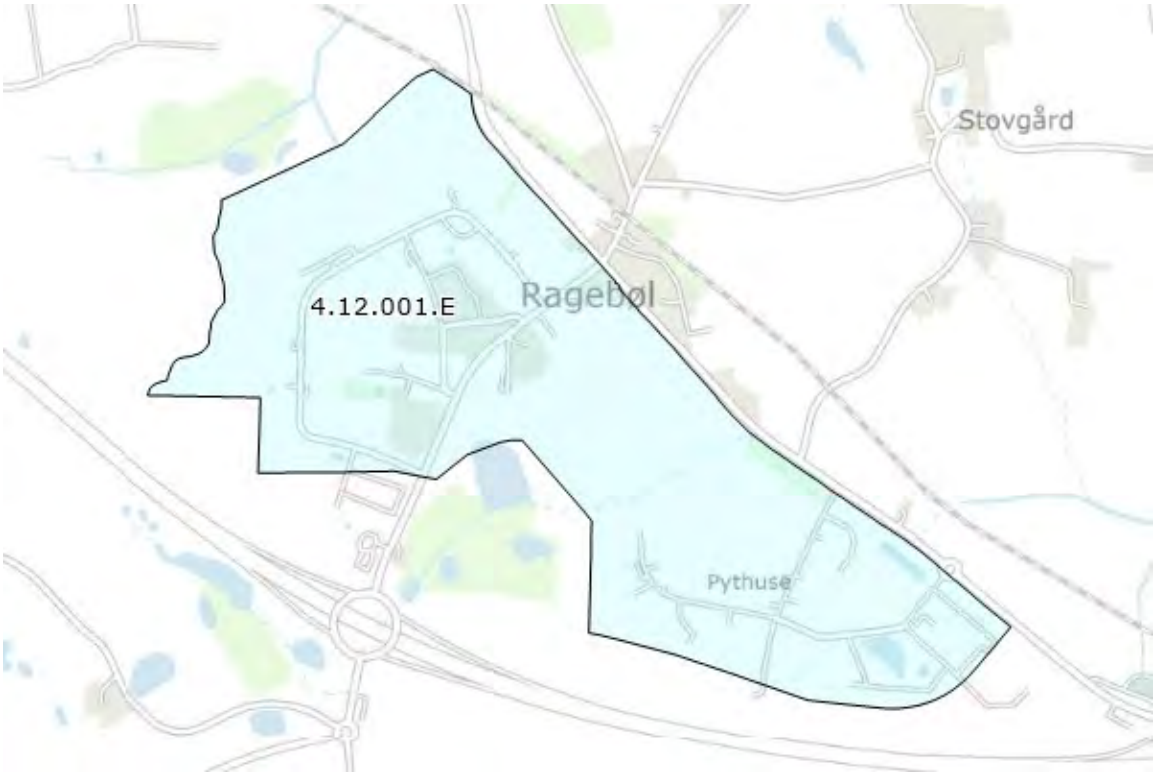
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.12.001.E - Ragebøl erhvervspark



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**, **transport- og logistikvirksomheder**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder og større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed. Område til virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes både til håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport og miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være mindst 10% af etageareal

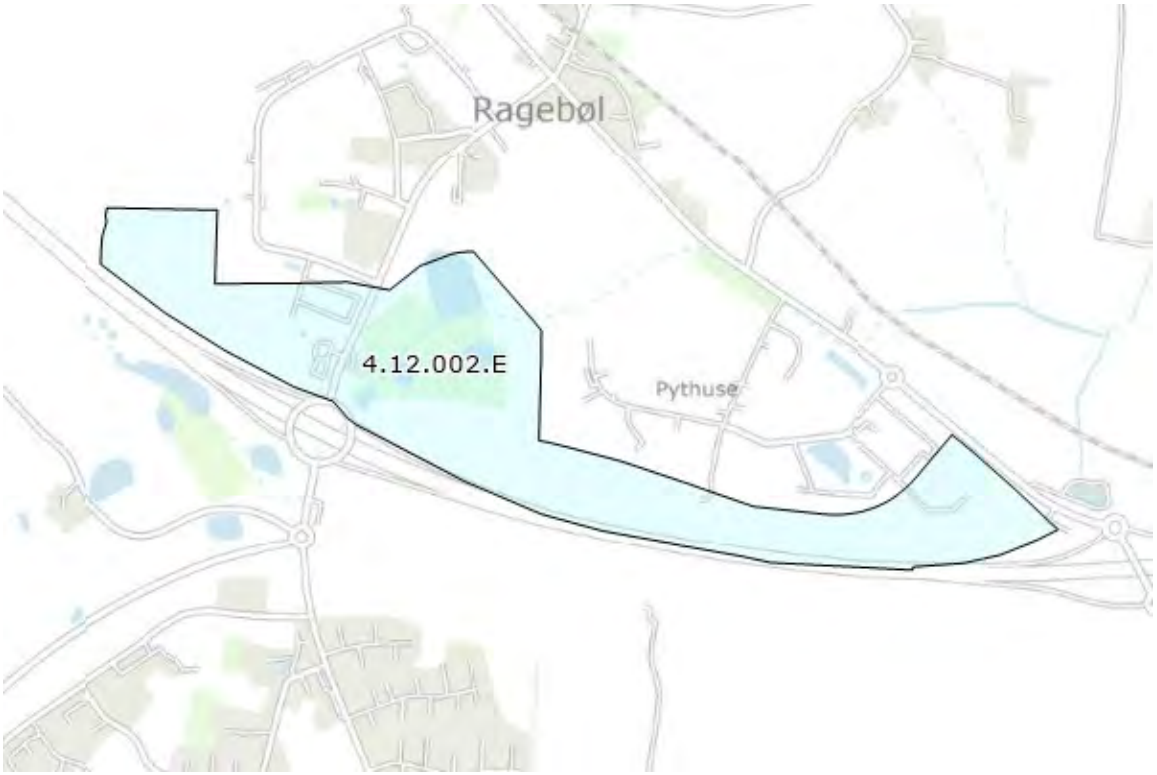
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4.12-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.12.002.E - Ragebøl erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Transportvirksomheder og transporttung erhverv. Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes både til håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport og miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Området er placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser. Se afsnit om drikkevandsinteresser og byudvikling.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 4.12-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C, D og E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.12.003.E - Erhvervsområde ved Aabenraavej, Ragebøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings-, transport- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med nybyggeri skal udendørs opholdsareal være på mindst 10% af erhvervsarealet.

Lokalplanlægning

Det øvrige Ragebøl erhvervsområde (ramme 4.12.001.E og 4.12.002.E) skal være solgt for min. 80 % af kapaciteten før ramme 4.12.003.E lokalplanlægges.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

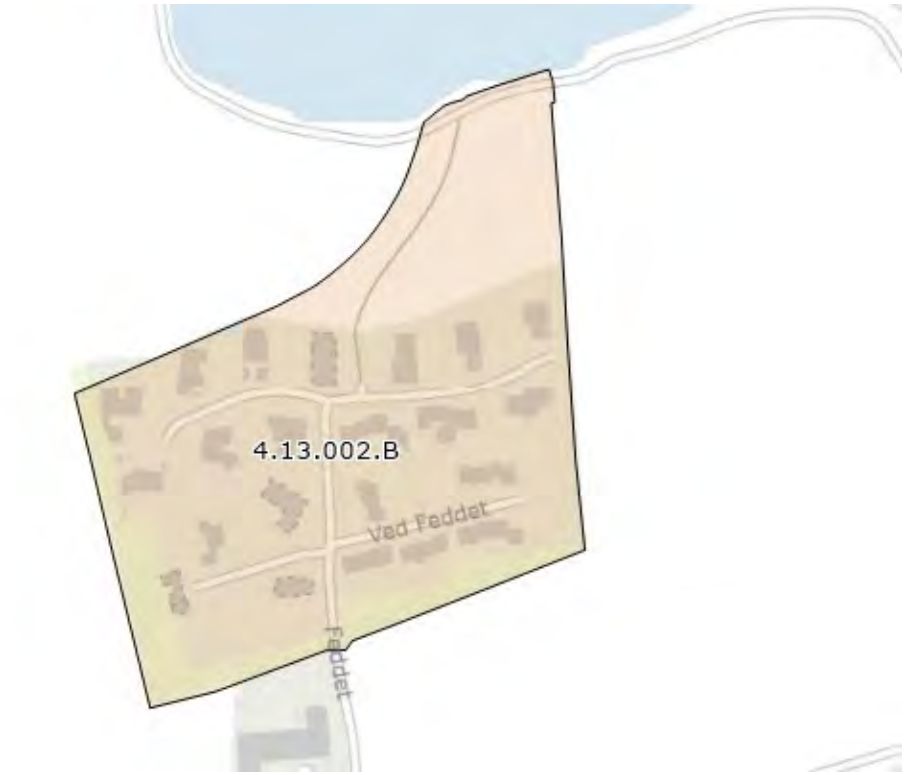
Stovgaard

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 4.13 Stovgaard. Stovgaard afgrænses af Aabenraavej mod Sundeved og af Alssund.

Plandistriktet består af landbrugsområder med spredt landbrugsbebyggelse. Ved Møllebugten ligger et areal omkring den gamle søfartsskole, som er udlagt til boligbebyggelse i byzone.

4.13.002.B - Boligområde ved Feddet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 13-0601.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

4.13.001.F - Rekreativt område nord for Feddet



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 13-0601 og byplanvedtægt nr. 15.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Sundeved

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den vestlige del af kommunen og grænser op til Aabenraa Kommune. Området gennemskæres af Sønderborgmotorvejen Rute 8 og er et udpræget landområde med en del store landbrugsejendomme. Lokalbyen Nybøl ligger på den sydlige side af motorvejen ned mod Nybøl Nor og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne og nye parcelhusbebyggelser. Områdebyen Vester Sottrup ligger nord for motorvejen og er en attraktiv "forstad" til Sønderborg by og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne og en del nye parcelhusbebyggelser. Lokalbyen Blans ligger mod nordvest ud til Als Fjord og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne samt Danish Crown Slagteri lidt uden for Blans.

Herudover består området af en del mindre bebyggelser.

Desuden ligger Ballebro Færgehavn i området.

Vester Sottrup

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 5.1 Vester Sottrup. Vester Sottrup er en lokalby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne og nye parcelhusområder.

Landsbyen Øster Sottrup og Sottrupskov er afgrænset som landsby. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Området skal forblive i landzone.

5.1.001.B - Boligområde ved Højlund



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

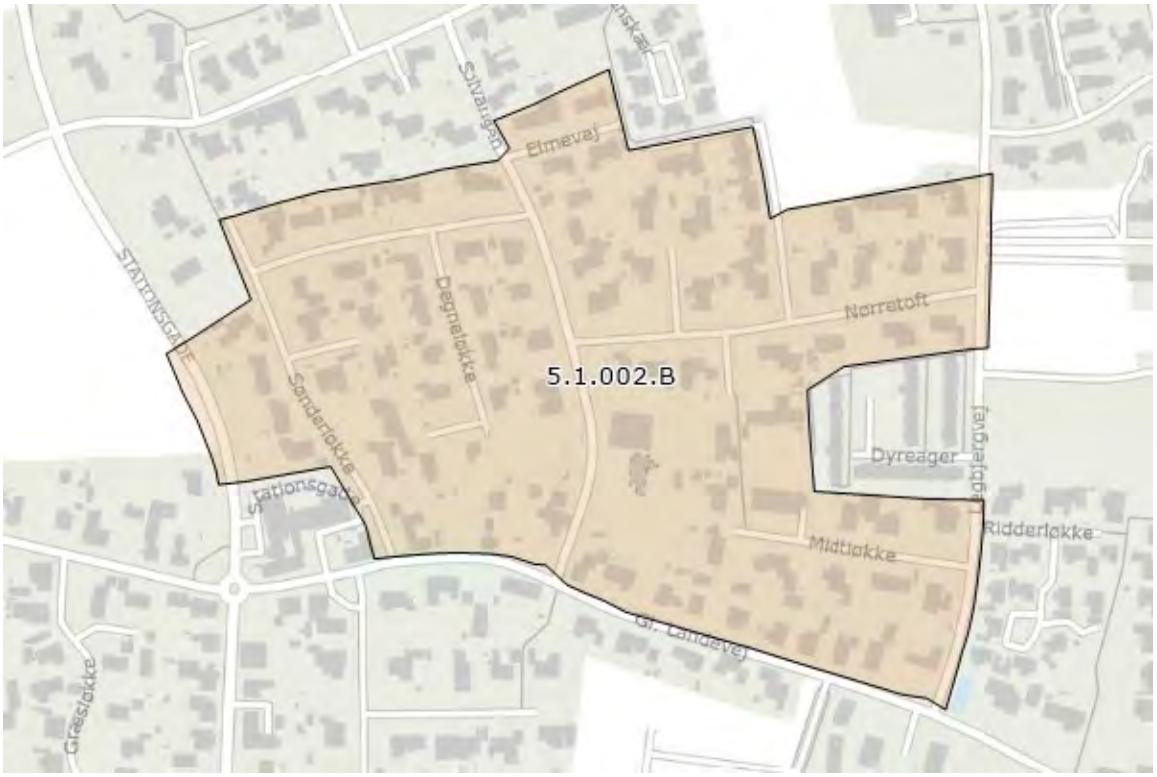
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 33-533.
I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.002.B - Boligområde ved Sønderløkke, Nørretoft, Midtløkke m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

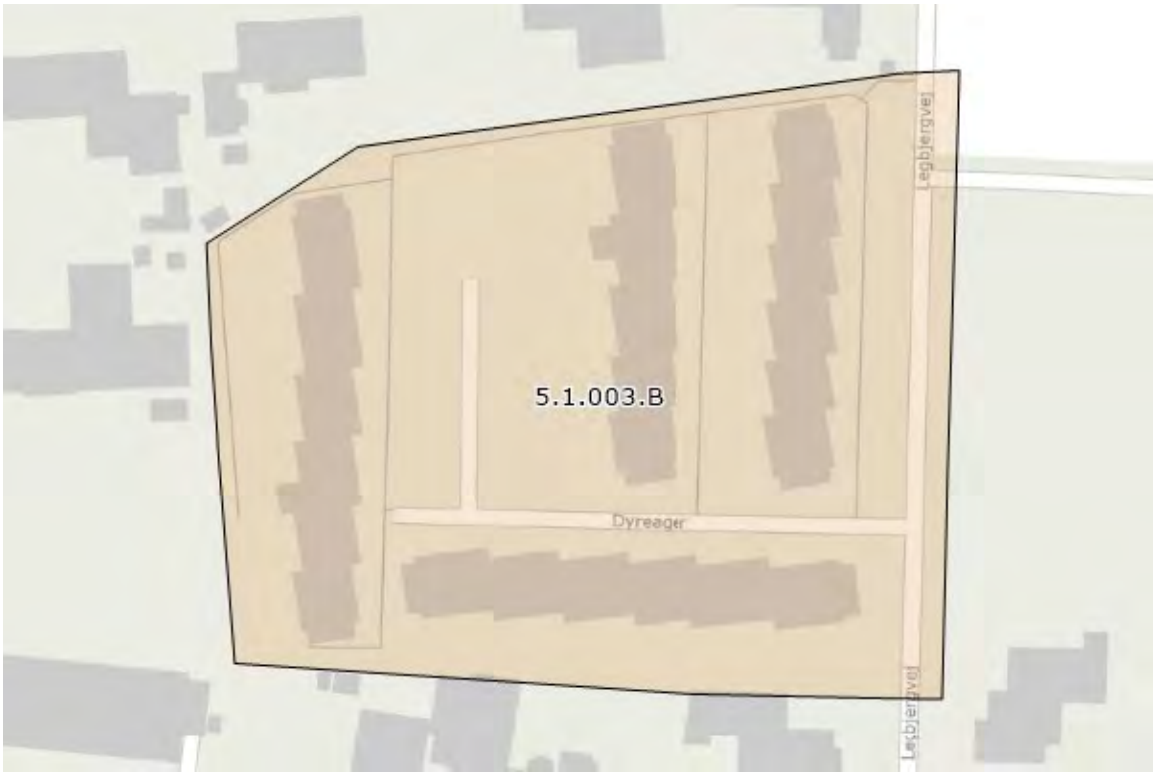
Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.003.B - Boligområde ved Dyreager



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.004.B - Boligområde ved Lerløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

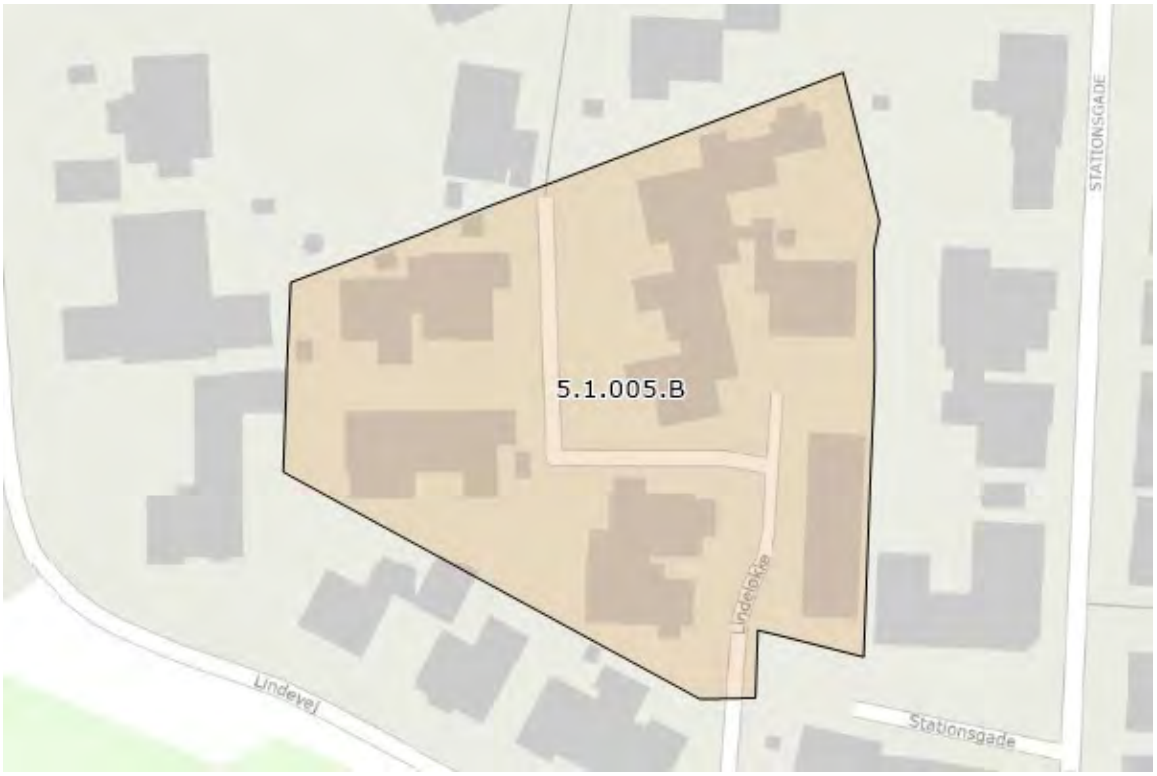
Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.005.B - Boligområde ved Lindeløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.006.B - Boligområde ved Græsløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 14-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.007.B - Boligområde ved Lindevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.008.B - Boligområde ved Peerløkke, 1. etape



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 17-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.009.B - Boligområde ved Peerløkke, 2. etape



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 26-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.011.B - Boligområde ved Fruenskær



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

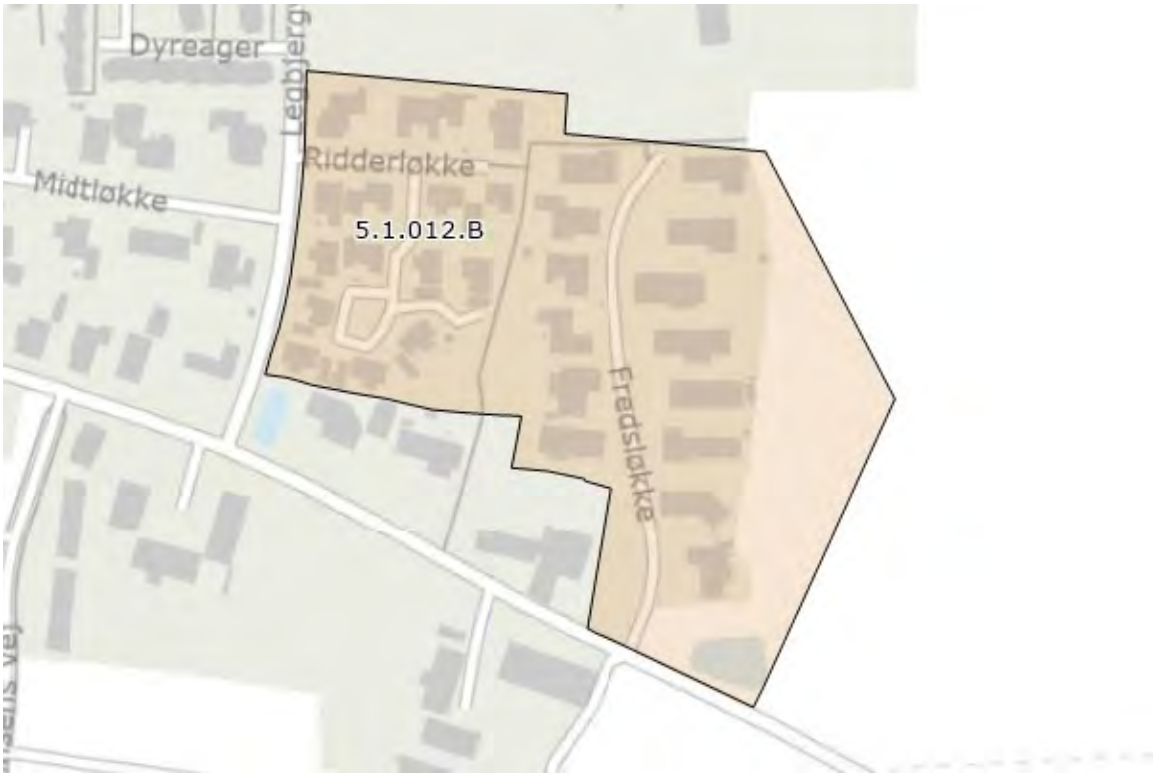
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 32-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.012.B - Boligområde ved Ridderløkke og Fredsløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 37-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.013.B - Boligområde ved Nybølvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.015.B - Boligområde ved Gl. Landevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5.1-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.016.B - Boligområde nord for jernbanen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 10% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

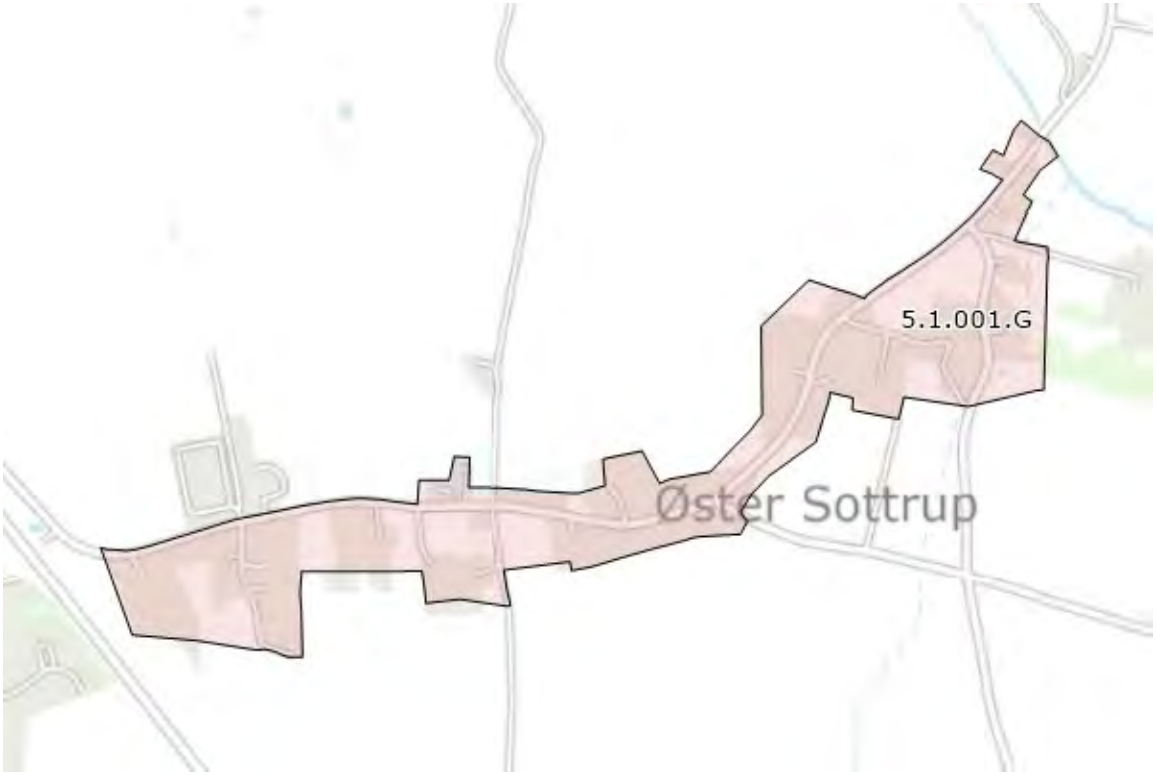
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Johannes Johannsens Vej samt Bagervej.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Øster Sottrup.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne. Udstykning og bebyggelse skal være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen. Nye boliger skal orienteres mod Nydamsvej for at understøtte den eksisterende landsbystruktur.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Erhverv må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

I den videre planlægning skal der tages hensyn til elanlæg (fx højspændringsledninger) der gennemskærer området eller ligger nær området.

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.002.G - Stationsgade/Jørgensby



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.003.G - Sottrupskov



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Udstykning og bebyggelse skal være i overensstemmelse med landsbyens byggetraditioner hvad angår struktur, bygningers form og volumen.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

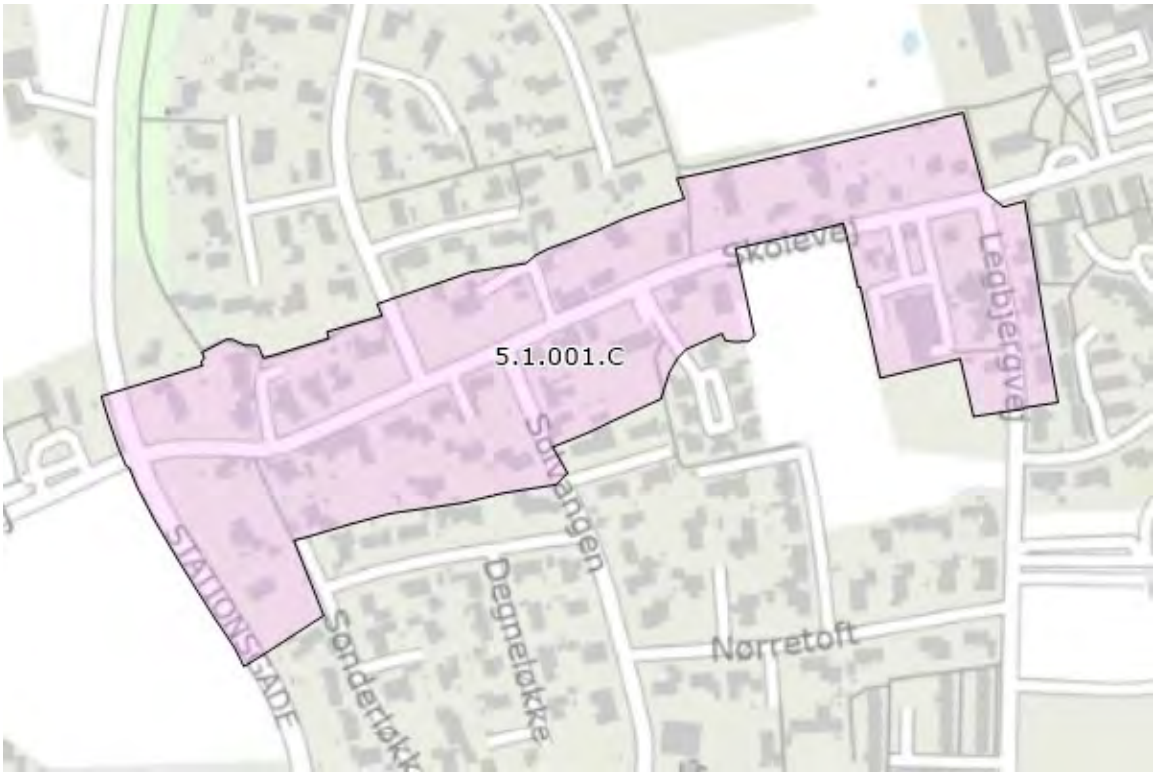
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.001.C - 1.03.C



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Området fastlægges til centerformål (dagligvarebutikker, offentlige formål og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne samt beboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Delvis omfattet af lokalplan 33.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.002.C - Stationsgade/Jørgensby



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **butikker**, **lokalcenter**

Området fastlægges til centerformål (dagligvarebutikker, offentlige formål og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne samt beboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Tilstanden af diget langs vejens østside, der er beskyttet i flg. naturbeskyttelseslovens § 4, ikke ændres uden dispensation.

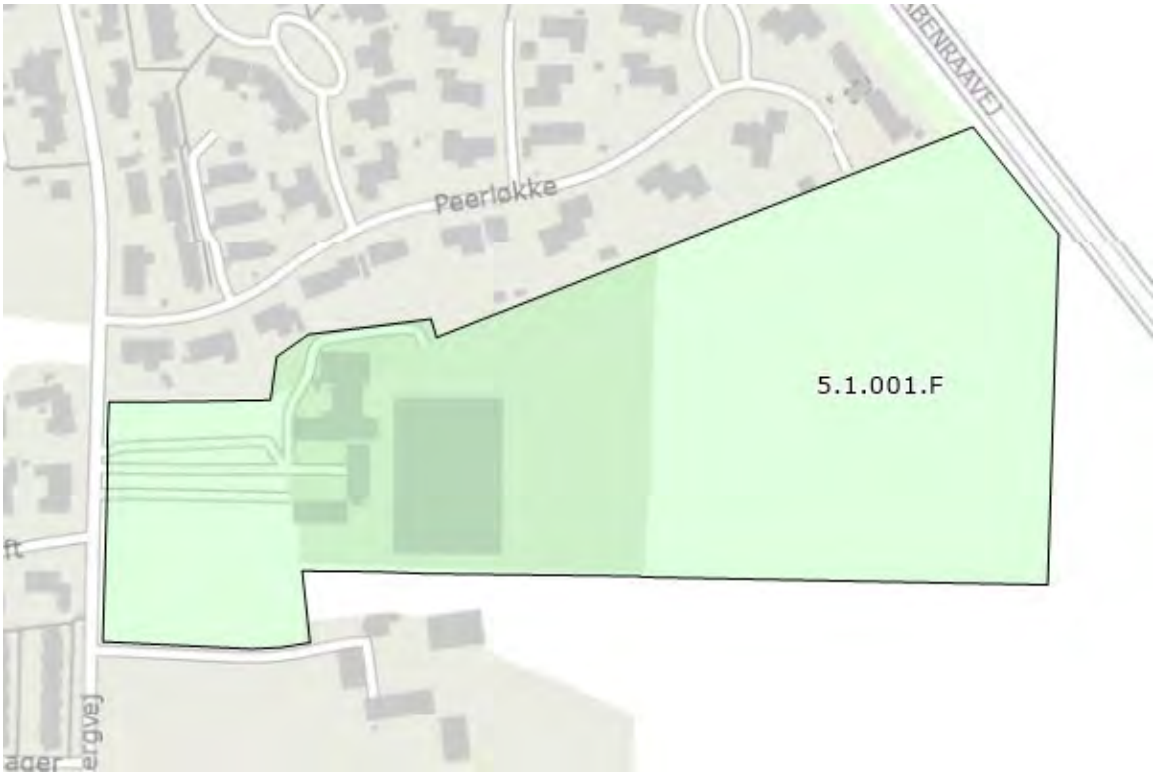
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.001.F - Rideklub



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål i form af rideklub.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygninger må ikke overstige 8,5 meter - for ridehal eller ligende dog 10 meter

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal højde er **10 m**

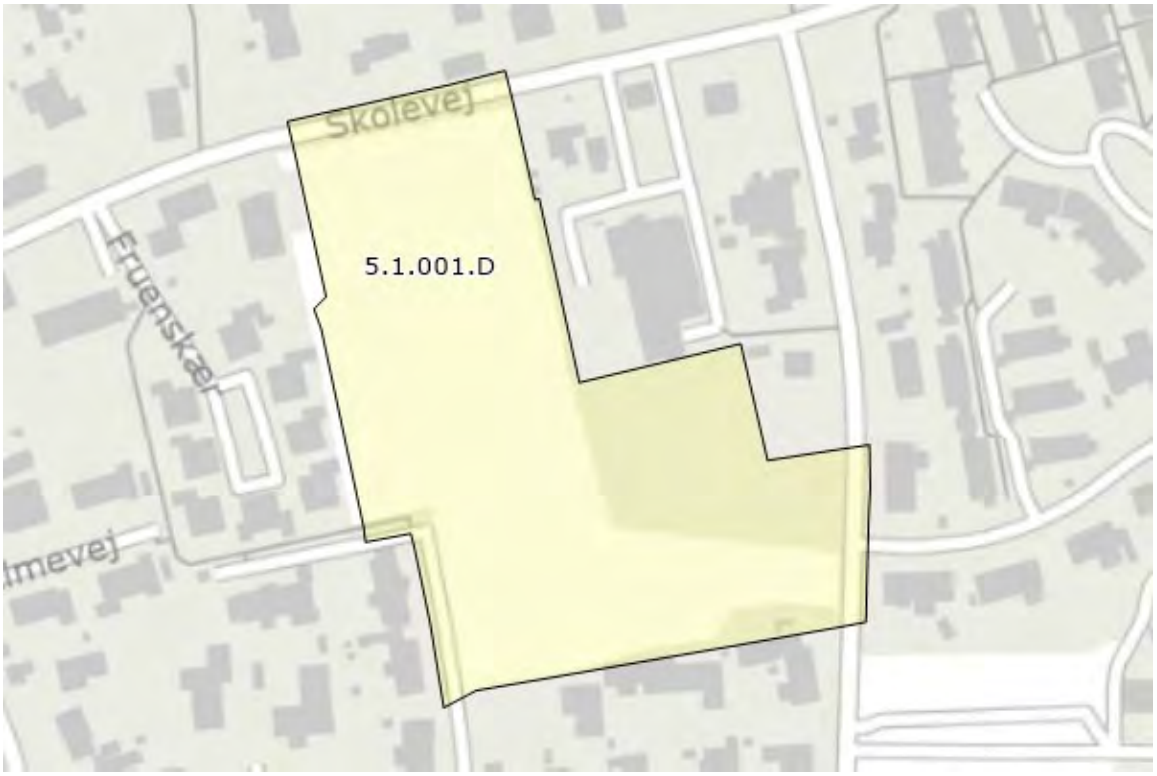
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.001.D - Gl. Sportsplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områdets anvendelse fastlægges til offentligt friareal (bypark, festplads, boldbaner o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for anden bebyggelse og indretning end den, der knytter sig til områdets anvendelse.

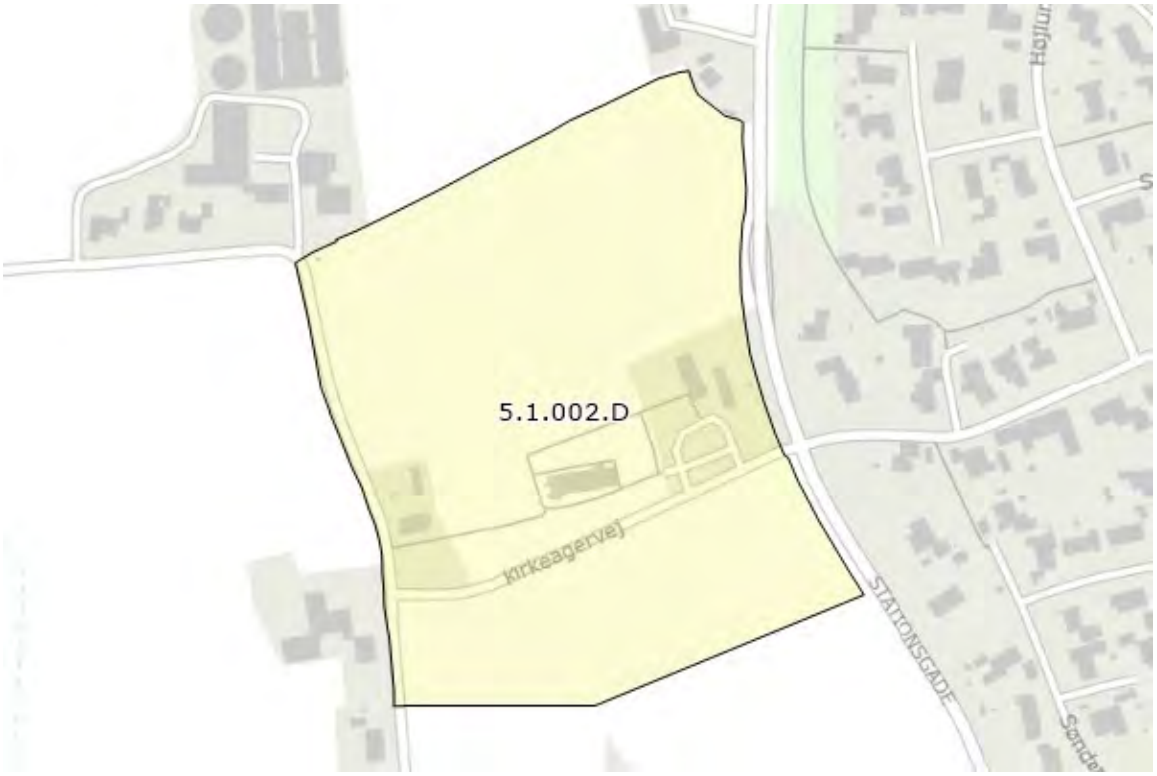
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.002.D - Sottrup kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastlægges til offentligt formål i form af kirke og kirkegård med ti

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Området undefor kirke og kirkegården friholdes for ny bebyggelse

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Landskabets nuværende former og eksisterende beplantning må ikke ændres.

Særlige bestemmelser

Området er beskyttet af Exnerfredningen for kirke og omgivelser. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.003.D - 1.02.D



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Offentlig formål i form af skole, børnetandklinik, institiutioner, idrætsanlæg mv. samt boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bygningshøjden må - hvad angår skolebygniger og idrætshal ikke overstige 10 meter.

For 'Sports- og idrætsanlæg' gælder

Maksimal højde er **10 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Idrætsanlægget friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

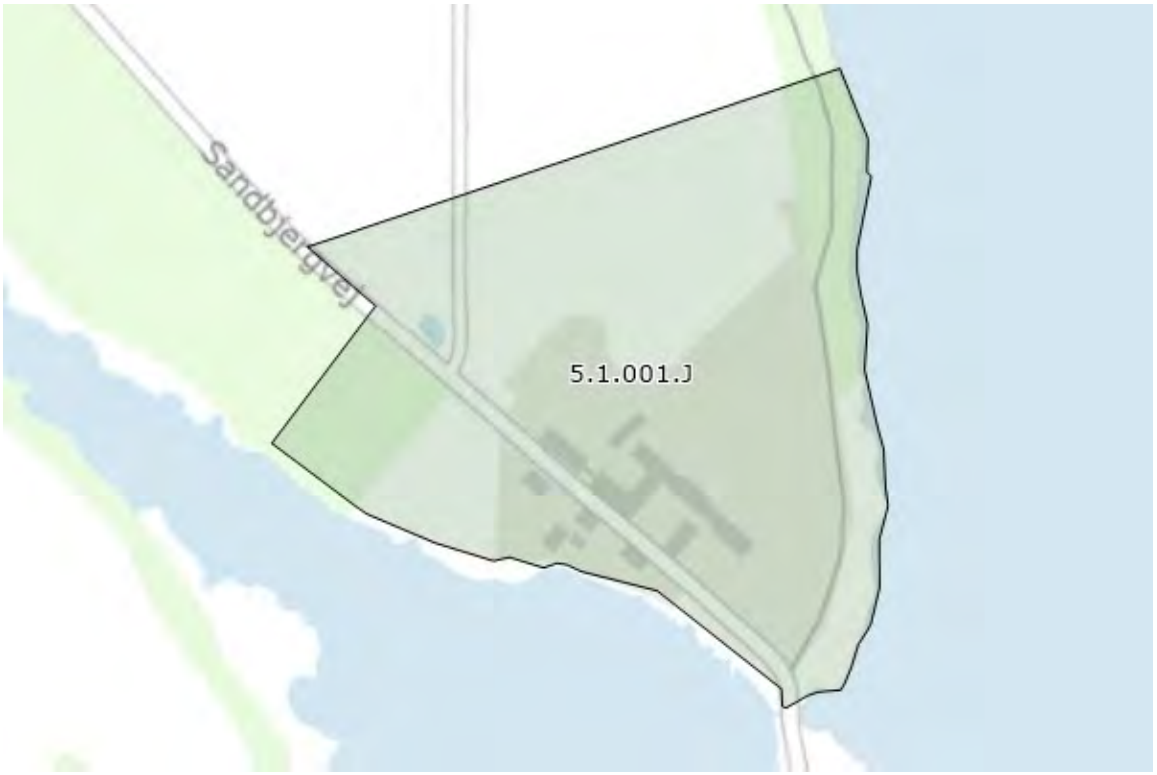
Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan 33

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.1.001.J - Sandbjerg slot



Anvendelse

Generel anvendelse er **landområde**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Området fastlægges til kursusejendom.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bebyggelse sker i harmoni med eksisterende anlæg og landskabet. Den nye bebyggelse må opføres med højst 2 etager incl. eventuel udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr. 29.

Særlige bestemmelser

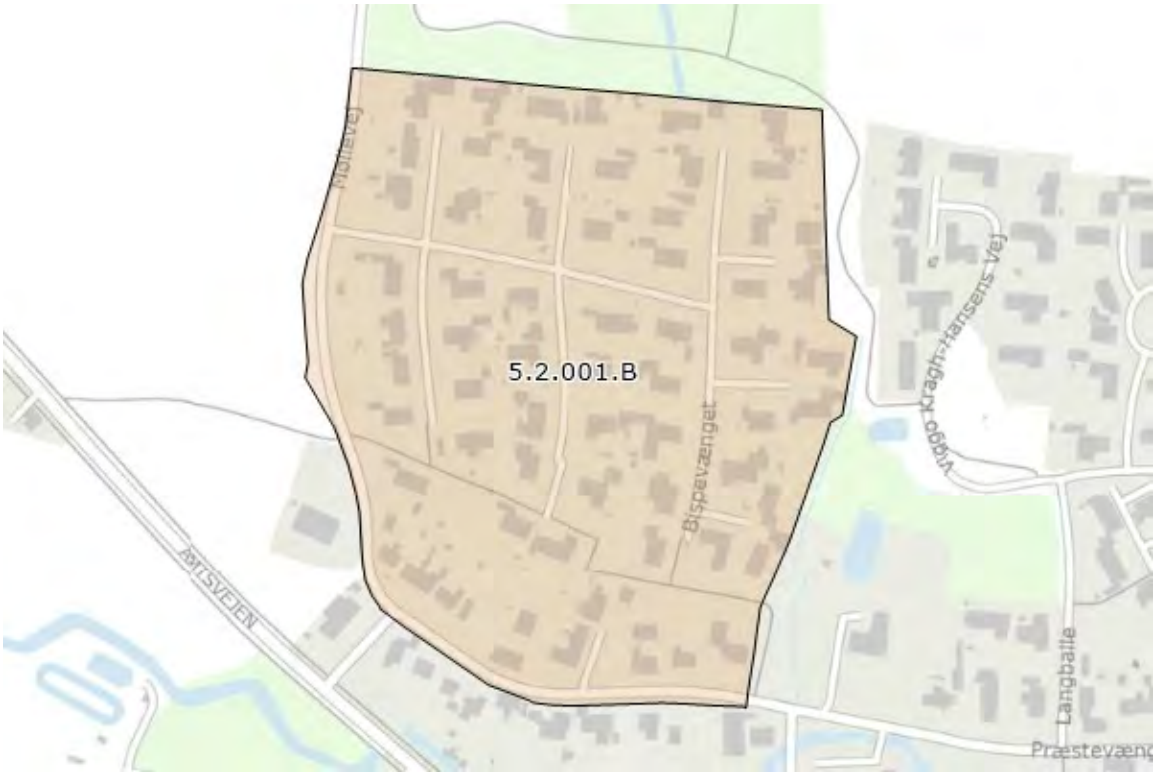
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Nybøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 5.2 Nybøl. Nybøl er en landsby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne. I området ligger Stenderup, der er afgrænset som landsby. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Landsbyområdet skal forblive i landzone.

5.2.001.B - Boligområde ved Bispevænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

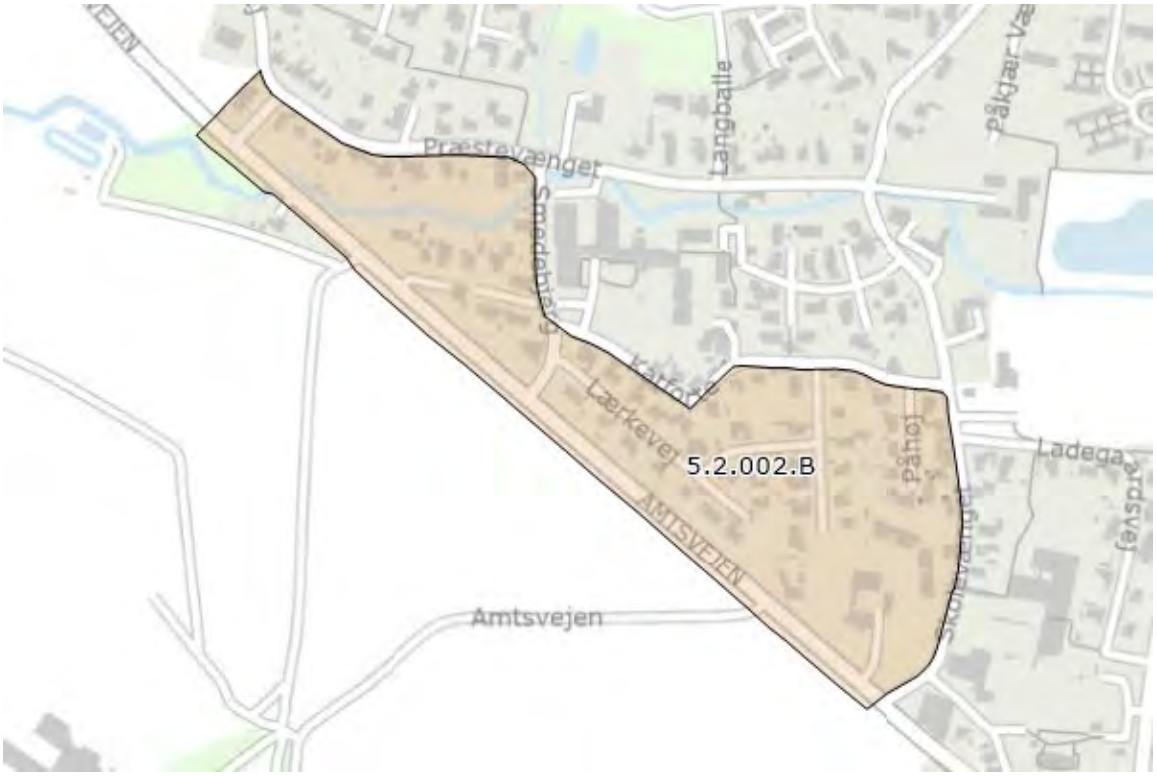
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 2-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.002.B - Boligområde ved Lærkevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

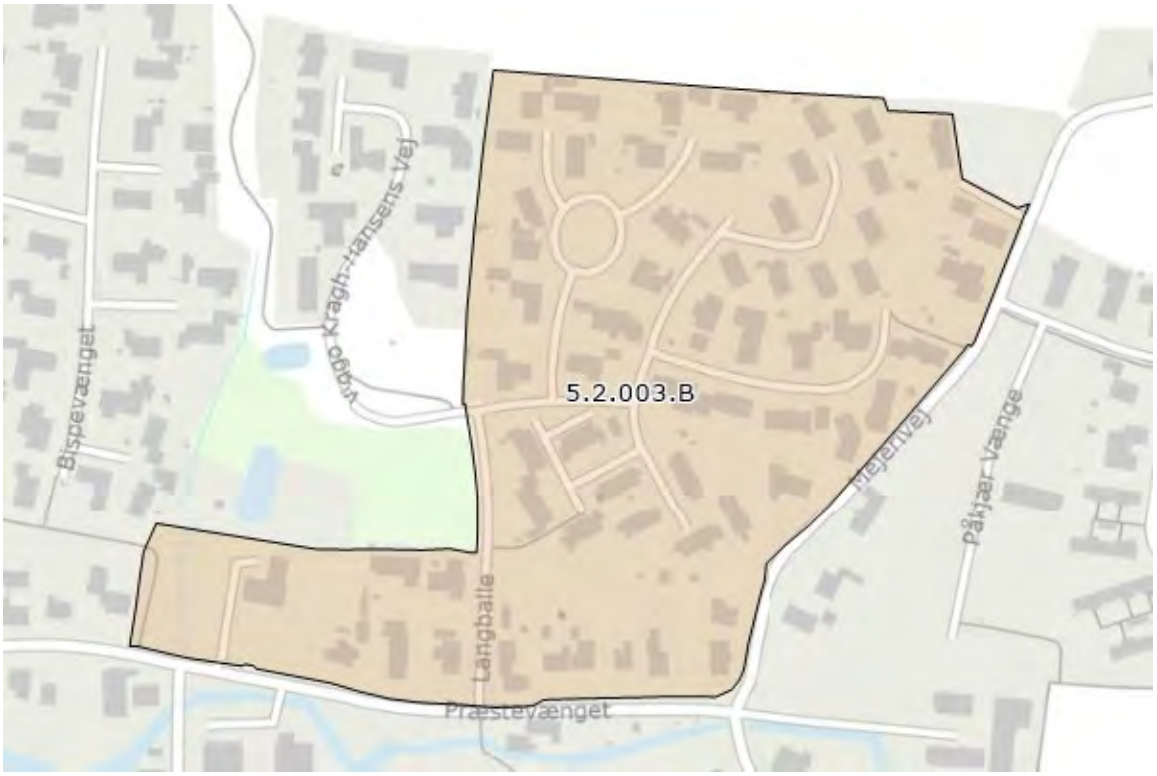
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.003.B - Boligområde ved Langballe



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

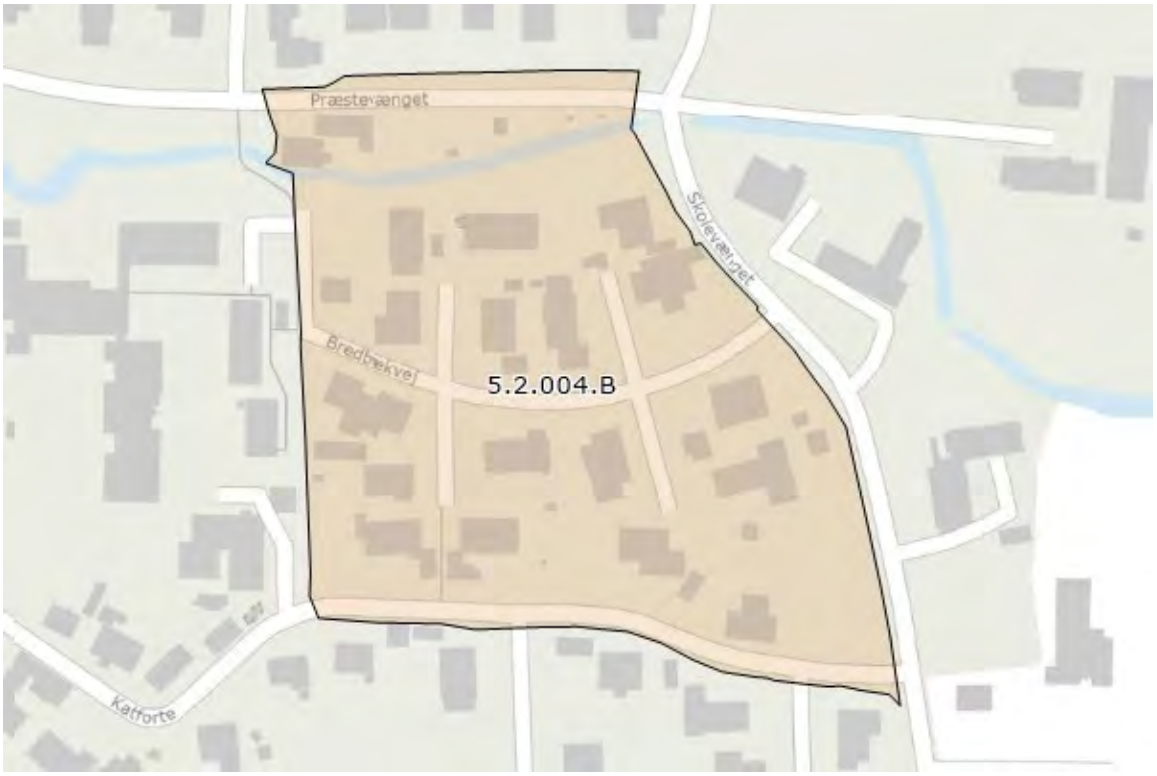
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 5-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.004.B - Boligområde ved Bredbækvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 3-533.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.005.B - Boligområde ved Østervænget, Galgebakken og Sandmarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.006.B - Boligområde ved Påkjær



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

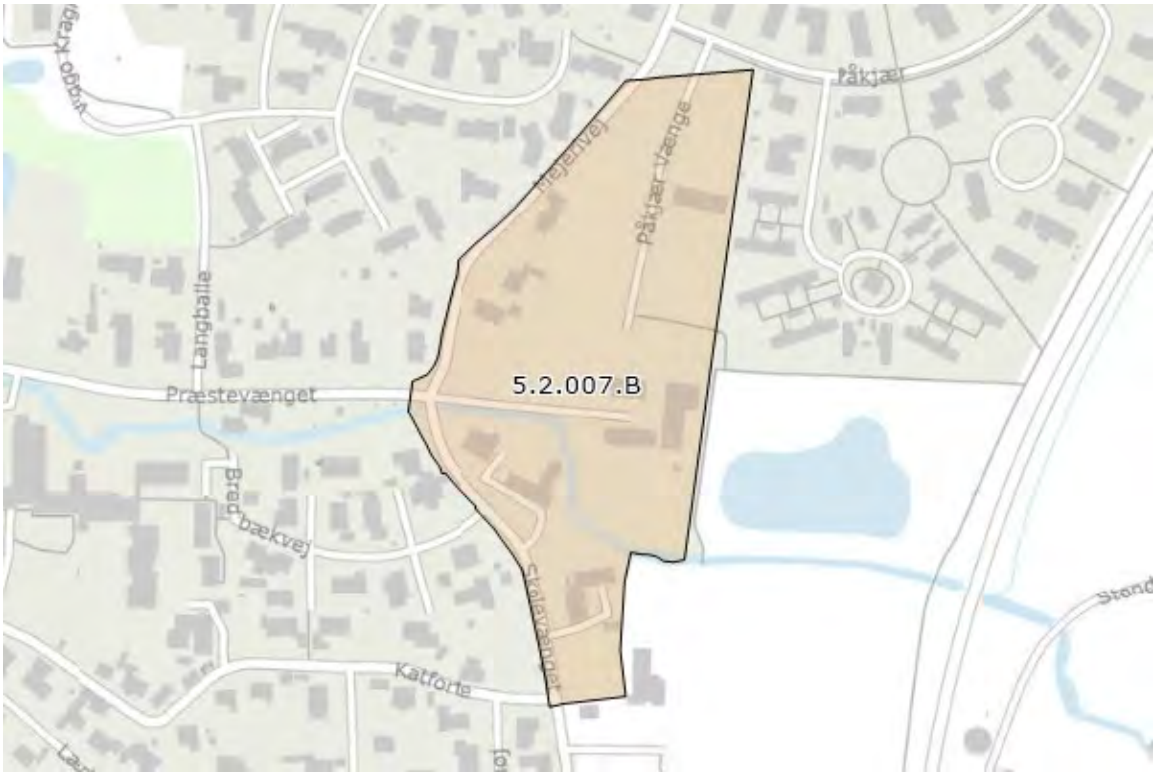
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 28.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.007.B - Boligområde ved Skolevænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 5.2-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.008.B - Boligområde ved Viggo Kragh-Hansens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

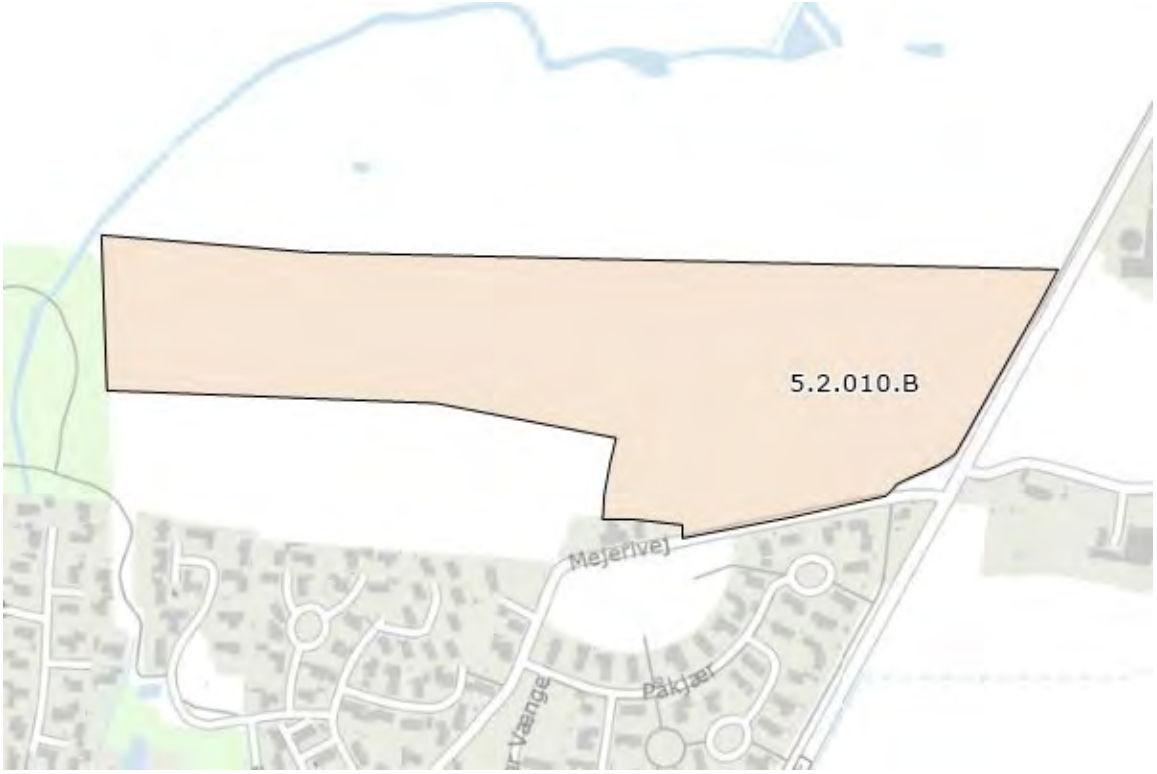
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 39.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.010.B - Boligområde vest for Stenderup



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Sottrupvej. Dette vil kræve etablering af ny vejtilslutning, som skal besluttes før området kan udnyttes. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode.

Lokalplanlægning

Ramme 5.2.012.B skal bebygges med min. 80 % af kapaciteten før ramme 5.2.010.B kan lokalplanlægges.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.011.B - Nybøl Østermark



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse skal bygges ind i det skrånende terræn.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 10% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Der skal tages hensyn til områdets landskabelige kvaliteter, herunder udsynet fra Amtsvejen mod Nybøl Nor. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Stenderup.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Ved nybyggeri og renovering skal placeringen og bebyggelsens karakter understøtte den kulturhistorisk bevaringsværdige fortelandsby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

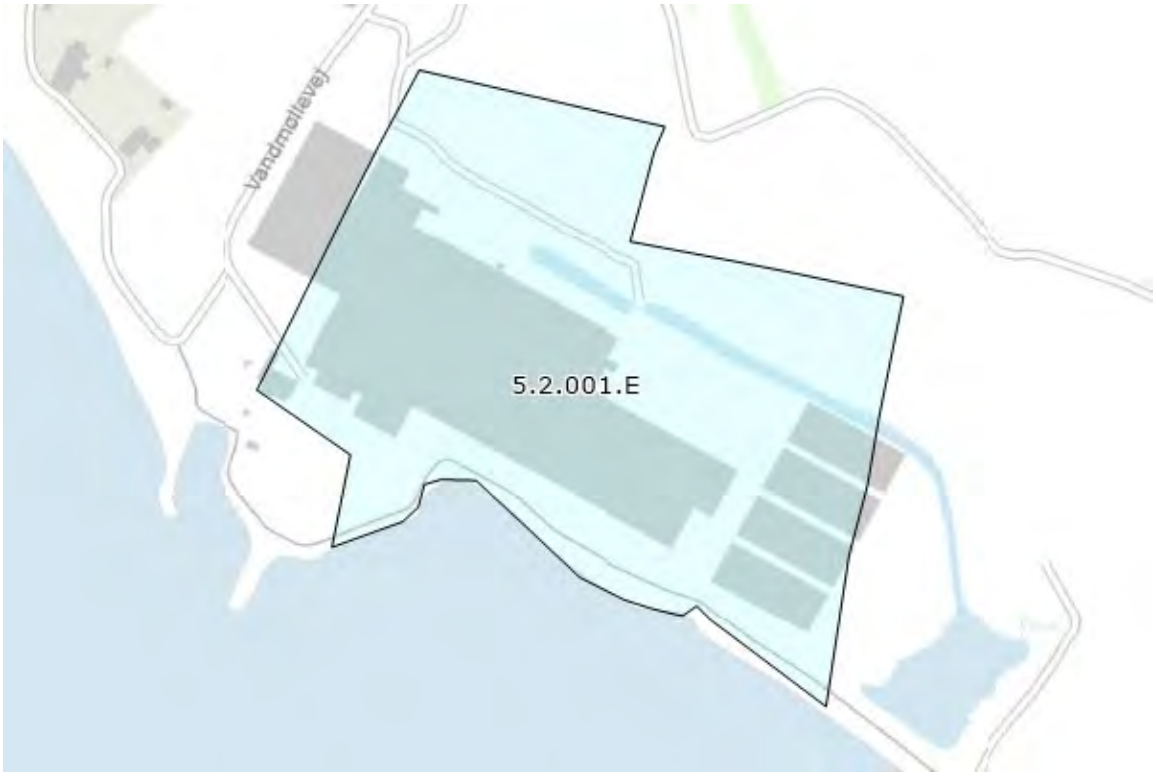
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.E - Vesterled Teglværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomheder med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningshøjden må ikke overstige 10,5 meter. Et eventuelt røggasrensningsanlæg må være max 12 m højt og en skorsten max. 92 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal indarbejdes plads til en fremtidig sti langs Nybøl Nor.

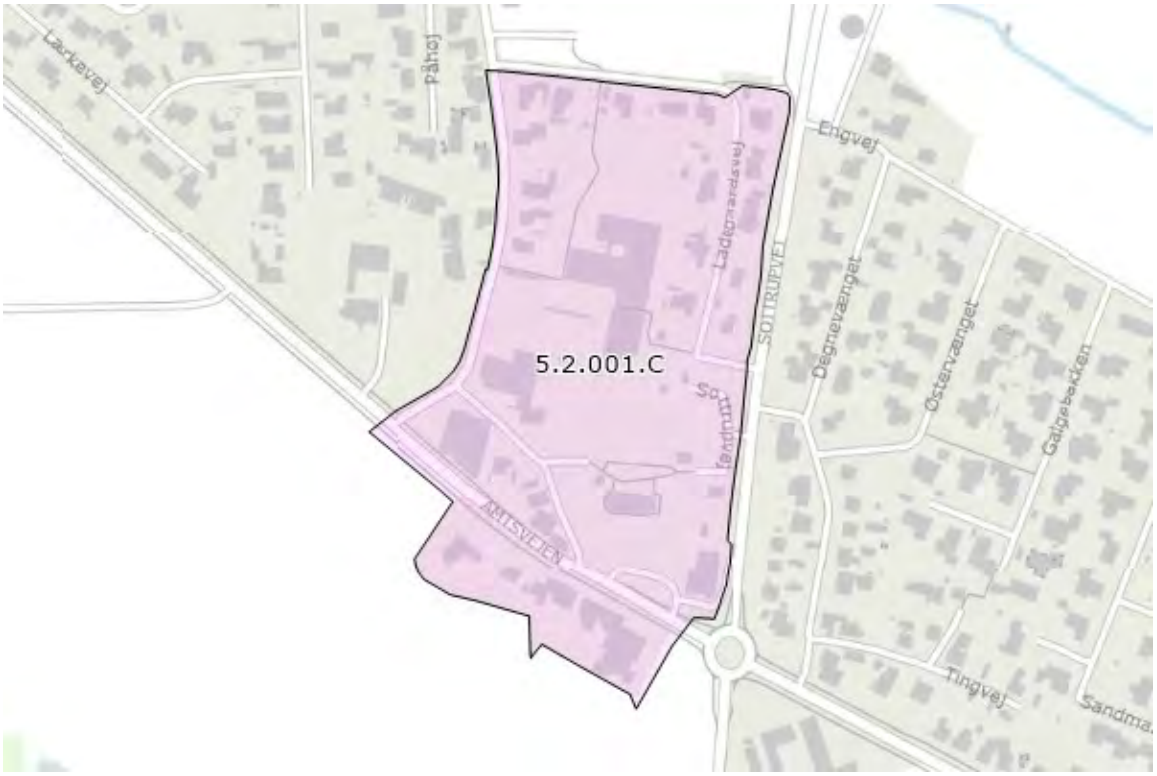
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 35.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.C - 2.06.C



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Området fastlægges til centerformål (dagligvarebutikker, offentlige formål og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne samt beboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

De del af området, der ikke er i byzone overføres til byzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter i det gamle skoleområde og ikke 8,5 m i resten af området (kirken dog undtaget).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Delvist omfattet af lokalplan 6 og 6A.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Exnerfredning. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.F - Fritidsområde ved Stenderup Kirkebakke



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastlægges til fritidsformål i form af kirke, kursuscenter, campingplads samt tilhørende boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter i det gamle skoleområde og ikke 8,5 m i resten af området (kirken dog undtaget).

Miljø

Digerne langs vest og sydskellet på ikke ændres uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

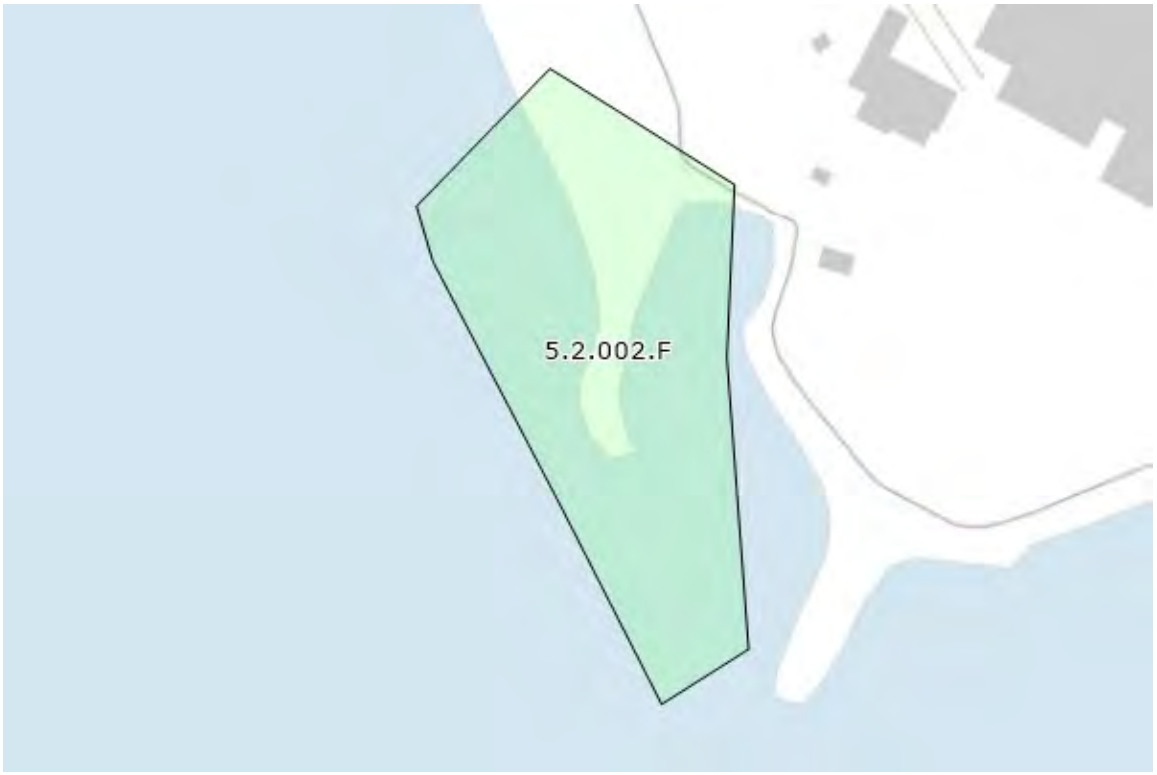
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 25.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Exnerfredning. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.002.F - Nybøl Nor



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **lystbådehavn**

Området fastlægges til fritidsformål i form af lystbådehavn med plads til maksimalt 25 både.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse ud over mole og broanlæg med tilhørende installationer samt en bygning på max 25 m2 til opbevaring, ophold og toilet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der etableres det fornødene parkeringsareal indenfor området

Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr. 16

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.D - Plejehjem



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Området fastlægge til offentligt formål i form af plejehjem med tilhørende beskyttede boliger og funktionærbolig samt almennyttige institutioner, der efter byrådets skøn kan indpasses i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr.3

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.002.D - Idrætsplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**

Området fastlægges til offentligt formål i form af idrætsanlæg med tilhørende faciliteter, såsom parkeringsanlæg, stiforbindelser og klubhus mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

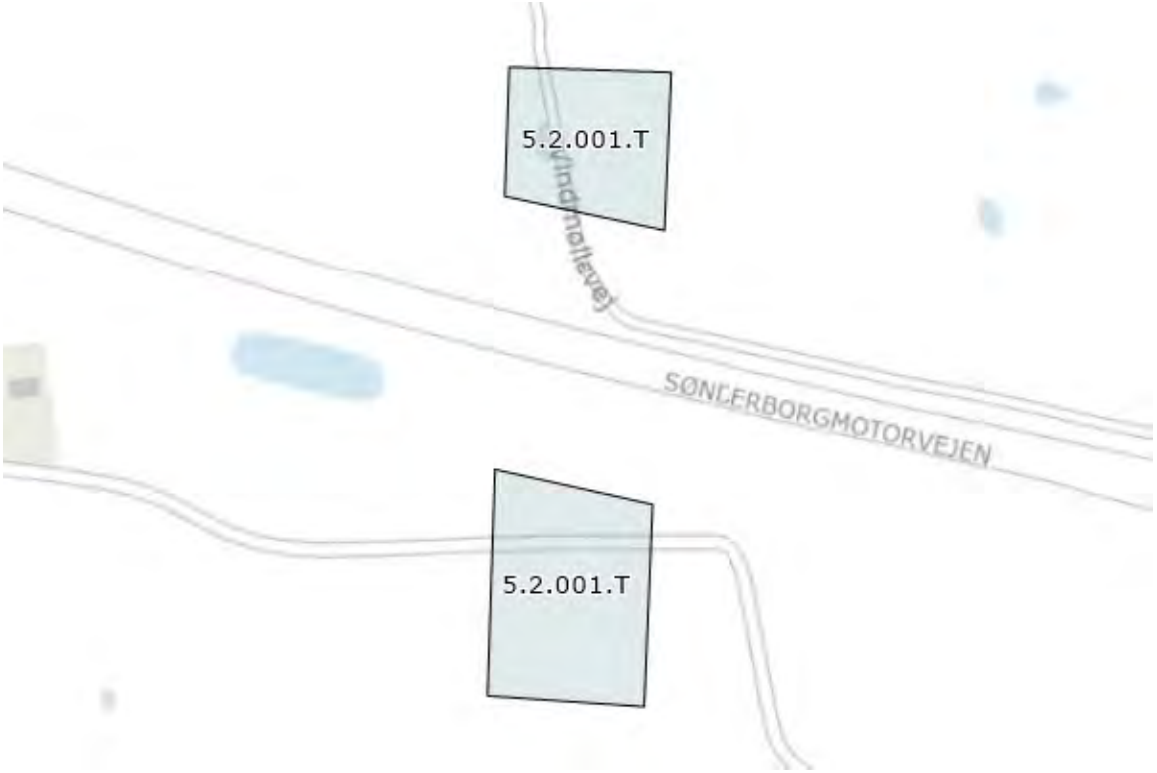
Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan 7.2

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.001.T - Vindmølleområde ved Vester Sottrup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**

Der er planlagt **0 megawatt** for vindmølleområdet

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.002.T - Nybølbanen



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

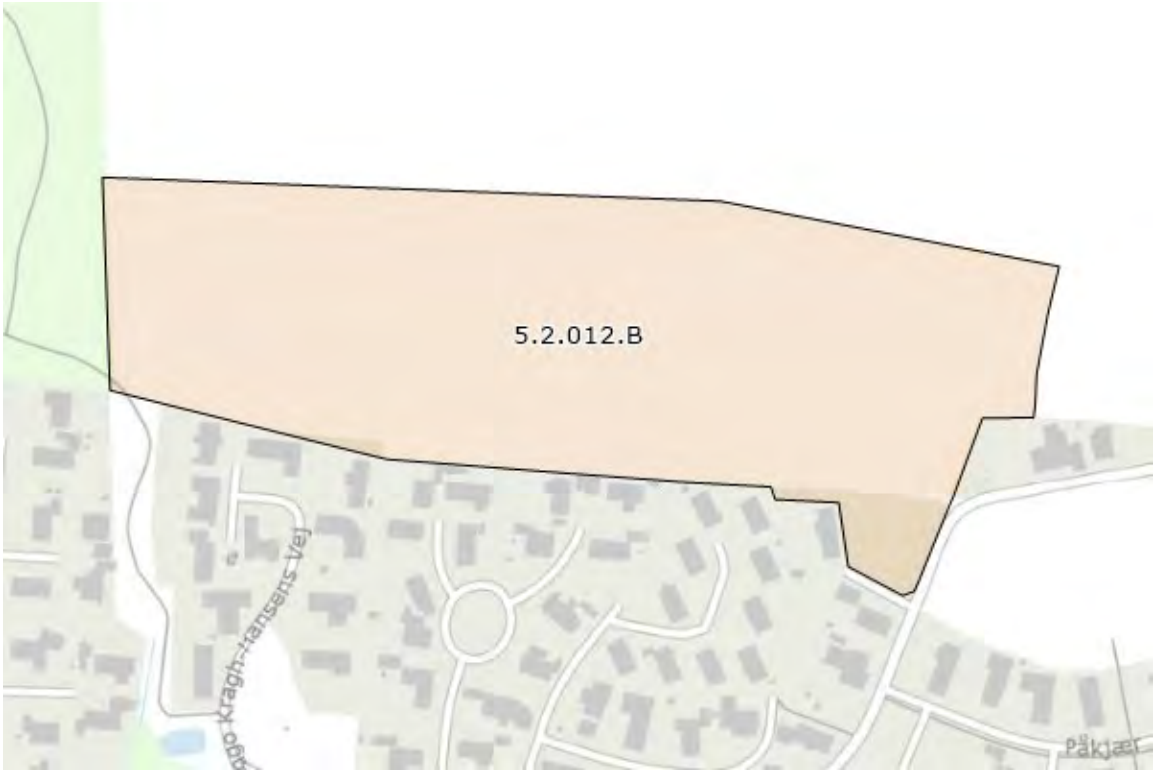
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.012.B - Boligområde ved Mejerivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.2.003.T - Teknisk anlæg vedAmtsvejen, Nybølbanen



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **støjende fritidsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra vest, gennem den eksisterende adgang til Nybølbanen. Området skal afskærmes, så et nyt anlæg ikke kan ses fra Amtsvejen, af hensyn til trafiksikkerheden.

Særlige bestemmelser

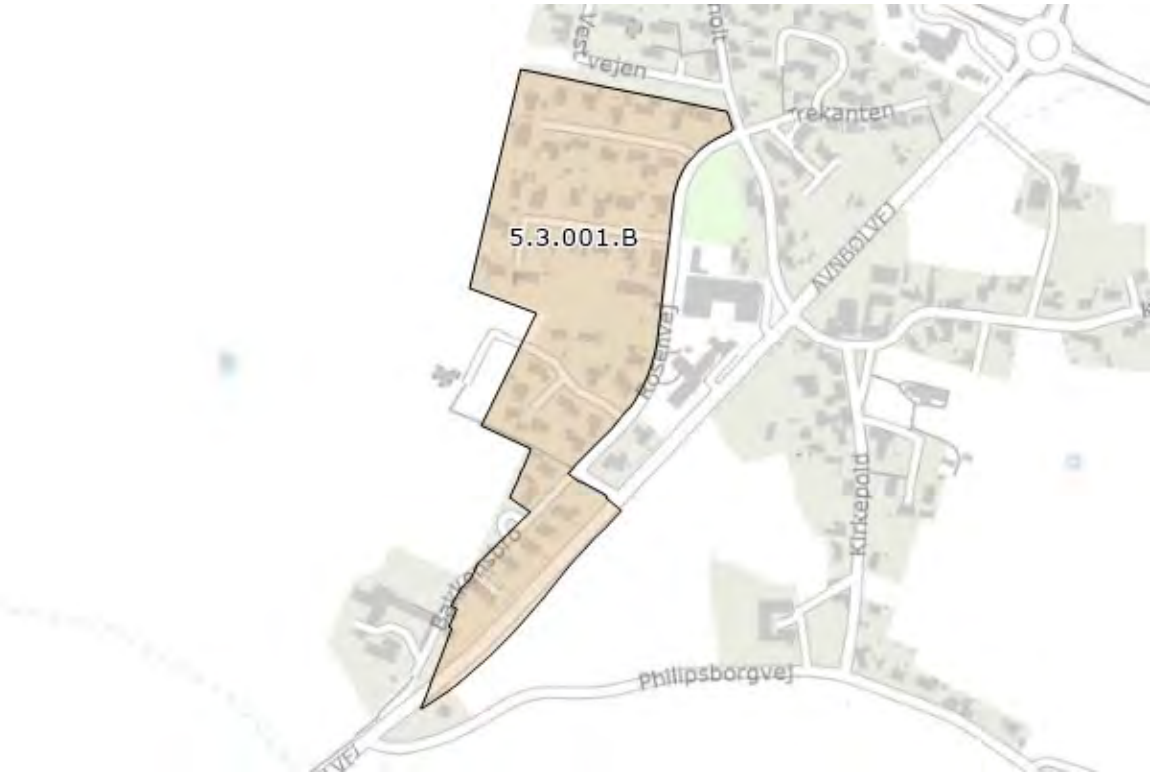
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Ullerup-Avnbøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistriktet 5.3 Ullerup-Avnbøl. Ullerup - Avnbøl er landsbyer, hvor bebyggelserne hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

5.3.001.B - Boligområde ved Rosenvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.002.B - Avnbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.003.B - Boligområde ved Møllehøj, Avnbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 18.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.004.B - Boligområde ved Mejerivænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

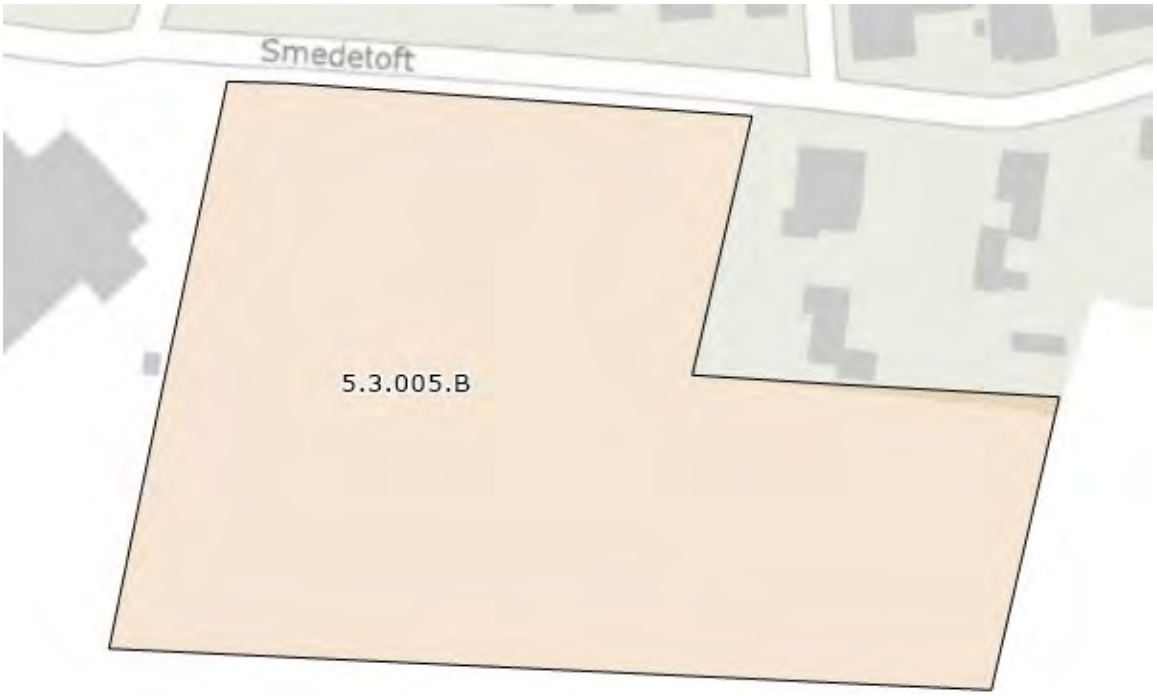
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 12-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.005.B - Boligområde ved Smedetoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

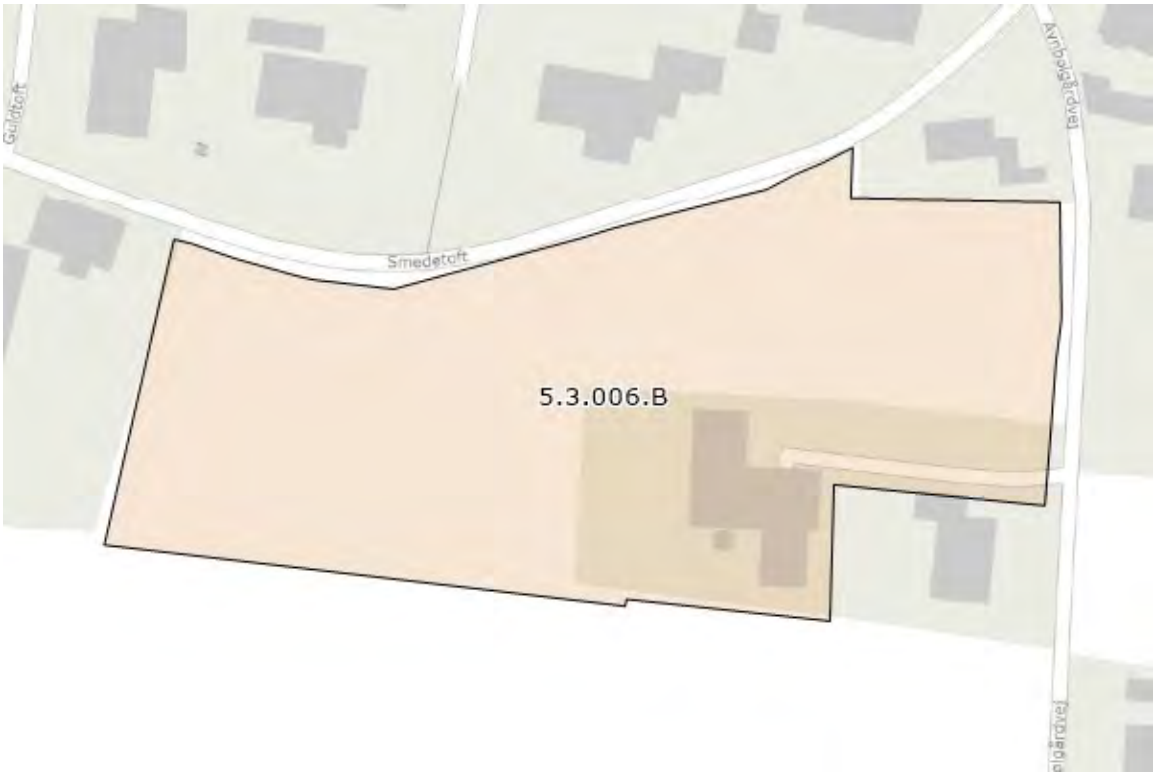
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Smedetoft.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.006.B - Boligområde ved Avnbølgårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Smedetoft.

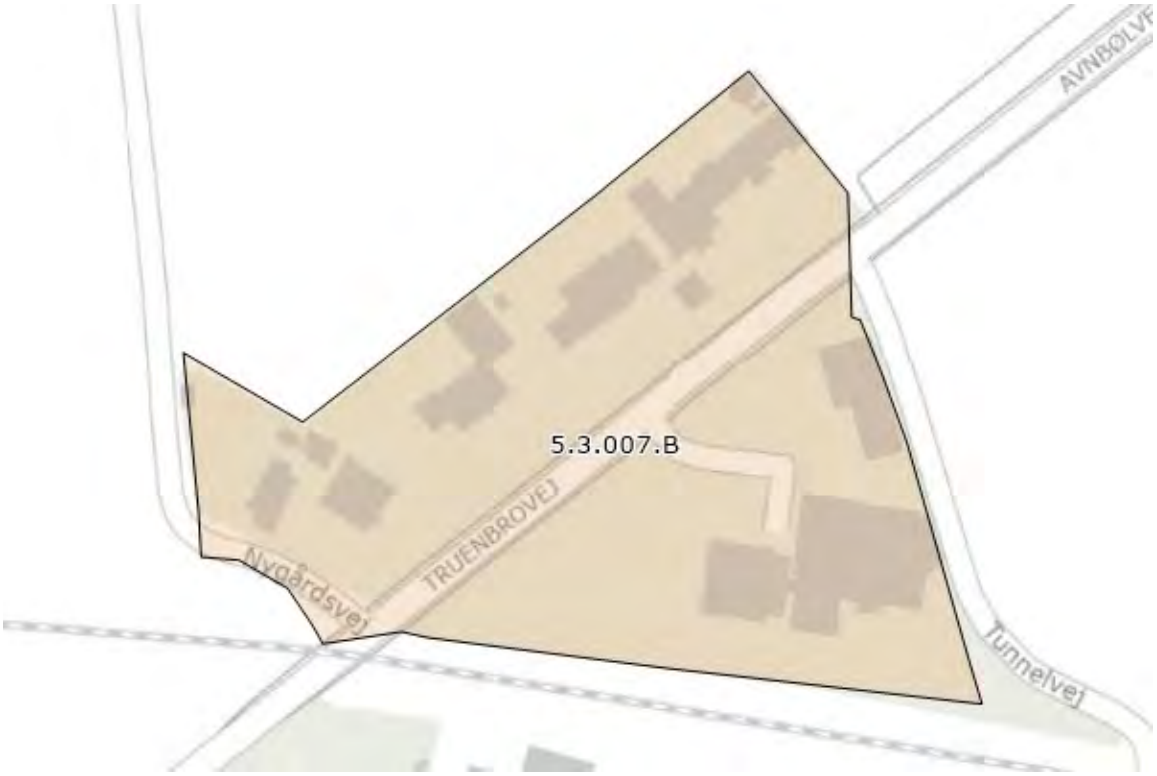
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 36.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.007.B - Boligområde ved Truenbrovej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.008.B - Boligområde ved Rosenvej og Trekanten



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 15.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.009.B - Boligområde ved Kirkepold



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 11.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.010.B - Boligområde ved Kalvetoft og Molteshøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

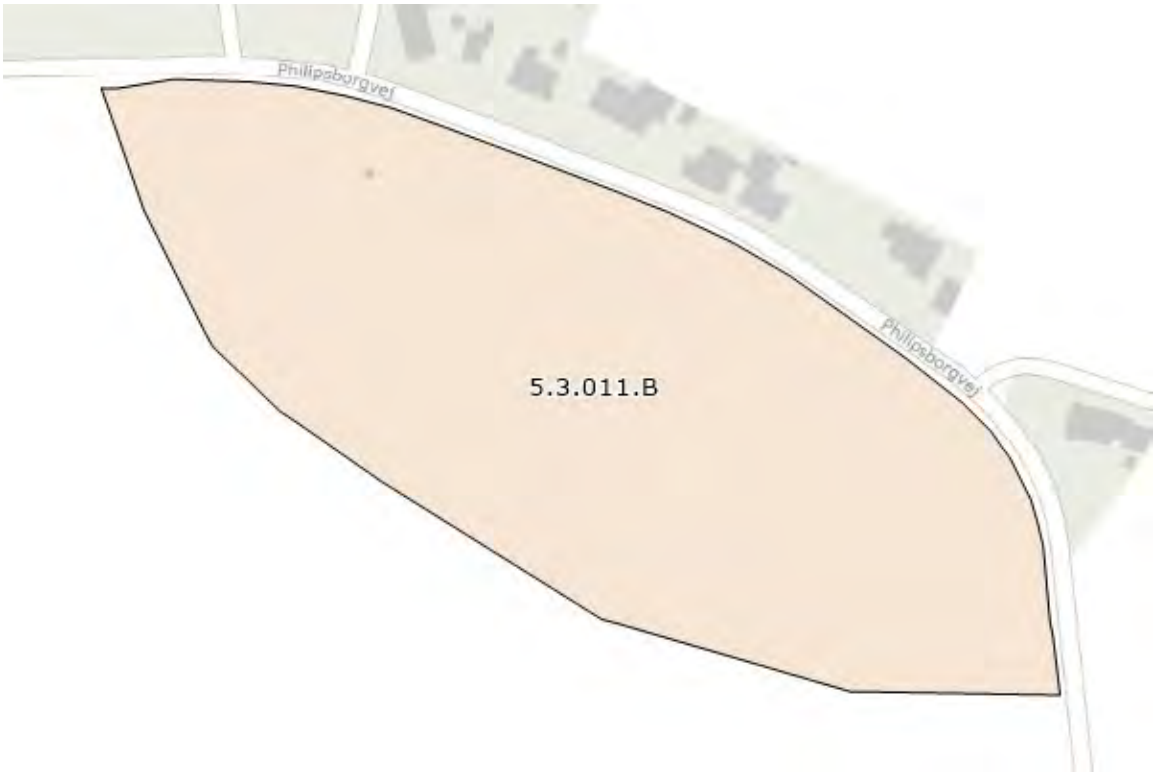
Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.011.B - Boligområde ved Philipsborgvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Infrastruktur

Inden udnyttelse af området skal der tages stilling til behov for at sideudvide Philipsborgvej langs udstykningen evt. inklusiv fortov fra udkørslen til Kirkepol.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.012.B - Boligområde ved Rosenvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

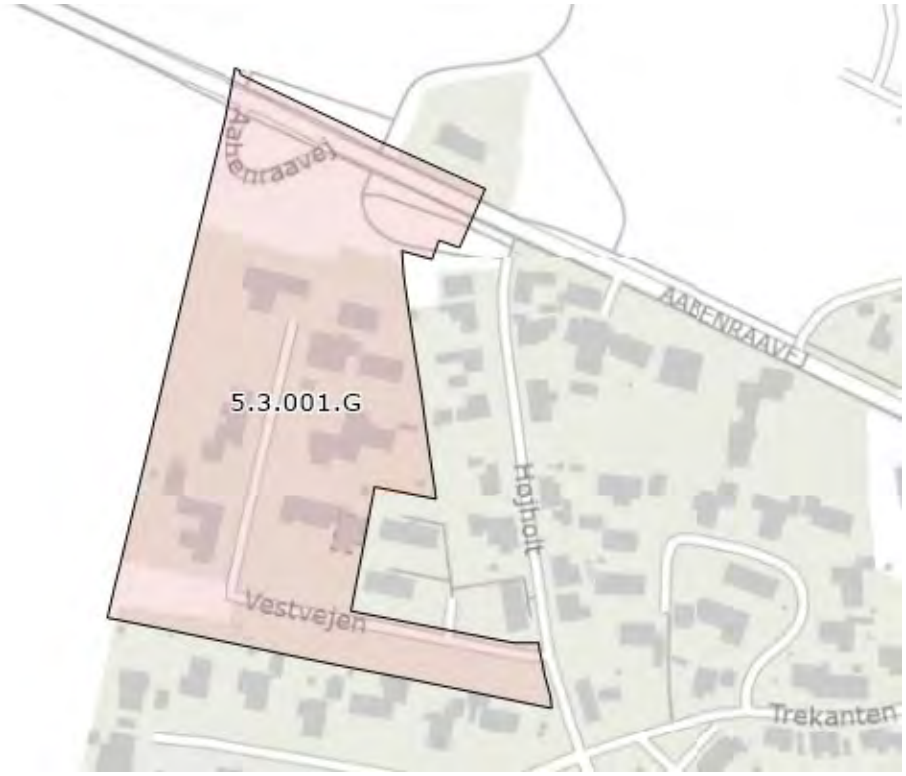
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 503-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.001.G - Vestvejen



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Området fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager og værksted samt højst én bolig i tilknytning til virksomheden.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Erhverv må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.001.E - SAF



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **15 m**

Bygningshøjderne må ikke overstige 15 meter (for en mindre del af arealet dog 20 meter).

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der sikres afskærmende beplantning mod syd

Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr. 19

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.002.E - Langbroparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres afskærmende beplantning mod det åbne land

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 31

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.001.D - Materialegården mm



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **offentlig administration**

Området fastlægges til offentligt formål i form af administration, materialegård mv. samt boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter for boligbebyggelse og 10 meter for anden bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr. 13

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.002.D - Bakkensbro skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Området fastlægges til offentligt formål i form af skole, idrætsanlæg og andre offentlige eller private institutioner af almennyttig karakter samt boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.003.D - Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastlægges til kirke og kirkegård med tilhørende faciliteter

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

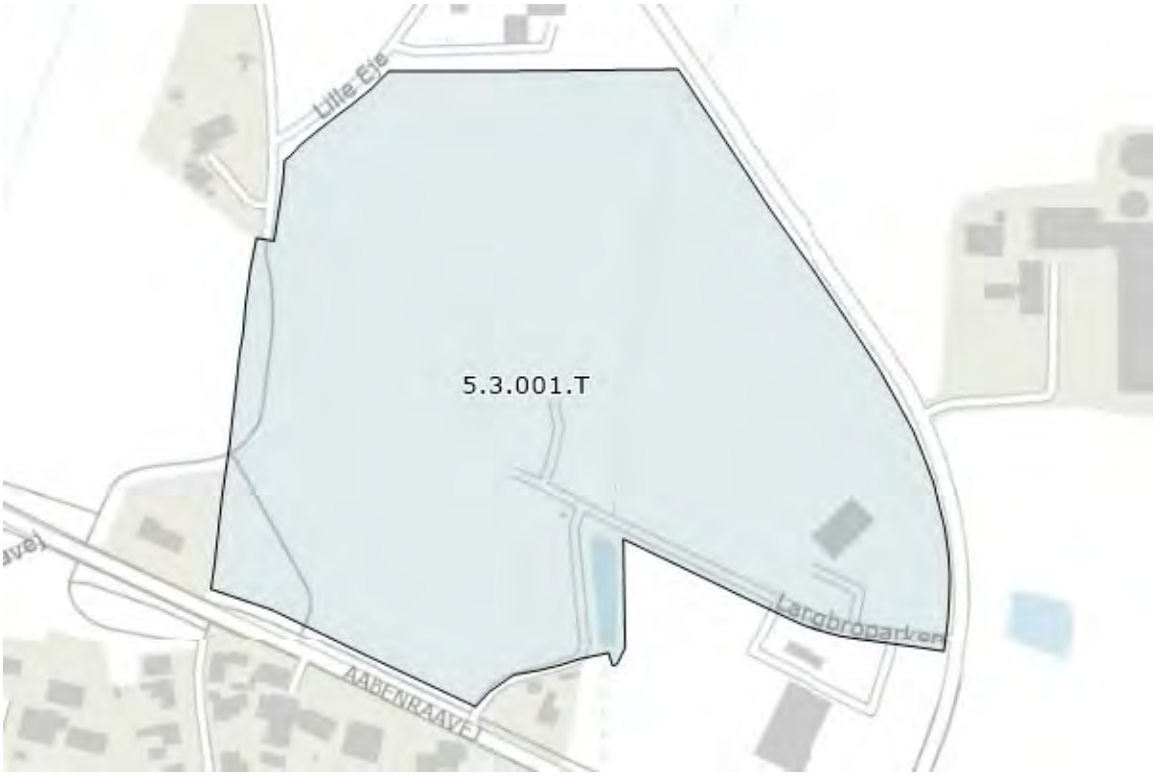
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.3.001.T - Teknisk anlæg Ullerup



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**, **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Blans

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 5.4 Blans. Blans er en landsby, hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

5.4.002.B - Boligområde ved Blans Østermark, Bækgade og Skoletoften



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.003.B - Boligområde ved Povlstoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

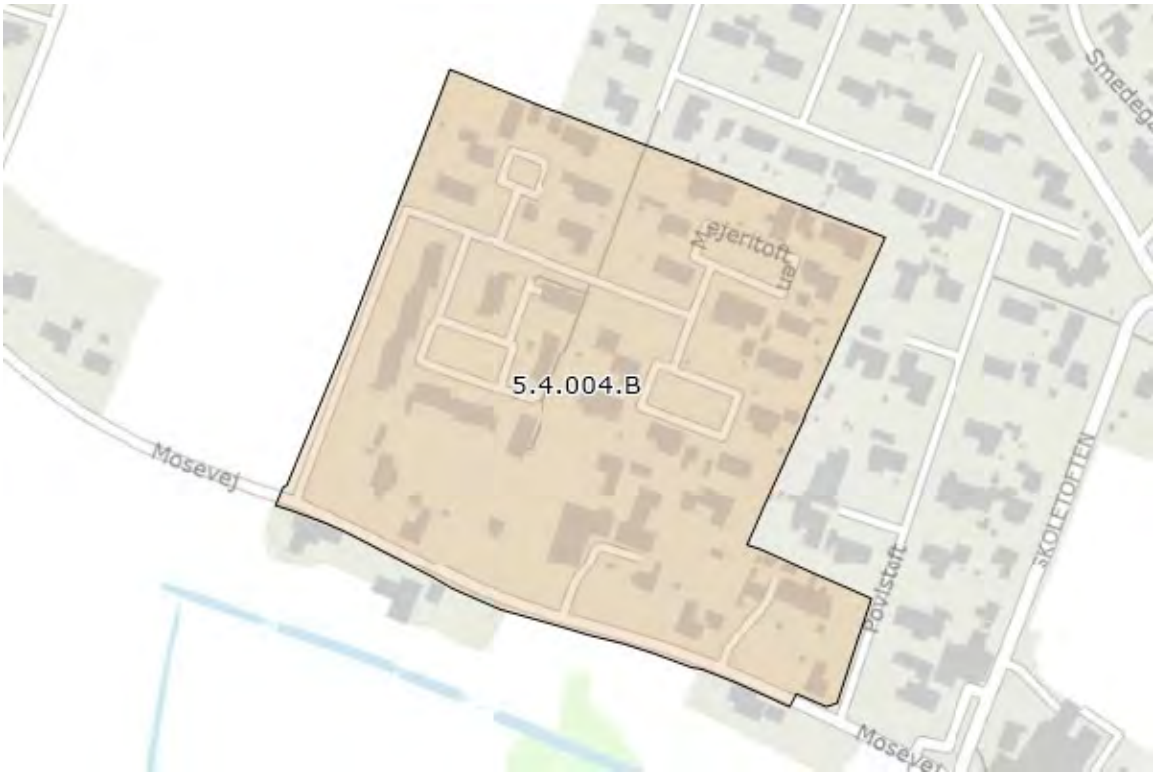
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.004.B - Boligområde ved Mejeritoften



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

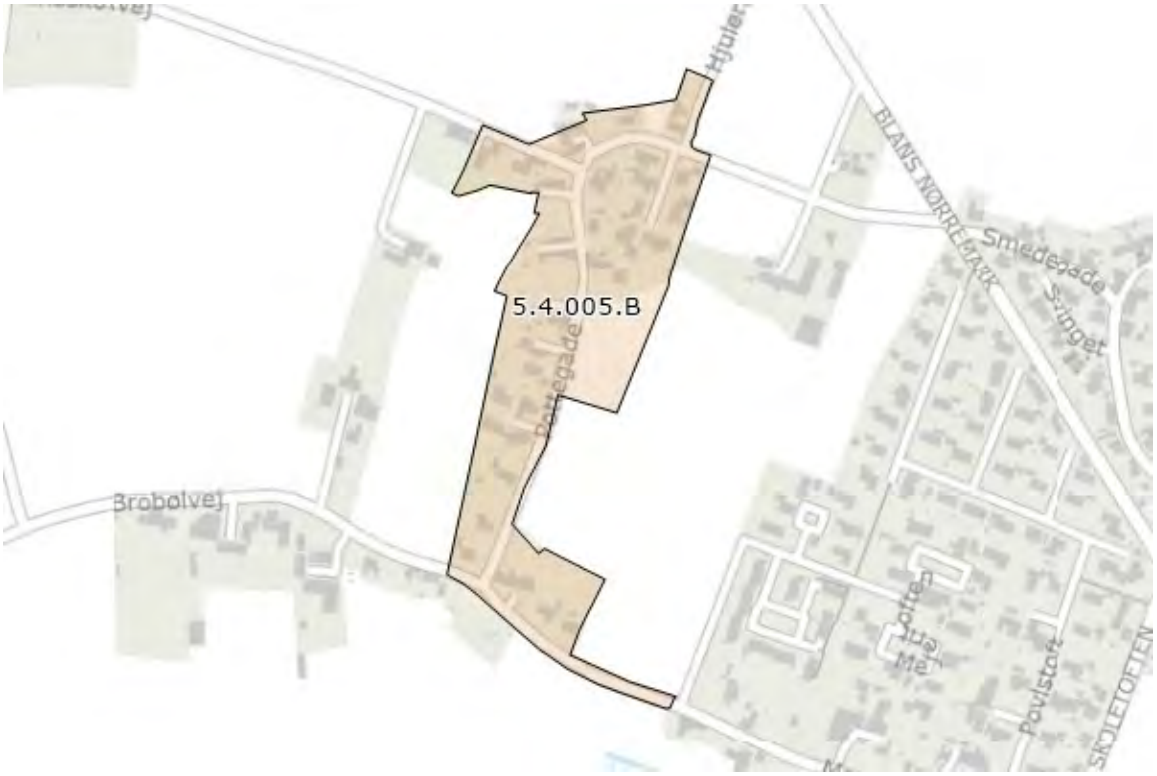
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 8-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.005.B - Boligområde ved Pottegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

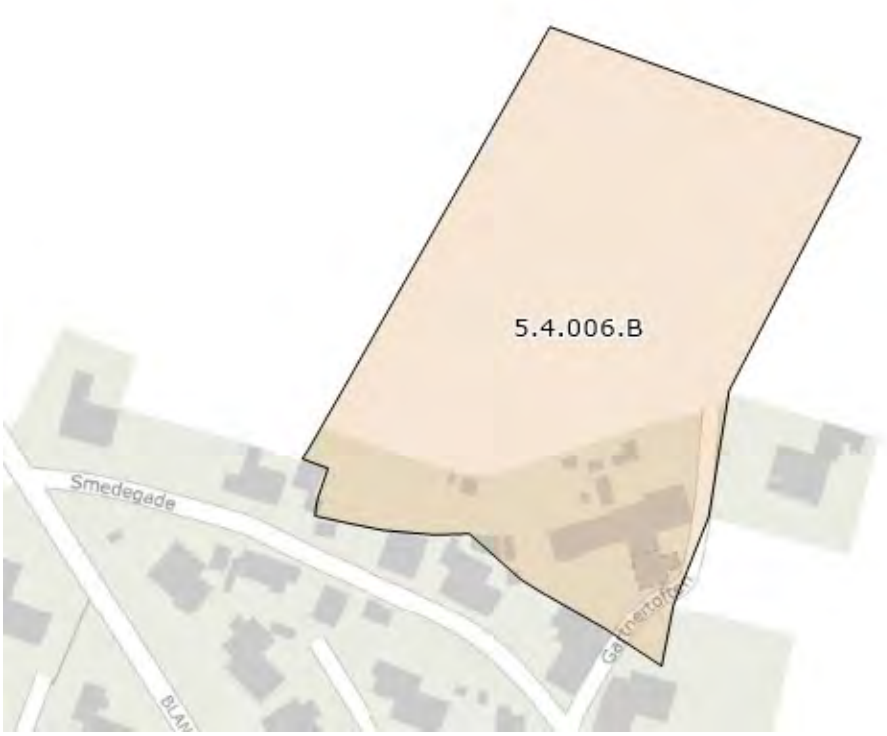
Opholds- og friarealer

Til tæt-lav bebyggelse skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.006.B - Landejendom nord for Smedegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.001.E - Slagteriet



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **industri**

Området anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form at større industrivirksomhed, herunder slagteri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

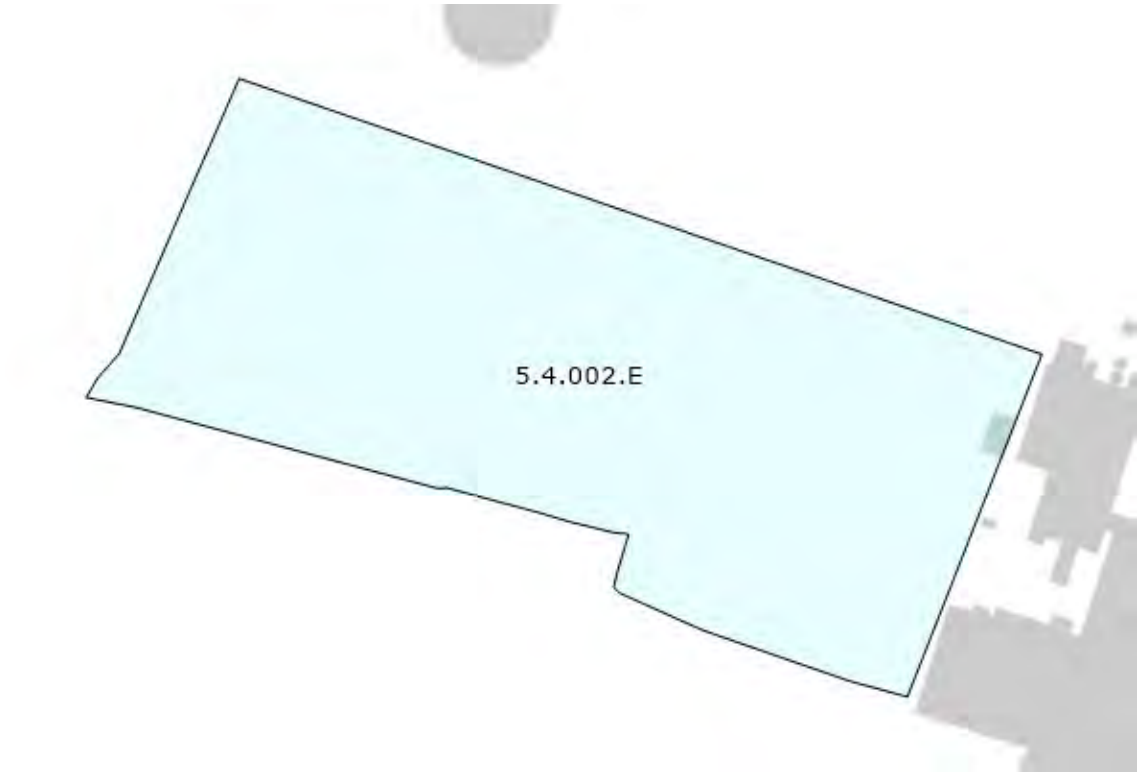
Lokalplanlægning

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 3

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.002.E - Slagteriet gødningsspredning



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **jordbrugsområde**

Området fastlægges til jordbrugsformål (gødningsspredning) i tilknytning til driften af erhvervsvirksomheden i område 5.07E.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan opføres mindre bygningsværker i forbindelse med driften.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

> ***Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

> ***Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.***

Området grænser mod syd og vest op til et beskyttet dige.

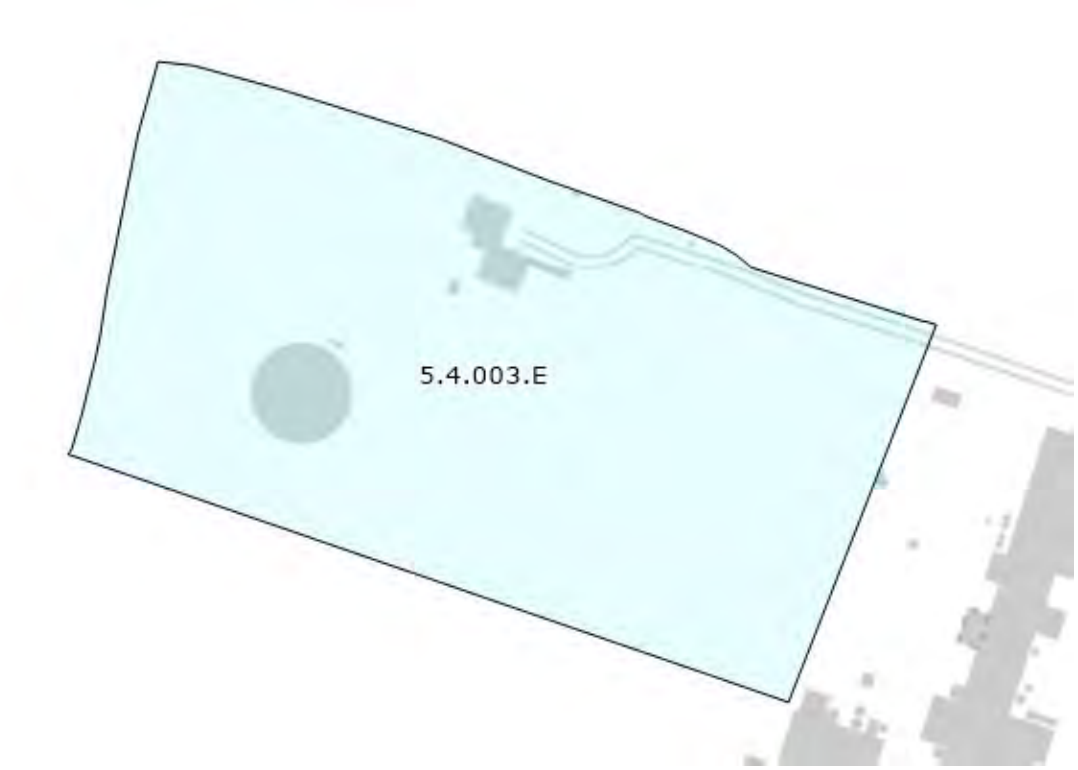
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D Se nyt perspektivområde til vindmøller i Redegørelse for ændringer.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.003.E - Slagteriet - renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**, **industri**

Området anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form at større industrivirksomhed, herunder slagteri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **9 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

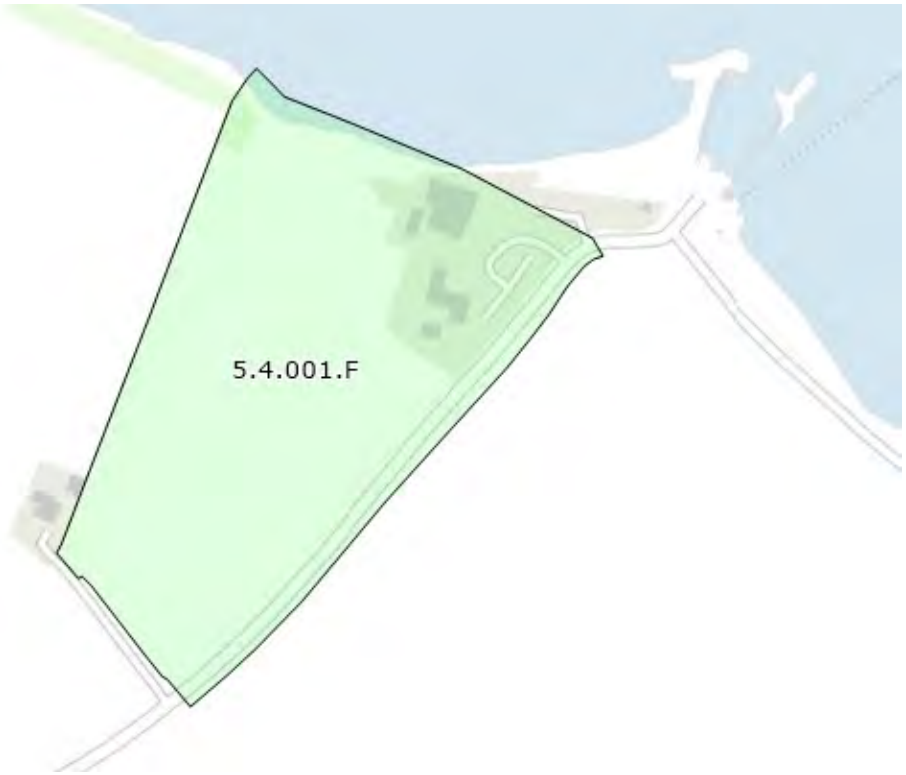
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 21

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D Se nyt perspektivområde til vindmøller i Redegørelse for ændret anvendelse.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.001.F - Ballebro fritidsformål



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**, **campingplads og vandrerhjem**

Området fastlægges til fritidsformål i form af kro/hotel og campingplads samt tilhørende boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Nødvendige drifts- og beboelsebygninger placeres inden for byggefelter, der nærmere angives i lokalplanen.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

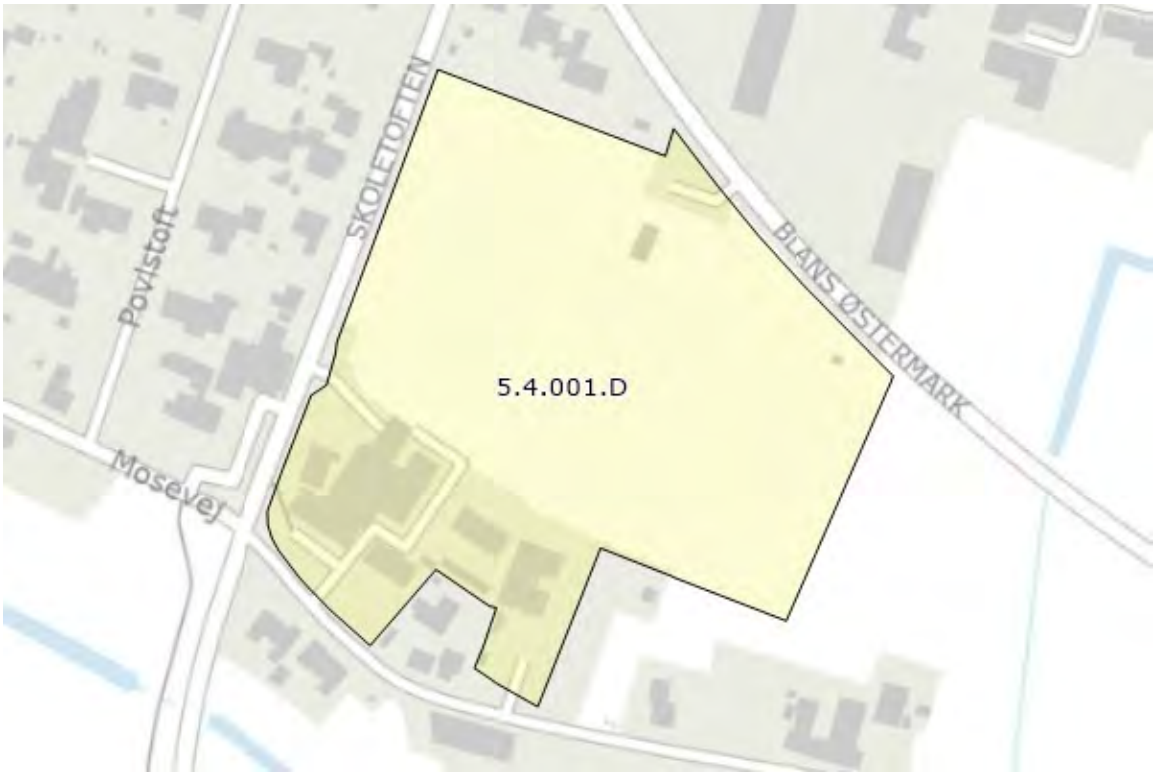
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 23.

Særlige bestemmelser

Området grænser op til et beskyttet dige mod nord. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.001.D - Skole mm



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Området fastlægges til offentlige formål i form af skole, institution, idrætsanlæg mv. samt enkelte boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Bygningshøjden for skolebygningerne må ikke overstige 10 meter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

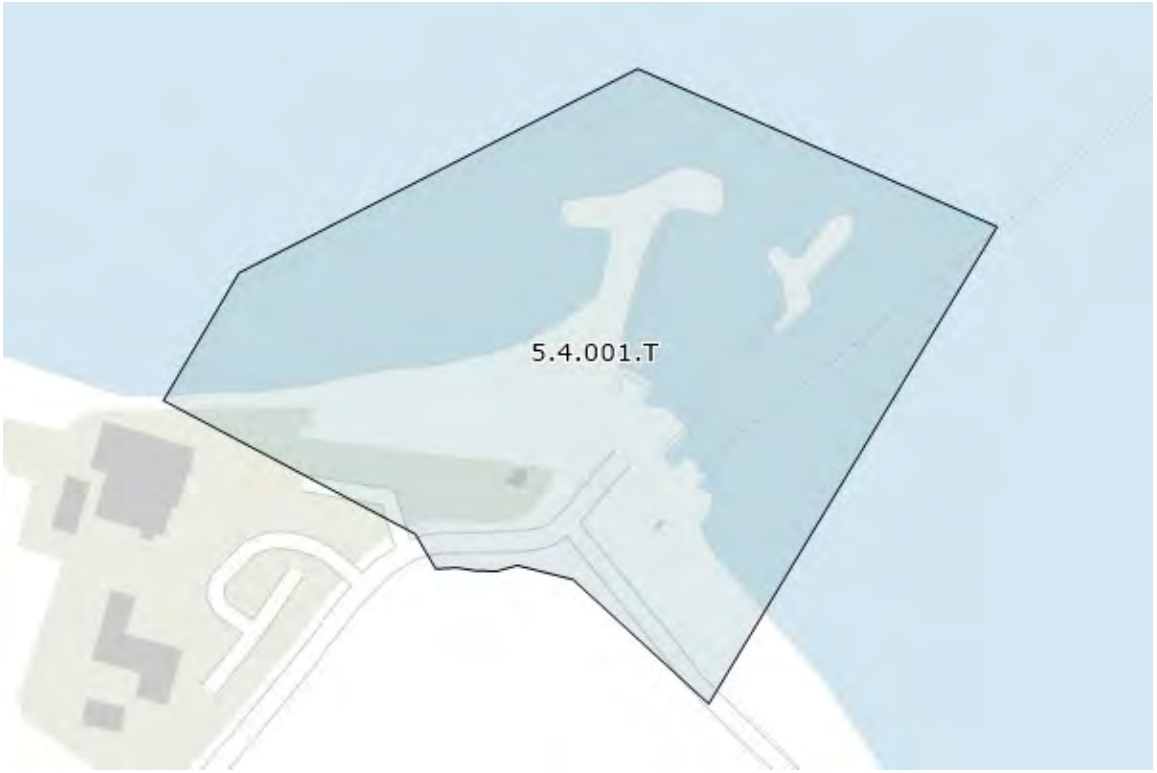
Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplannr. 34

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.001.T - Ballebro havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Området fastlægges til offentligt formål i form af færgehavn, samt til rekre

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Mindre driftbygninger kan placeres inden for bestemte byggefelter, der angives nærmere i lokalplanen.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

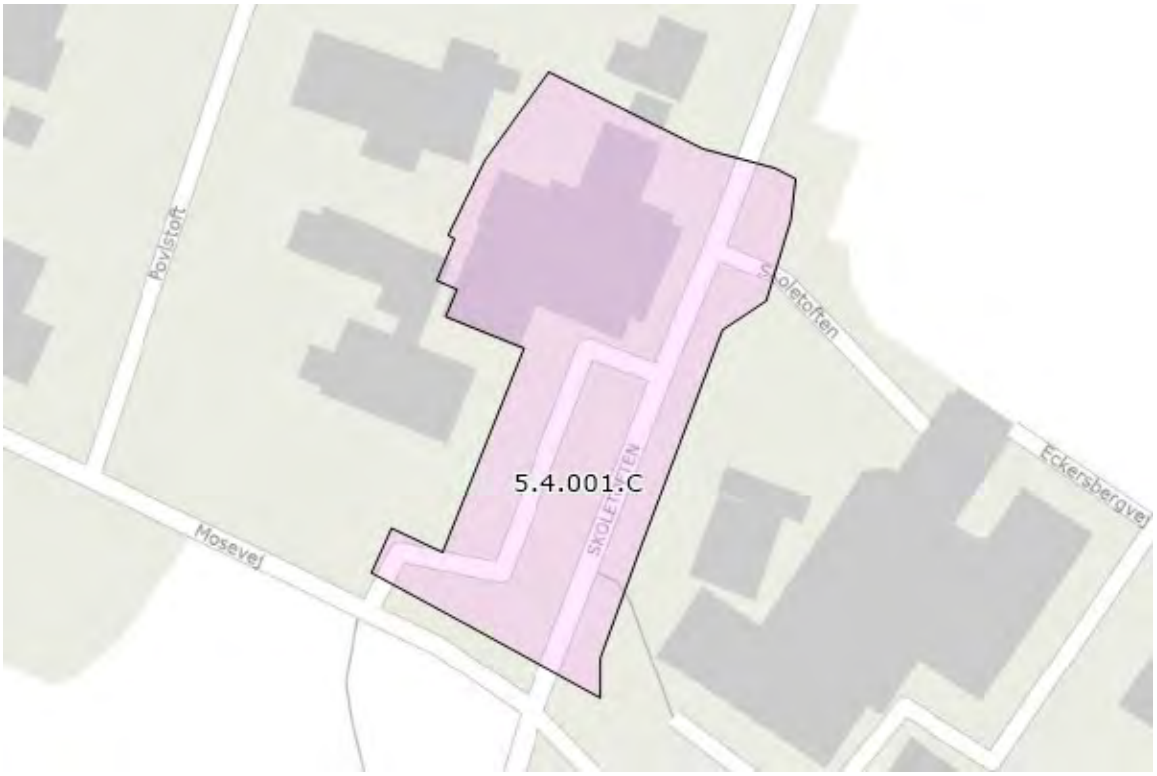
Lokalplanlægning

Omfattet af lokalplan nr. 27.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

5.4.001.C - Lokalcenter Blans



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **lokalcenter**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 20% af etageareal.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Broager

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den sydige del af kommunen som en halvø og grænser ud til Sønderborg Bugt, Flensborg Fjord og Nybøl Nor.

Den største by er Broager som hovedsageligt består af en ældre bykerne som ligger midt i området. Lokalbyen Egernsund ligger i den vestlige del af området ud til Flensborg Fjord og Nybøl Nor og består hovedsageligt af en ældre bykerne og nyere parcelhusbebyggelser.

Herudover er der i området landsbyerne Skelde og Skodsbøl samt en del mindre bebyggelser.

I området ligger tre sommerhusområder, Vemmingbund, Brunsnæs og Rendbjerg og to campingplads, Broager Strand Camping og Gammelmark Strand Camping samt lystbadehavnen ved Marina Minde.

Broager

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 6.1 Broager. Broager by er lokalby, hvor bebyggelsen består af en ældre bykerne og nogle nyere parcelhusudstykninger. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen. I distriktet ligger Skodsbøl, der er afgrænset som landsby. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Området skal forblive i landzone.

6.1.001.B - Boligområde ved Vemmingbundvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

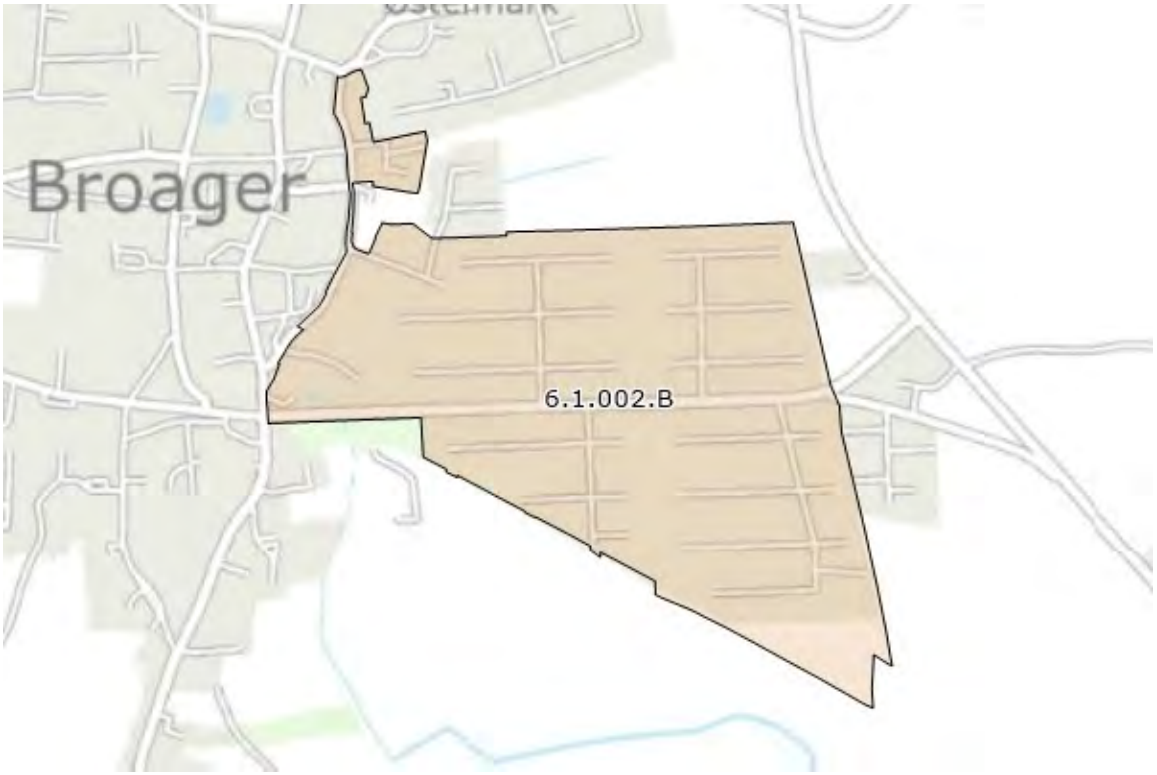
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.002.B - Boligområde ved C.H. Clausens Vej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 2 og 4 samt lokalplan nr. 37-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.003.B - Boligområde ved Møllegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.004.B - Boligområde ved Sletmarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

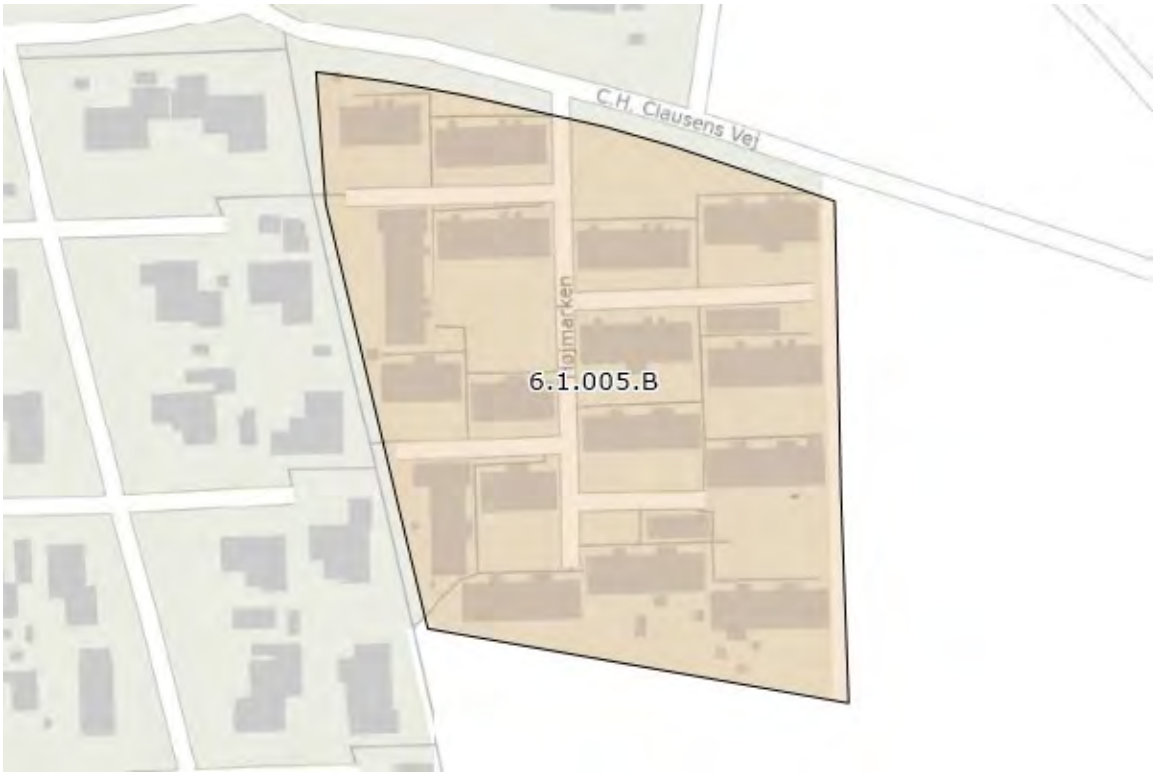
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 16-1 og 33.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.005.B - Boligområde ved Højmarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

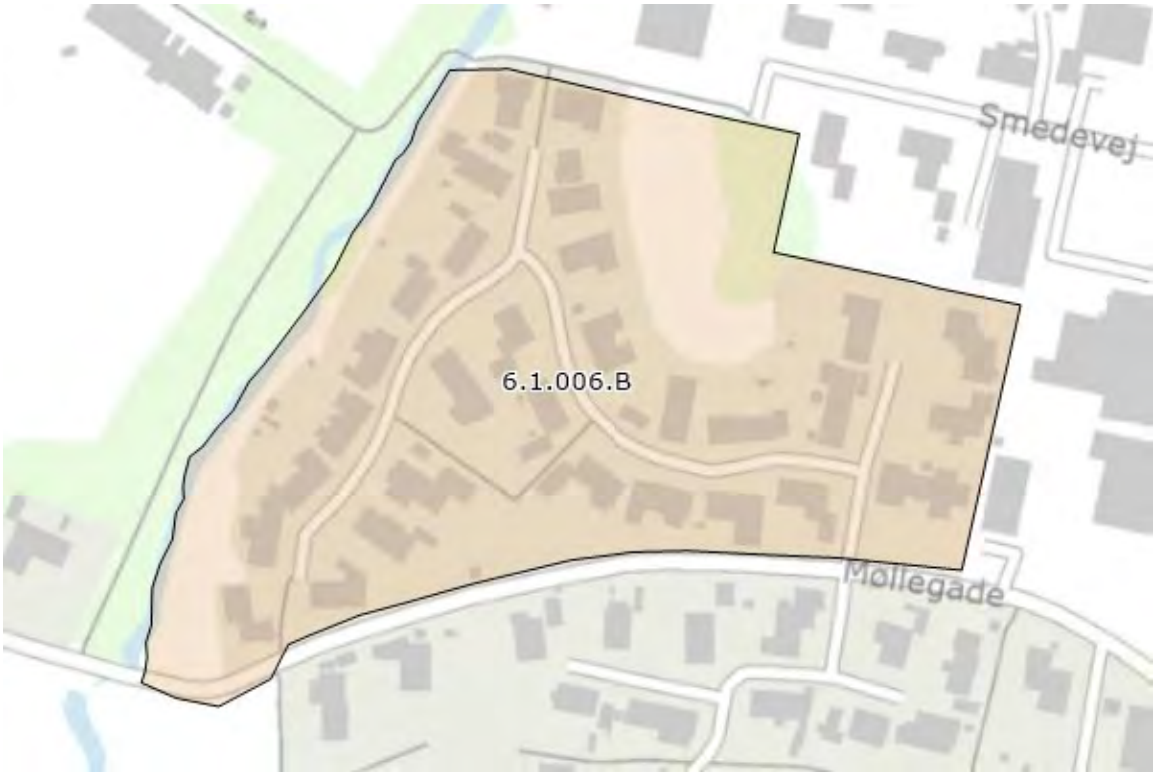
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 25 og 25-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.006.B - Boligområde ved Sletmarken nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 33 og 16-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.007.B - Boligområde ved Nejs Bjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

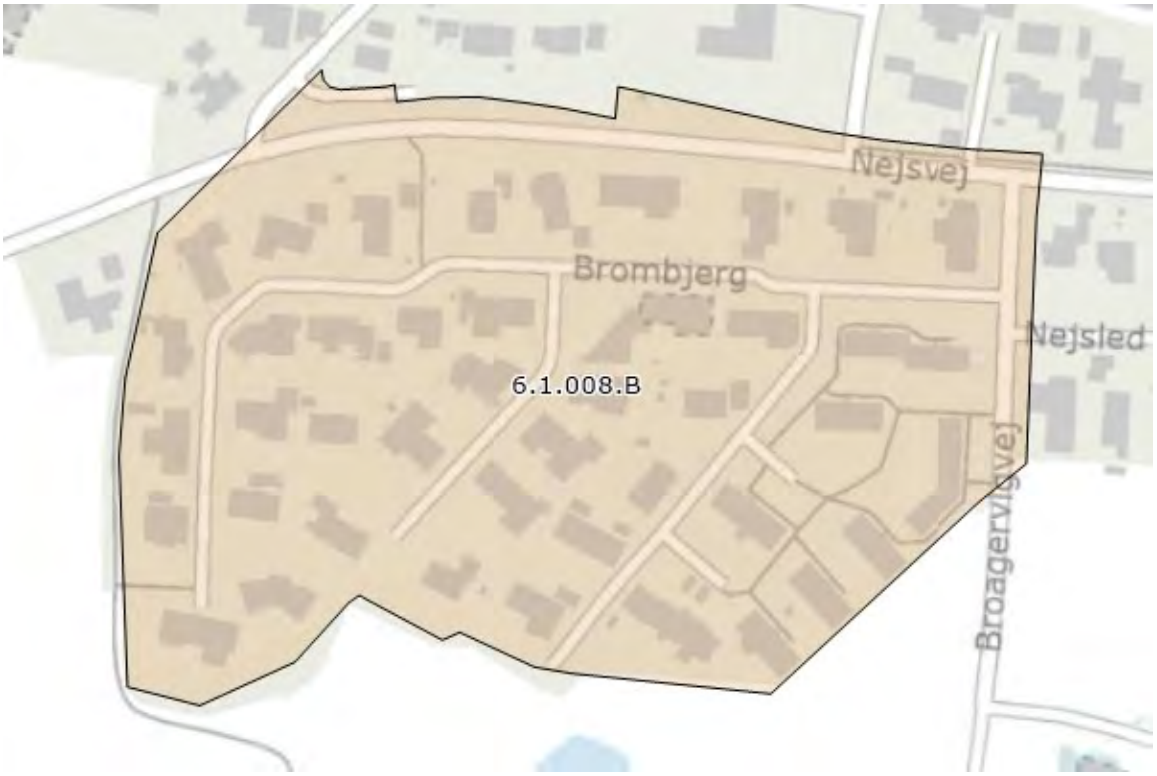
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 48.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.008.B - Boligområde ved Brombjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 44 og 44-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.009.B - Boligområde ved Nejs Bjerg vest



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 48.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.010.B - Boligområde ved Nejsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

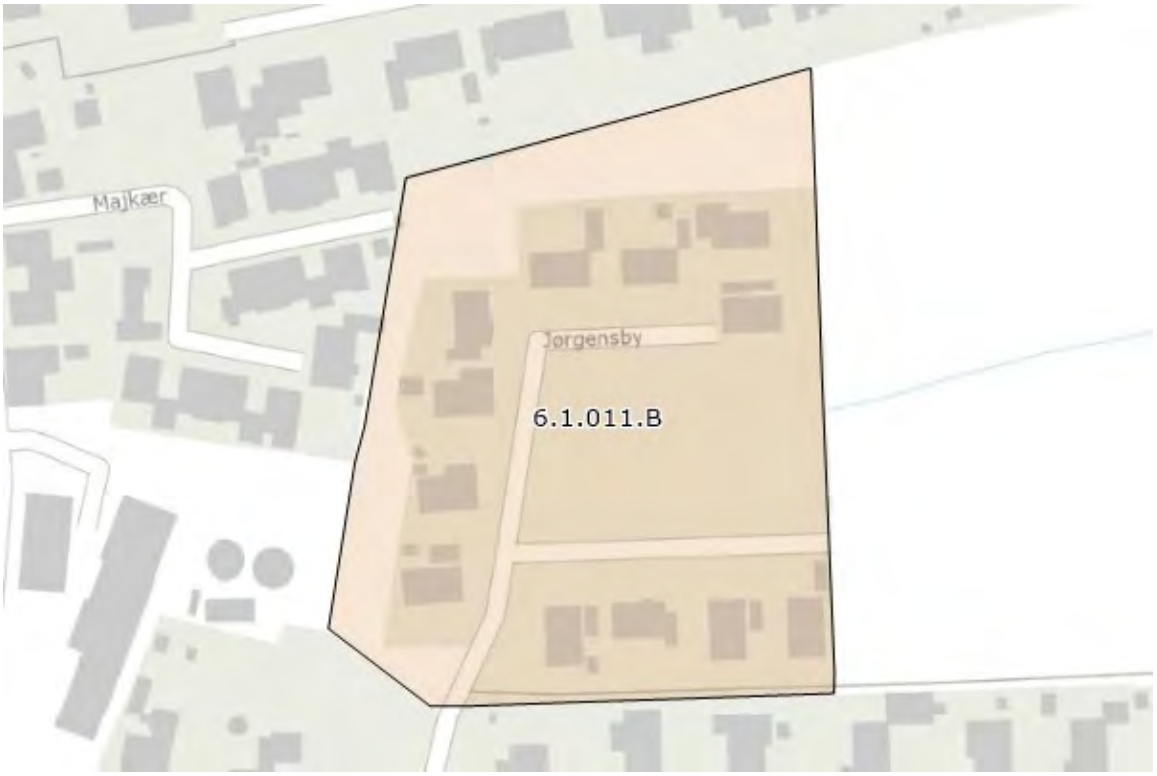
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 26.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.011.B - Boligområde ved Jørgensby



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 37, 37-1 og 37-2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.013.B - Boligområde ved Degnegården



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 66.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.014.B - Boligområde ved Mariehøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 6.1-7.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.016.B - Møllegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 80% af etagearealet.

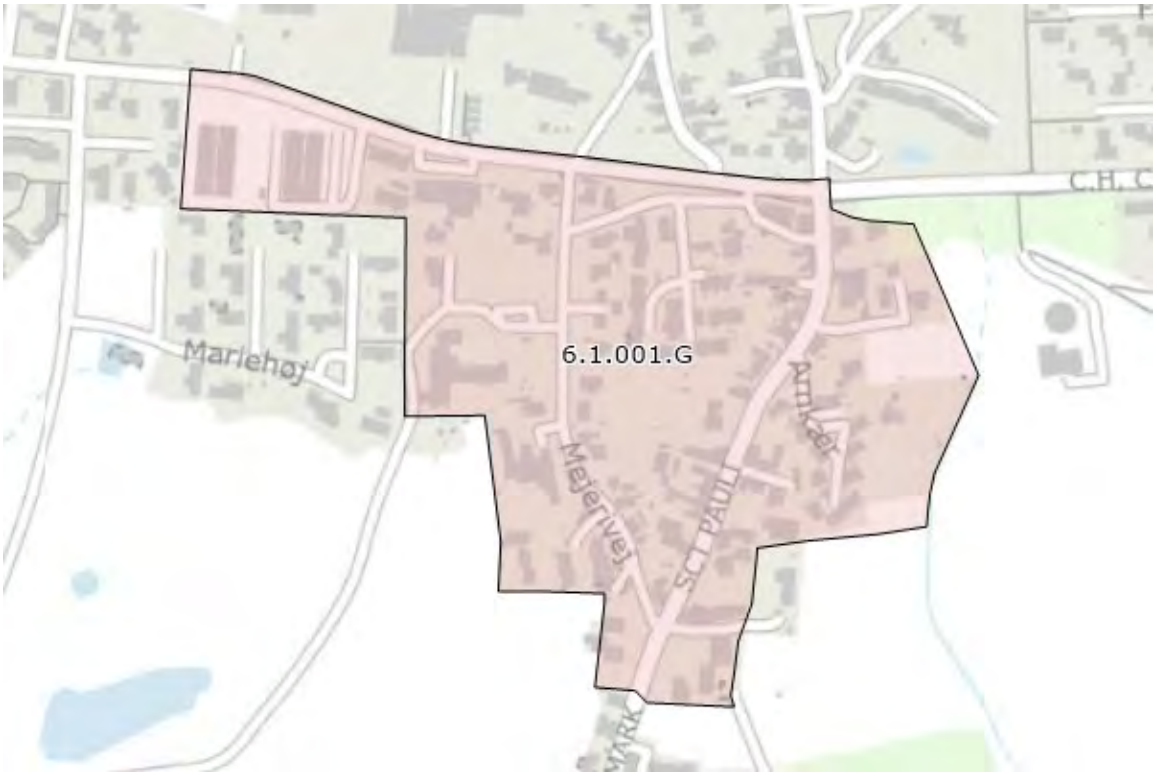
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades med en fordeling til både Solskrænte og Møllegade. Der skal holdes en afstand til eksisterende kryds på minimum 50 m.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.001.G - Sct Pauli



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet samt en P-plads pr. 50 m2 etageareal.

Infrastruktur

Såfremt området udnyttes til boliger, skal der sikres en stiforbindelse fra Mariehøj til Nejsvej i den østlige del af området.

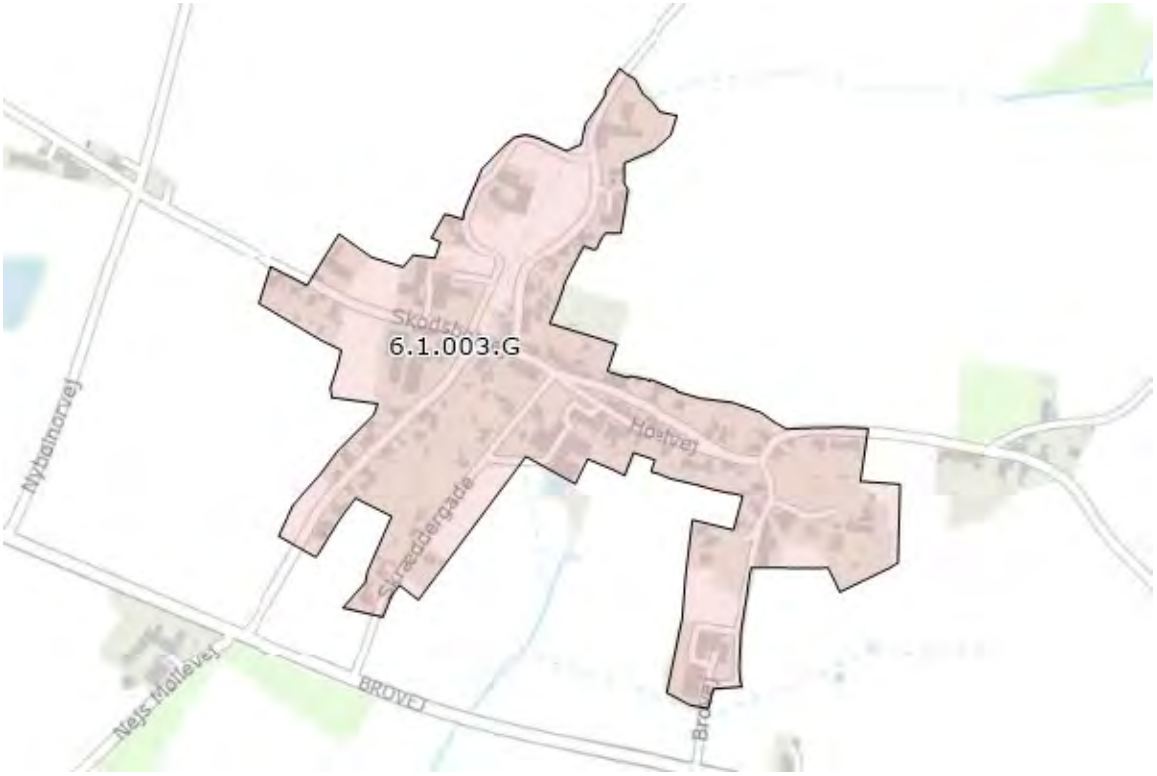
Lokalplanlægning

Lokalplan 35, 39, 43, 50, 71

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.003.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skodsbøl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.002.E - Industrivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**

Virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med både mindre og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2.500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

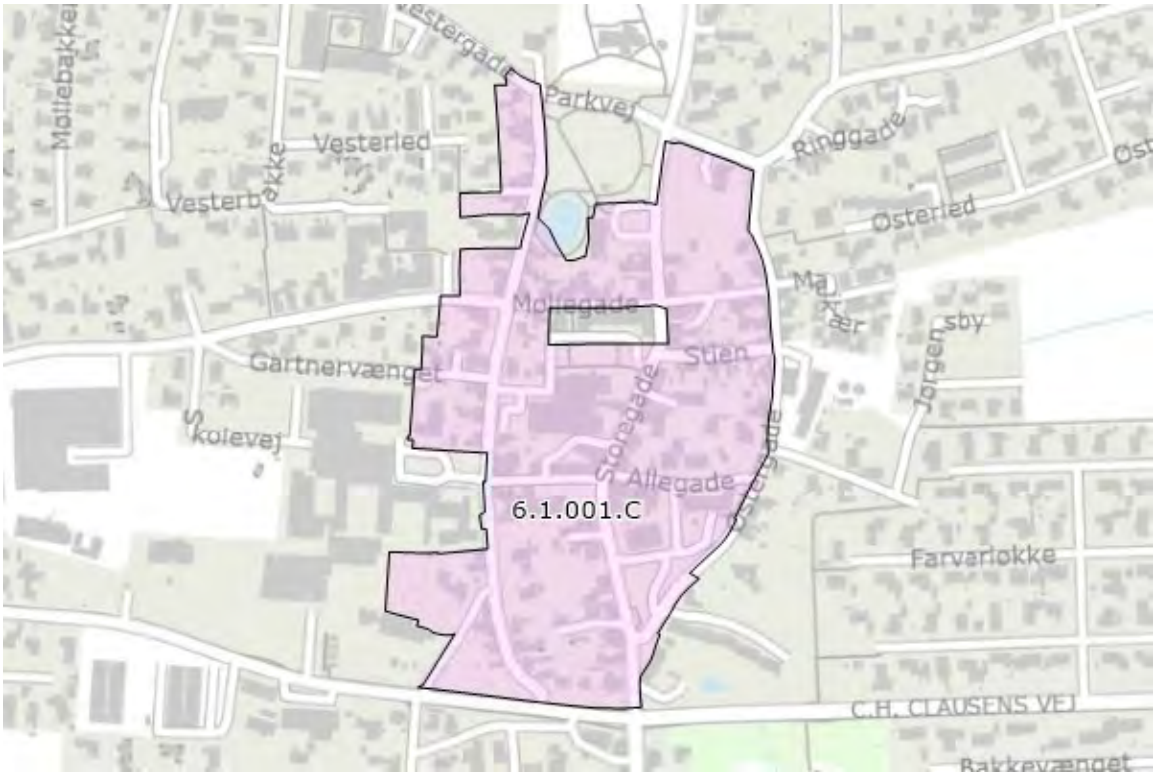
Området er omfattet af byplanvedtægt 5 og lokalplan 33

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse-

eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.001.C - Broager bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Den nordlige del af området overføres til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etage med udnyttet tageetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

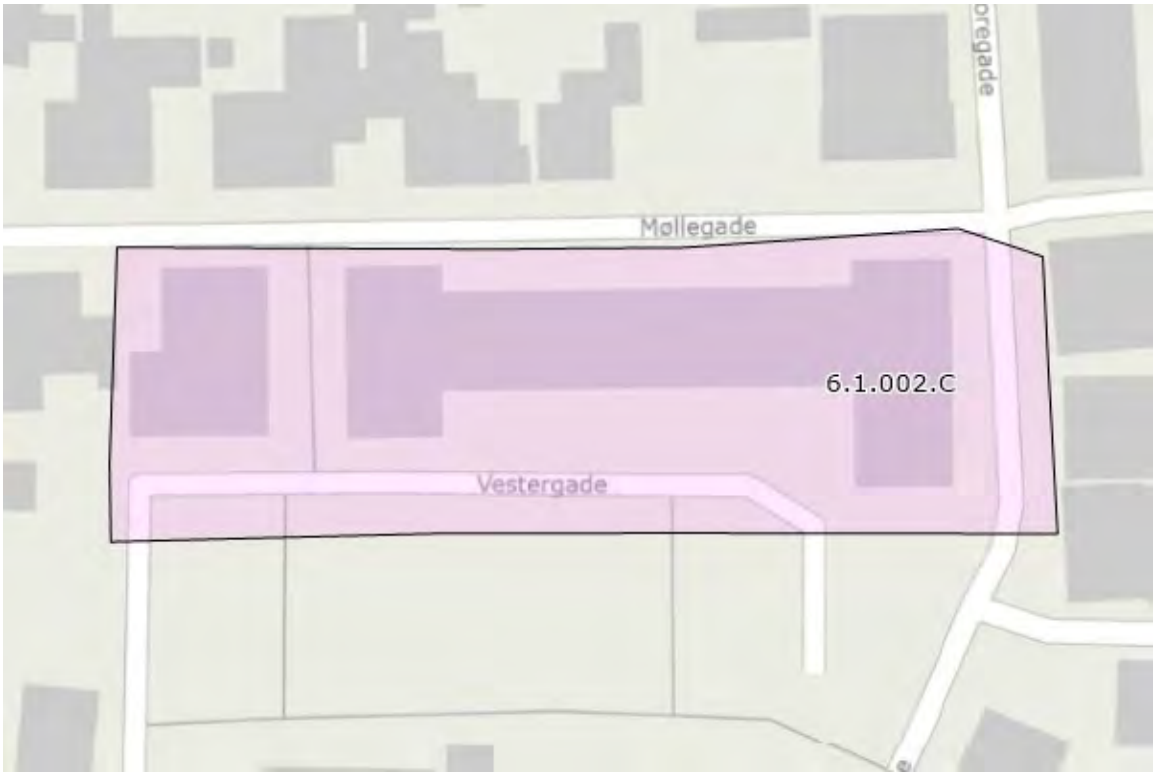
Opholds- og friarealer

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.002.C - Broager bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **bymidte**, **butikker**, **område til offentlige formål**

Området anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt ikke-generende fremstillingsvirksomhed, offentlige formål og boligbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet samt en P-plads pr. 50 m2 etageareal.

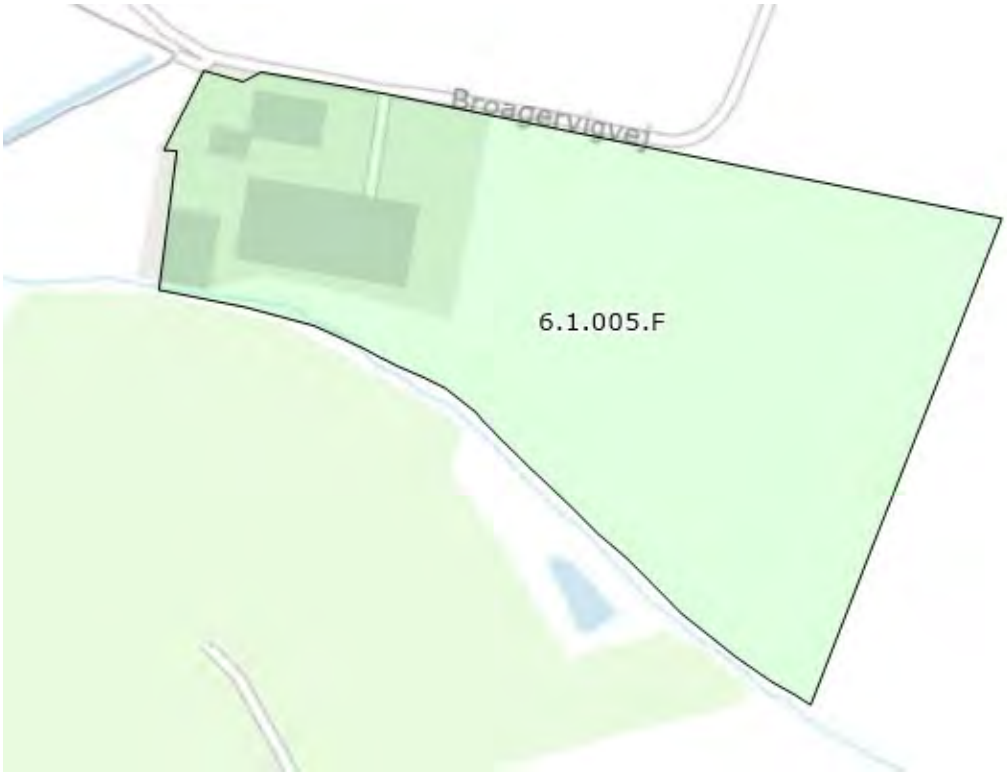
Lokalplanlægning

Lokalplan 34

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.005.F - Broagerlands Rideklub



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.001.S - Vemmingbund



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse, offentlige formål /sevicebebyggelse for områdets beboere og gæster, herunder endagsturister samt enkelte helårsboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **15%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte sommerhusgrund må ikke overstige 15%. De enkelte sommerhuse må ikke opføres med et bruttoetageareal større end 150 kvm. På grunde under 450 m2 kan dog tillades en bebyggelsesprocent på 25%, men bebyggelsen må ikke overstige 65 m2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

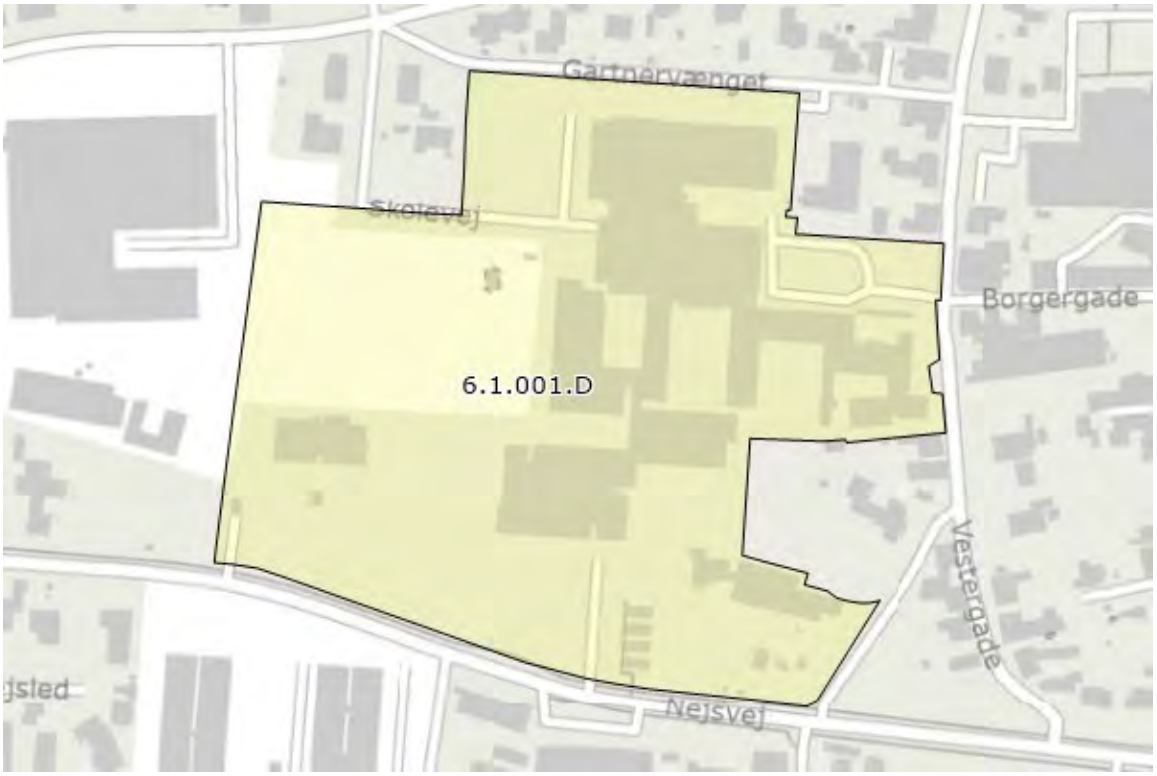
Lokalplanlægning

Lokalplan 40, 47, 61

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.001.D - Broager skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Områdets anvendelse fastlægges til skole, institutioner o. lign. samt boliger i tilknytning til disse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 22

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.002.D - Vesterdalen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af plejeboliger med tilhørende personalefaciliteter, parlkeringsarealer og udendørs opholdsarealer.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

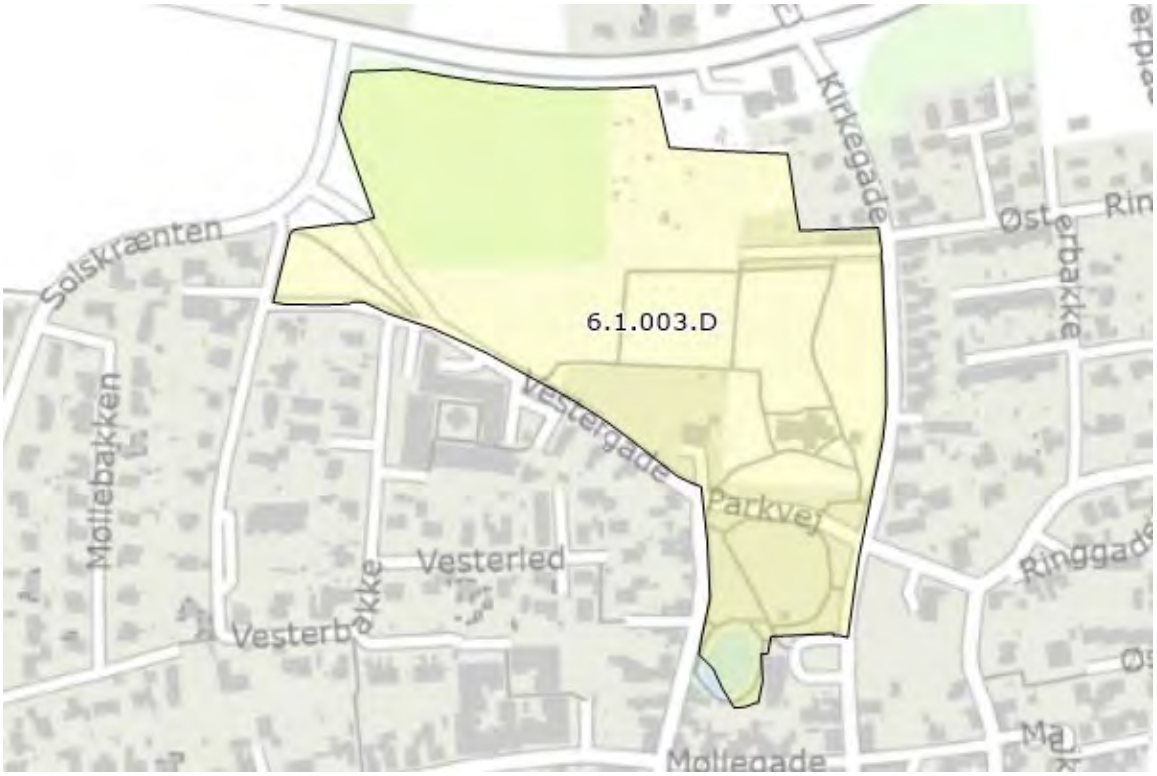
Lokalplanlægning

Lokalplan 58, 58-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.003.D - Broager kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirke, kirkegård, grønne områder, park, anlæg o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overføres til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Området omkring kirken friholdes for bebyggelse, der er placeret anderledes, eller har større omfang end den eksisterende bebyggelse, bortset fra bygninger, der er nødvendige i forbindelse med områdets anvendelse.

Særlige bestemmelser

Området er omfattet af Exner fredning. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.004.D - Broager stadion



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Sportsplads, markedsplads o. lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overføres til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.005.D - Idrætscenter Nejs



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af stadion, idrætshaller, fritidsklubber o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **10,5 m**

Bebyggelsen placeres inden for fastlagte byggefelter

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

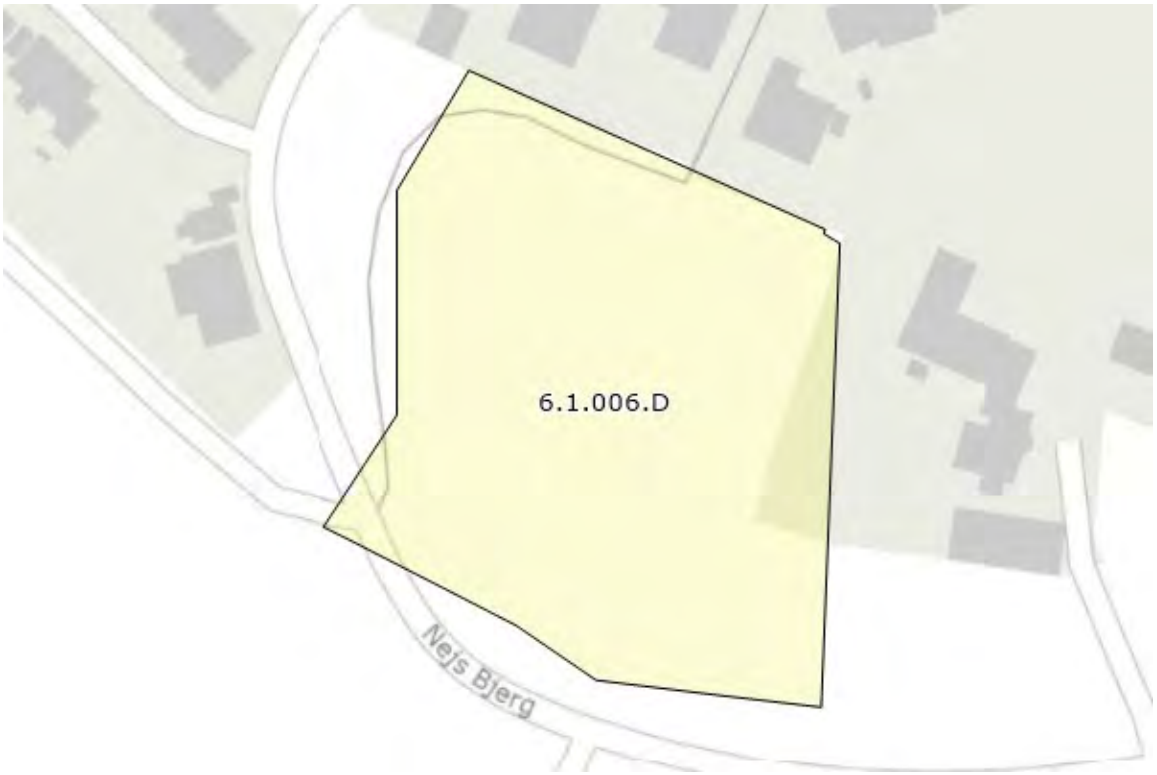
Lokalplanlægning

Lokalplan 53

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.006.D - Nejs Bjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Området anvendes til rekreative formål og parkeringsplads

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området, der omfatter Nejs Bjerg udlægges til offentlige formål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 48

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.007.D - Loddenmose



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Områdets fastlægges til rekreative formål som sø, mose, grønning med beplantning o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Inden for området må ikke opføres anden bebyggelse end de for områdets drift nødvendige (toiletbygninger, redskabsbygninger).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.008.D - Losseplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **deponeringsanlæg**

Området anvendes til offentlige formål i form af fælleskommunal kontrolleret losseplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Området forbliver i landzone.

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Inden for området må kun opføres de for lossepladsen nødvendige bygninger.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

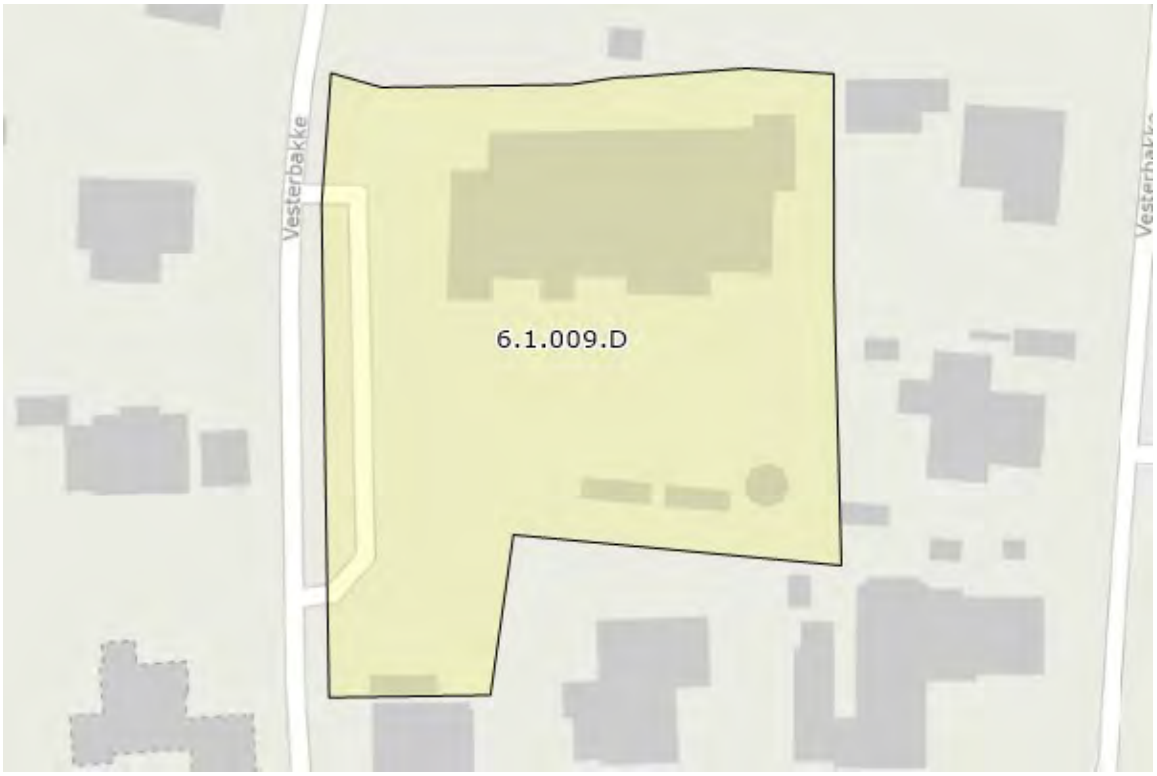
Infrastruktur

Der etableres adgangsvej til området.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.009.D - Børnehave på Vesterbakke i Broager



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlige formål. Daginstitution.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bygninger i et plan.

For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Vejadgang via Vesterbakke.

Lokalplanlægning

Lokalplan 6.1-8.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.001.T - Fjernvarme Østergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Områdets anvendelse fastlægges til kraftvarmeværk

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for et delområde må ikke overstige 85 %

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

I forbindelse med bebyggelse tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet samt en P-plads pr. 50 m2 etageareal.

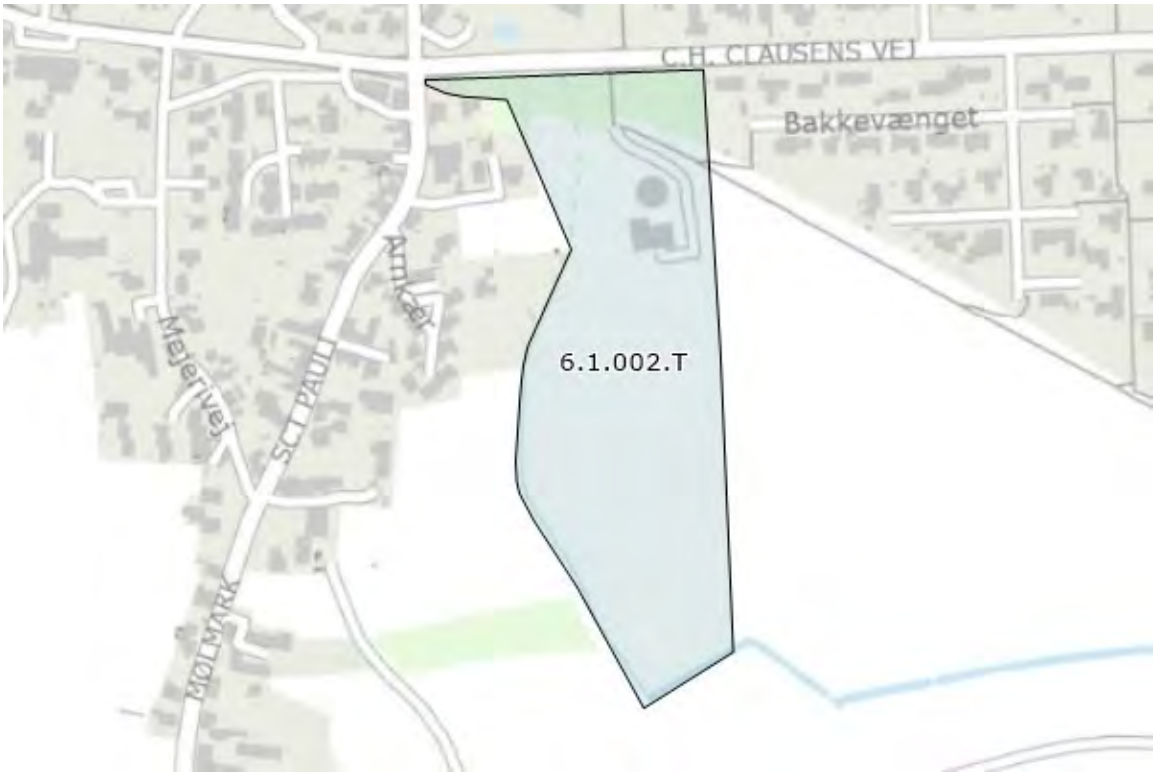
Lokalplanlægning

Lokalplan 42, 42-I, 42-II

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.002.T - Solvarmeanlæg i Broager



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Teknisk anlæg til solvarmeanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.017.B - Boligområde ved Dyntvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **300 m^2**

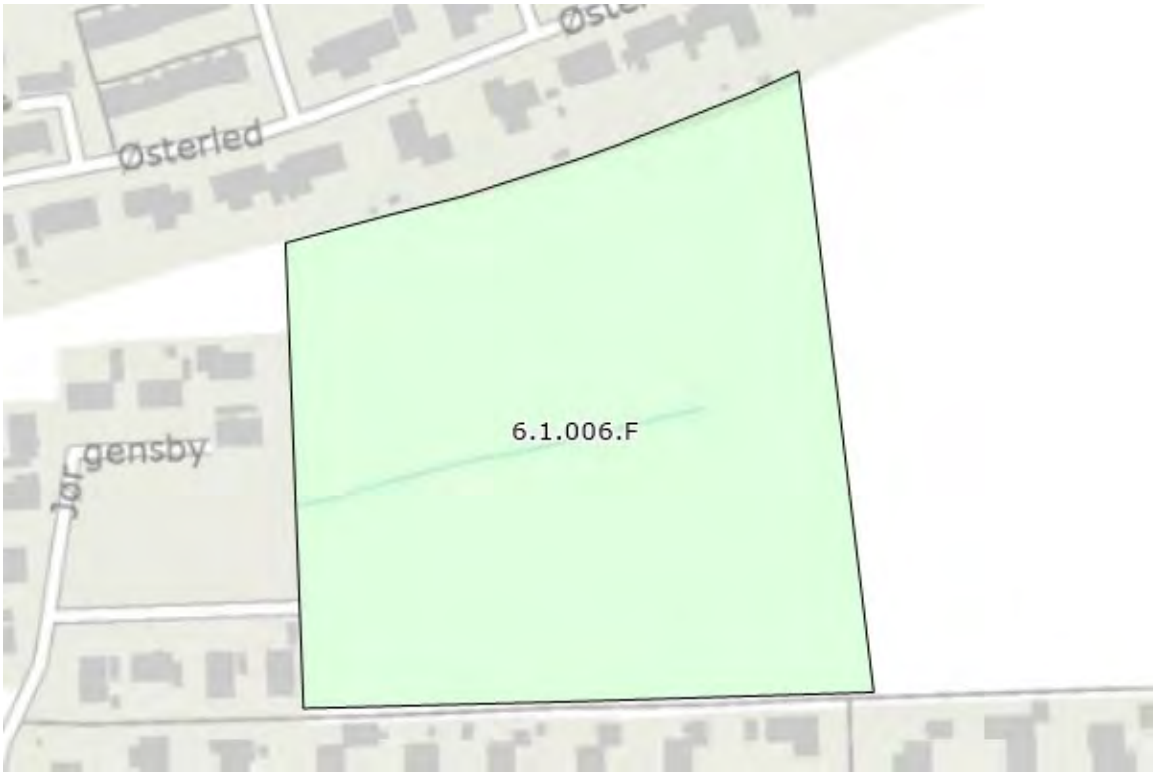
Infrastruktur

Området ventes vejforsynet fra nord via Vemmingbundvej. Der skal foretages en trafikanalyse for at afdække det konkrete behov for ændringer i infrastruktur. Området kan derfor ikke udnyttes før undersøgelserne er besluttet og gennemført. Der skal sikres adgang til arealet vest for til pleje og drift.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.006.F - Rekreativt område ved Jørgensby



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **fællesanlæg**, **nærrekreativt område**, **regnvands- og klimaanlæg**

Områdets anvendelse fastlægges som nærrekreativt grønt område til boligområdet ved Jørgensby. I området kan der placeres fællesanlæg og anlæg til regnvandshåndtering.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal være offentligt tilgængeligt via stiforbindelser fra de omkringliggende boligområder.

Lokalplanlægning

Området fastholdes som landzone ved lokalplanlægning.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.003.T - Teknisk anlæg Brovej



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tankstation**, **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret via Industrivej. Vejadgang skal placeres minimum 50 meter fra Brovej. Forhold for bløde trafikanter skal sikres. Derfor kan området først udnyttes, når anlæg til sikring af bløde trafikanter på strækningen fra Brovej frem til indkørslen til tankanlægget er besluttet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.018.B - Boligområde vedNejsled



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

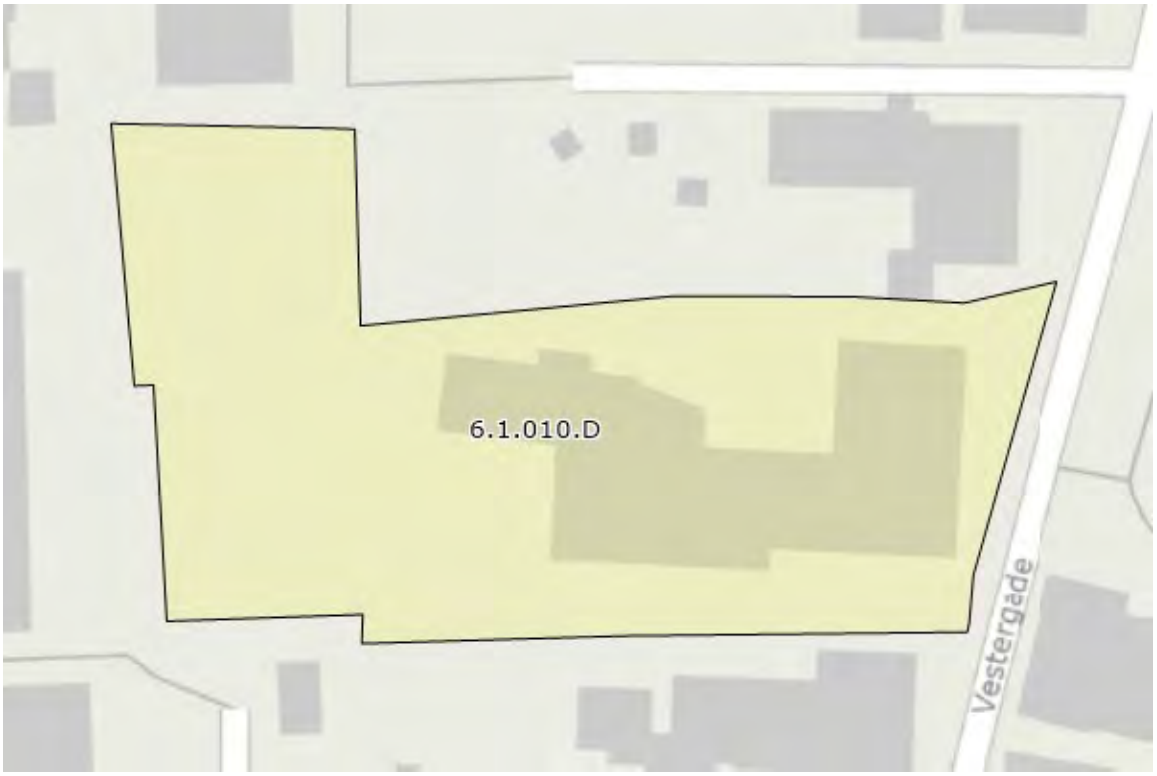
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.1.010.D - Offentlig formål på Vestergade



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Egernsund

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 6.2 Egernsund. Egernsund fungerer som en del af Gråsten by.
Bebyggelsen består af en ældre bykerne og nyere parcelhusudstykninger. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

6.2.001.B - Boligområde ved Teglbakken, Skovparken og Svinget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 samt lokalplan nr. 10 og 17.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.002.B - Boligområde ved Benediktesvej, Brillevej, Reefslagervænget m.fl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 samt lokalplan nr. 21, 21-1, 21-2, og 21-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.003.B - Boligområde ved Sundgade, Gartnerparken og Æblehaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 11, 19, 27, 30, 38 og 67.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.004.B - Boligområde ved Lågmajvej og Kystvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

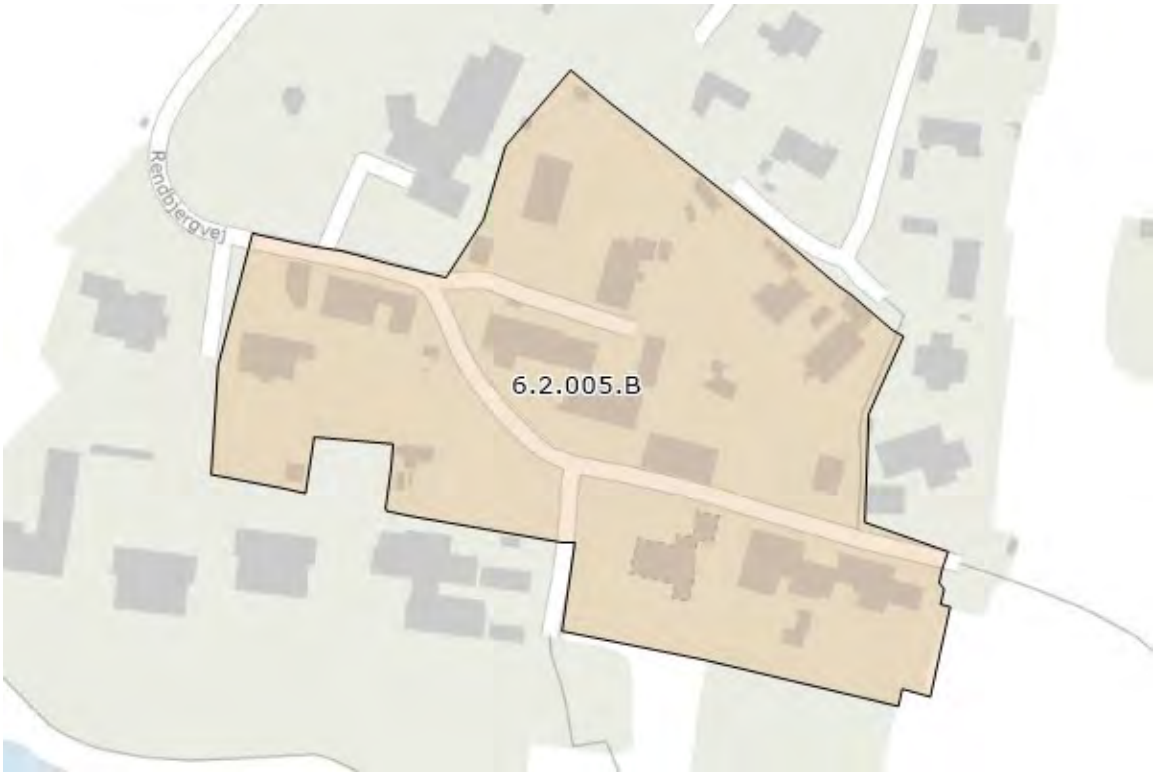
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 14 og 54.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.005.B - Boligområde ved Rendbjergvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.006.B - Boligområde ved Egeskovvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse. Ny bebyggelse til boligformål må kun opføres som erstatningsbyggeri for nedlagte boliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

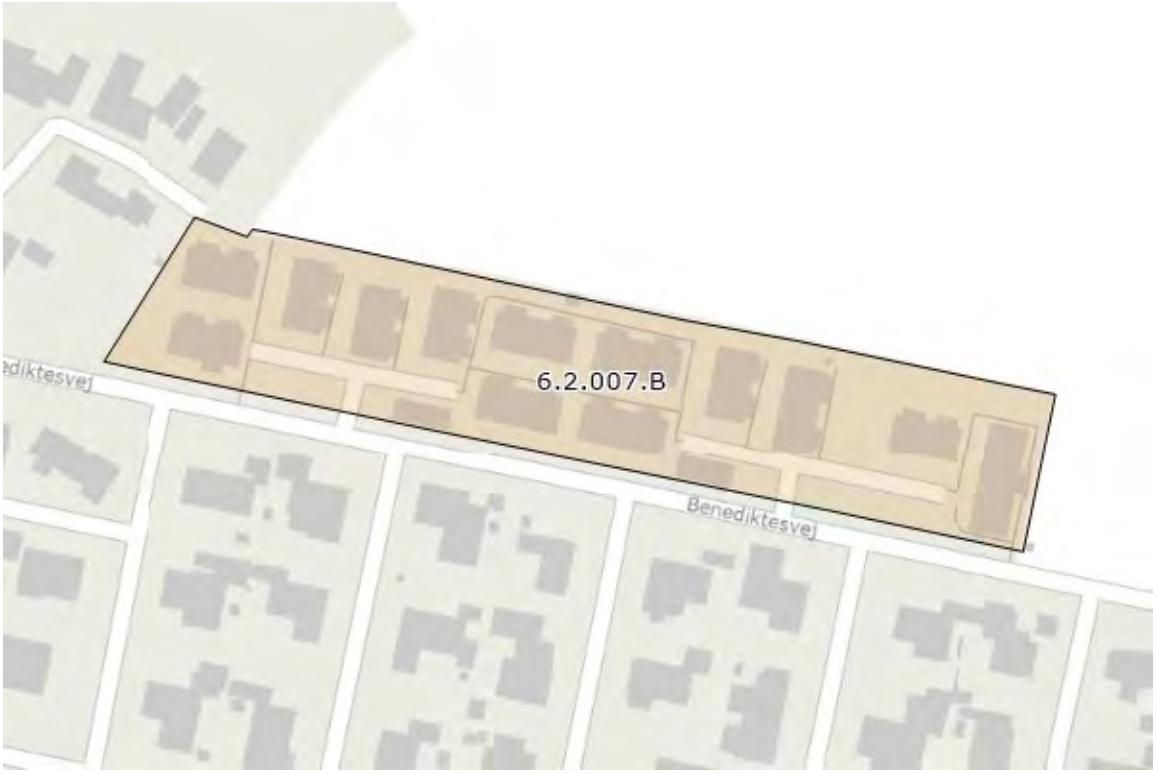
Lokalplanlægning

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.007.B - Boligområde ved Benediktesvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

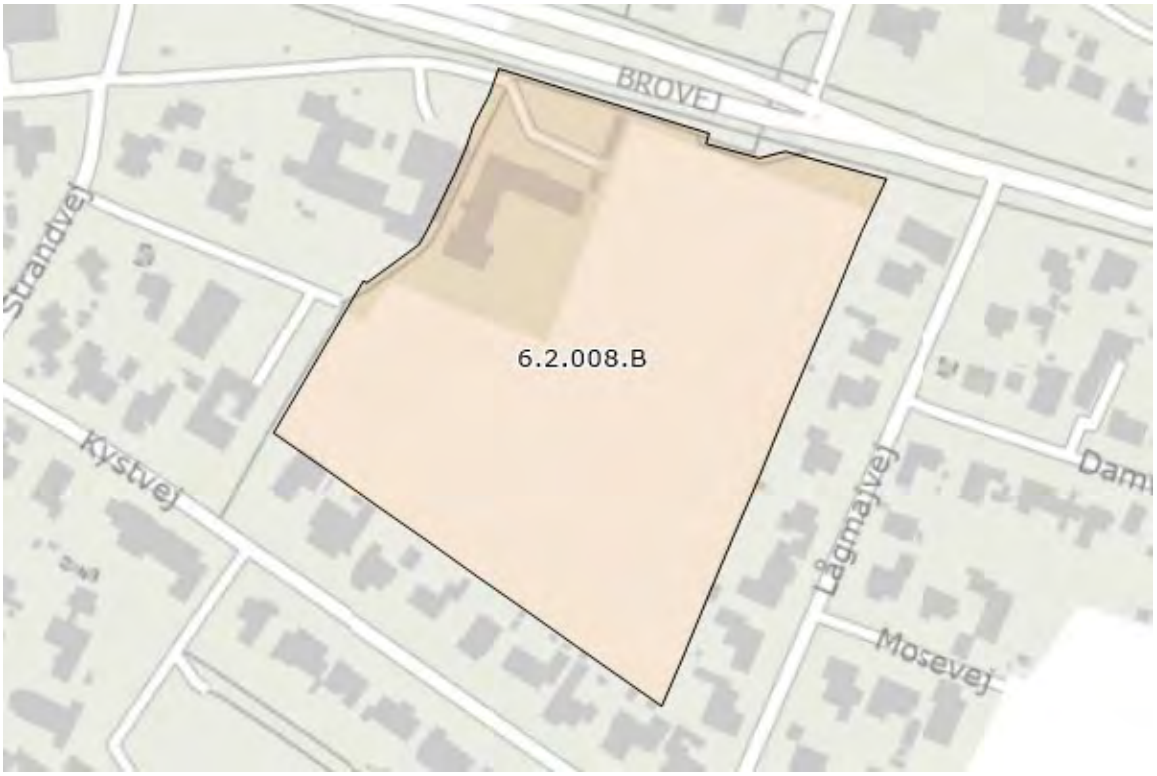
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 28.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.008.B - Boligområde ved Egernsund Skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

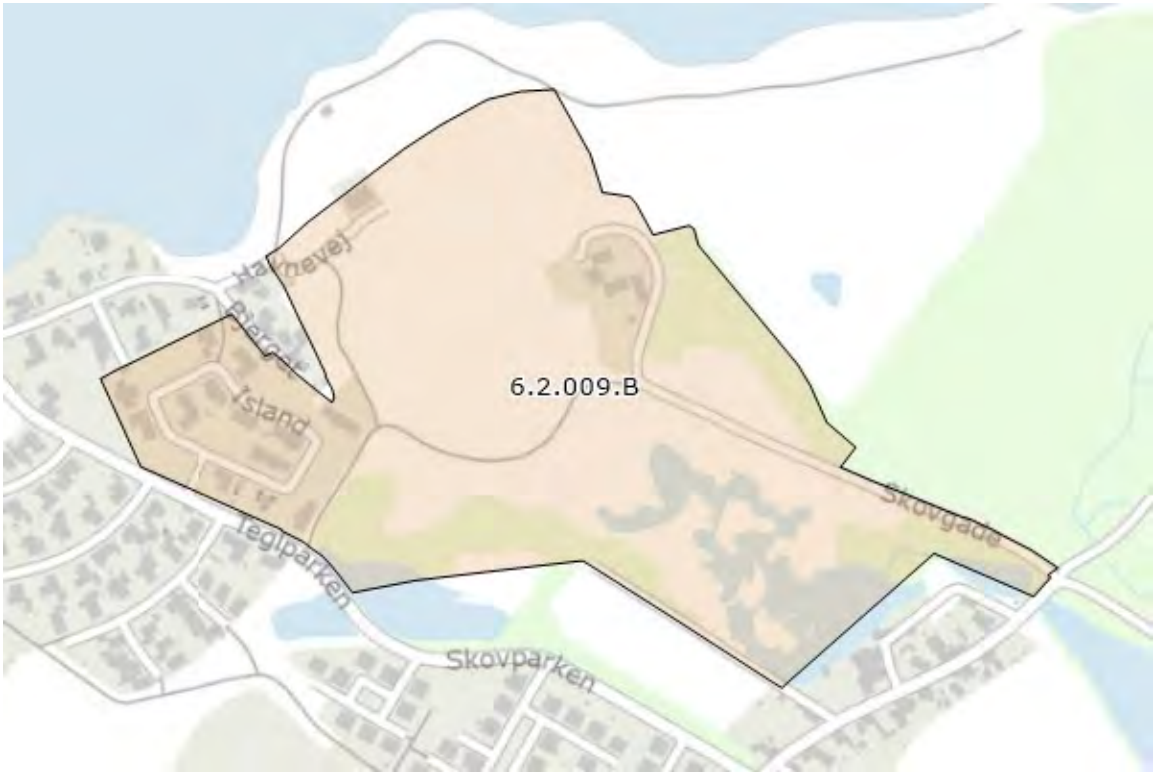
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.009.B - Boligområde ved Havnevej, Skovgade og Island.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger, åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse, 40 for tæt-lav bebyggelse og 80 for etagebebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 68.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.001.G - Havnevej nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **9 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1. Der etableres støjdæmpende foranstaltninger langs Brovej, således at støjniveauet ved de tilgrænsende boliger ikke overstiger 55 dB(A).

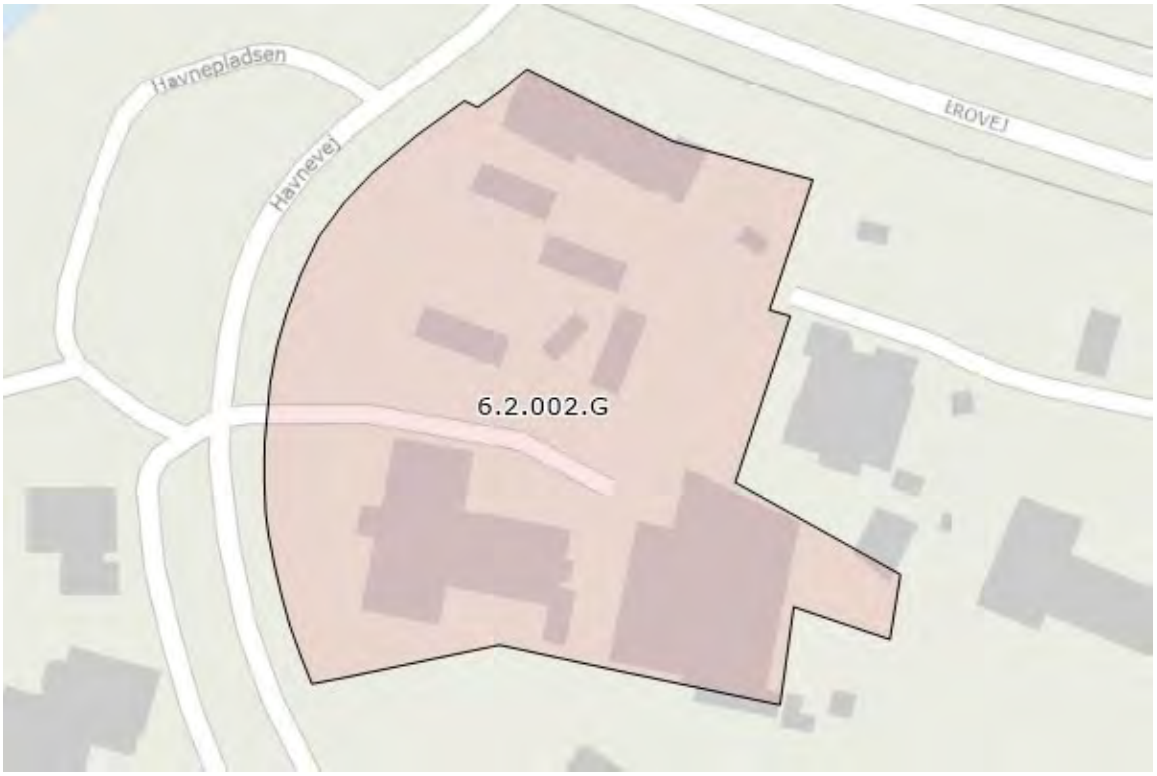
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.002.G - Havnevej syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1. Der etableres støjdæmpende foranstaltninger langs Brovej, således at støjniveauet ved de tilgrænsende boliger ikke overstiger 55 dB(A).

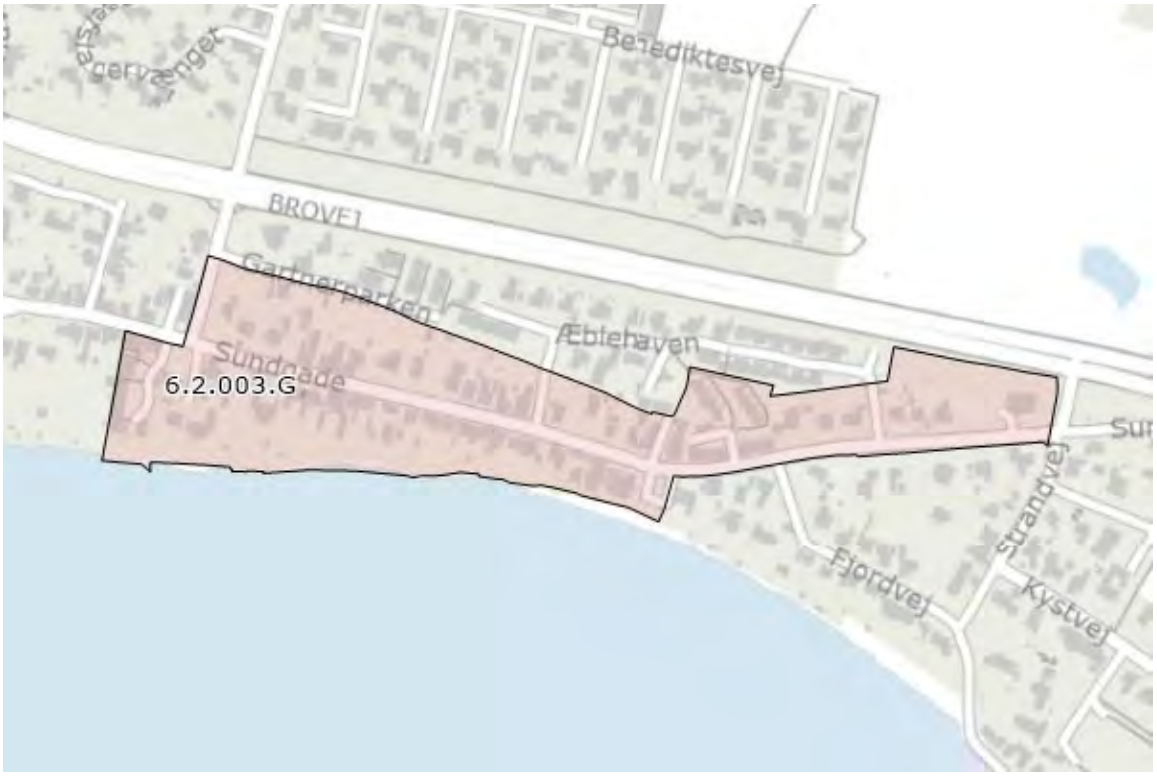
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.003.G - Sundgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **butikker**, **lokalcenter**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1. Der etableres støjdæmpende foranstaltninger langs Brovej, således at støjniveauet ved de tilgrænsende boliger ikke overstiger 55 dB(A).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.005.G - Kystvej 7



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

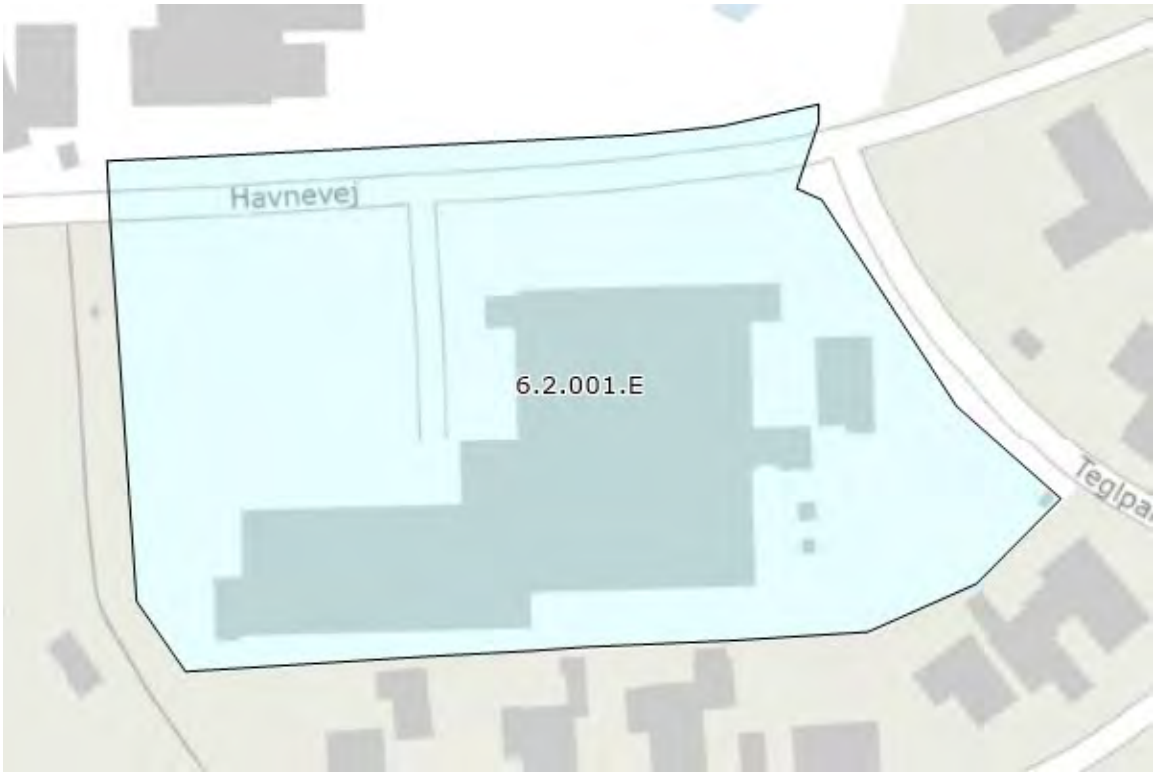
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.001.E - Havnevej nord



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Administrations- og servicevirksomhed i øvrigt, herunder pengeinstitutter, liberale erhverv, mindre ikke-miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for elektronik m.v.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes ikke-miljøbelastende virksomheder med mellemstort videnindhold og et mindre behov for tæt kontakt til andre forsknings- og udviklingsmiljøer

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

Rumfangsbestemmelse (m^3 pr. m^2) **2** beregnet den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

Det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom ikke overstiger 2 m3 pr m2 grundareal.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der må ikke placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Udstykning

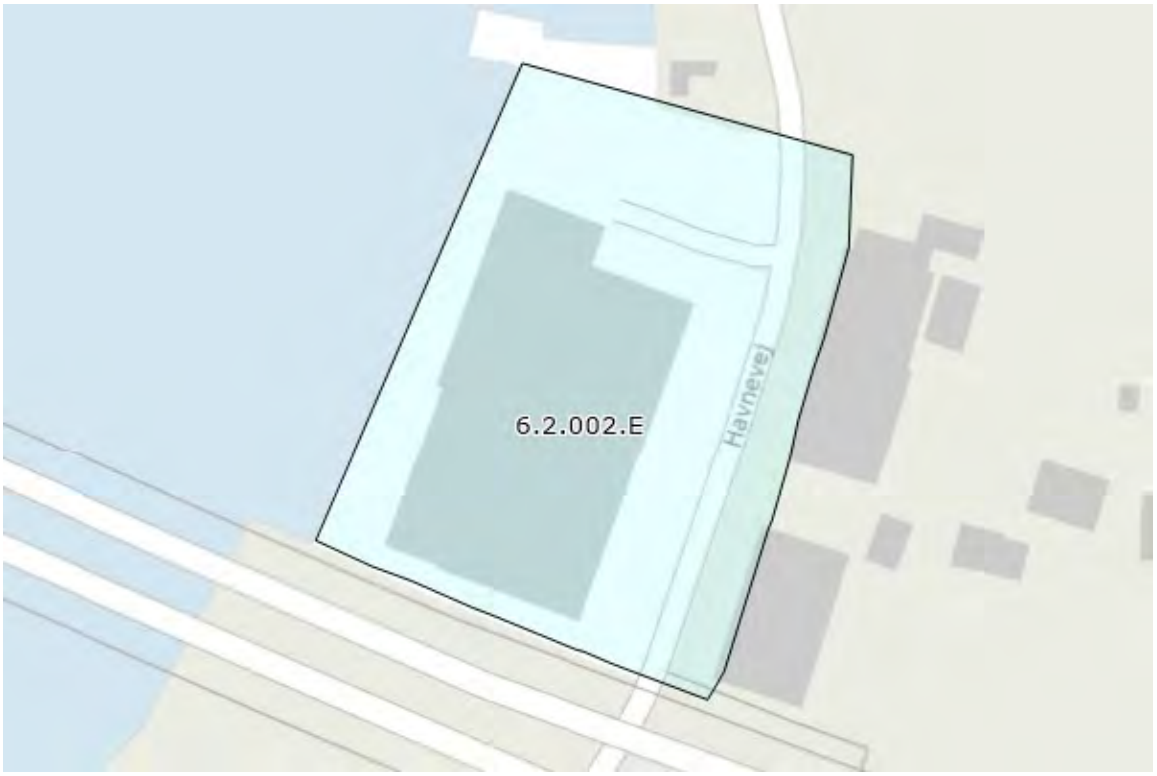
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori B. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.002.E - Havnevej syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **lokalcenter**

Området forbeholdes mindre håndværksvirksomheder, værksteder og fremstillings- og lagervirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport. Området forbeholdes ligeledes til lokalcenter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.003.E - Lerbækvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **33%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

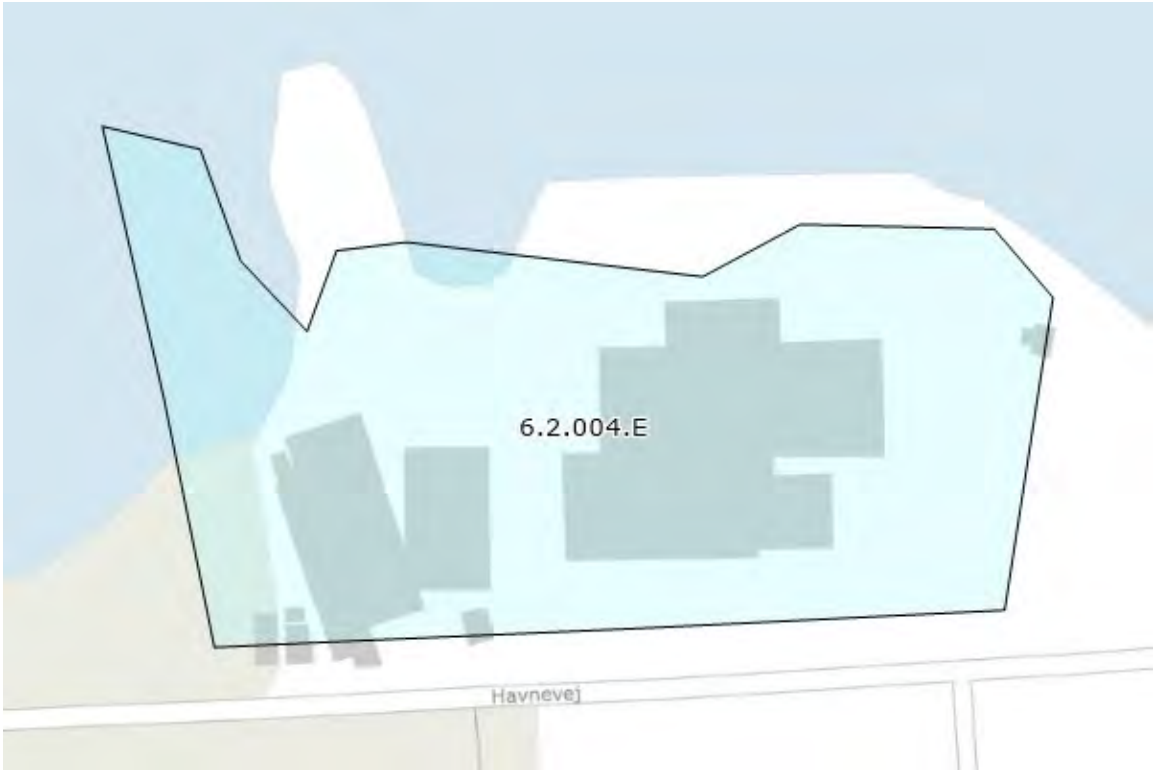
Området er omfattet af lokalplan 23 og 23-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.004.E - Skibs- og bådebyggeri



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Grundstørrelser max. 2.500 m2

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **25%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 46

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.006.D - Marina Minde



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **lystbådehavn**

Rekreativt område i forbindelse med marinahavnen, herunder bådopbevaring, butik for bådgrej, cafeteria, restaurant samt stald for hesteudlejning og enkelte helårsboliger, der er nødvendige for områdets drift.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

område II og III

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ombygning af eksisterende bygninger samt opførelse af ny bebyggelse foregår inden for rammerne af det tidligere teglværks område.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.001.S - Rendbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**, **område til offentlige formål**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse, offentlige formål /sevicebebyggelse for områdets beboere og gæster, herunder endagsturister samt enkelte helårsboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **15%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

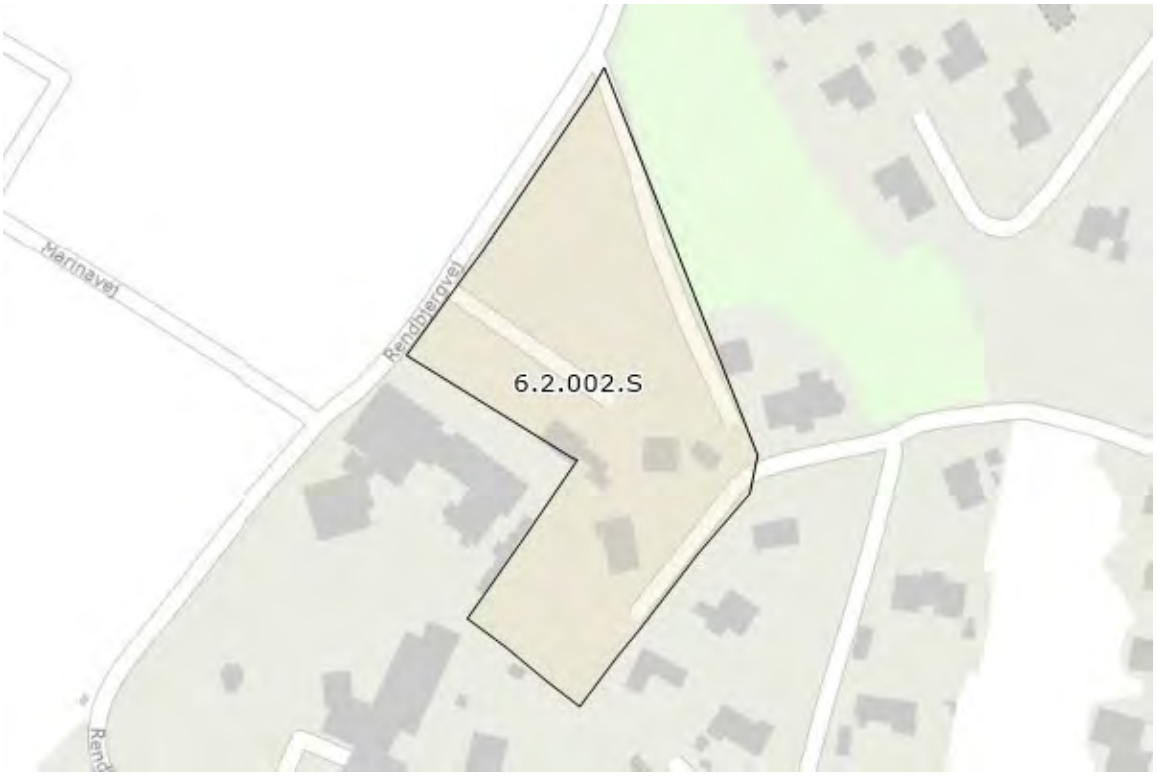
Lokalplanlægning

Partielbyplan vedtægt 3 og Lokalplan 3-1

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.002.S - Holms gård



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse, offentlige formål /sevicebebyggelse for områdets beboere og gæster, herunder endagsturister samt enkelte helårsboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **20%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

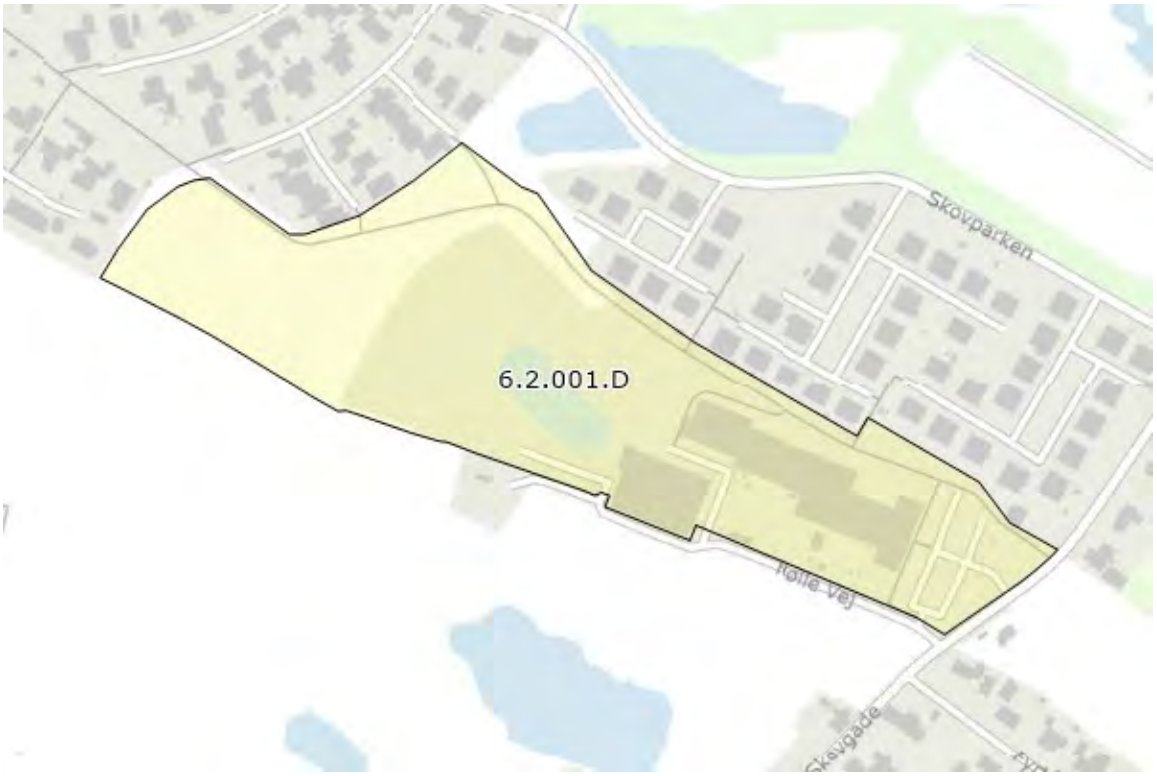
Lokalplanlægning

Lokalplan 36

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.001.D - Egernsund skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Områdets anvendelse fastlægges til skole, institutioner, idrætspladser o. lign samt andre almennyttige formål og boliger i tilknytning til disse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10,5 m**

Miljø

Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelser undgås.

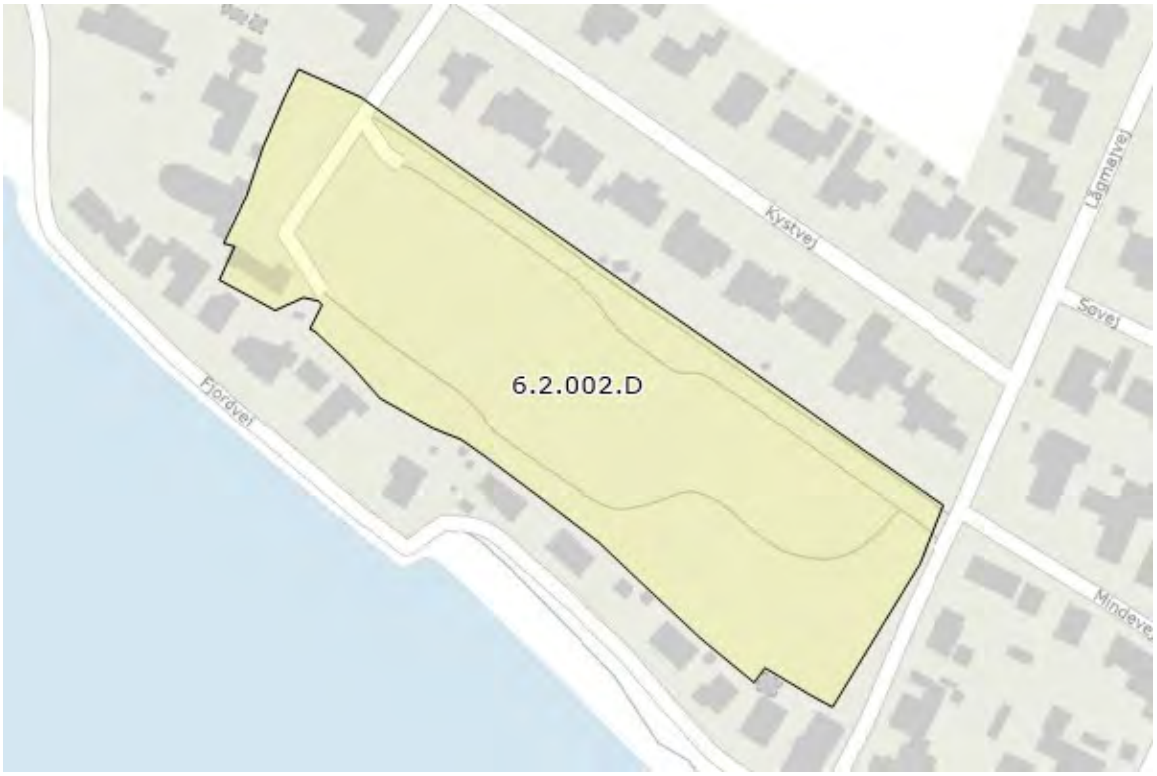
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.002.D - Egernsund kirkegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastlægges til kirkegård

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Området friholdes for bebyggelse, der er placeret anderledes eller har et større omfang end den eksisterende bebyggelse, bortset fra mindre i forbindelse med områdets anvendelse.

Miljø

Bebyggelse placeres således at genevirkninger i forhold til omgivelserne og anden bebyggelse undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.003.D - Egernsund kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Området fastlægges til kirke

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Området friholdes for bebyggelse, der er placeret anderledes eller har et større omfang end den eksisterende bebyggelse, bortset fra mindre i forbindelse med områdets anvendelse.

Miljø

Bebyggelse placeres således at genevirkninger i forhold til omgivelserne og anden bebyggelse undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.004.D - Havneområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **lokalcenter**, **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området fastlægges til offentlige formål i form af rekreativt område og park

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, redskabsbygninger o.lign.) i forbindelse med områdets anvendelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.005.D - Feriehjem



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af feriekolonier,lejrpladser o.lign.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Der kan i området etableres helårsboliger, der er nødvendige for områdets drift.

Miljø

Bebyggelse placeres således at genevirkninger i forhold til omgivelserne og anden bebyggelse undgås.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Byplanvedtægt 3 og lokalplan 24

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.2.003.S - Sommerhusområde ved Marina Minde



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser pr. sommerhus.

Særlige bestemmelser

Området overgår til sommerhusområde ved lokalplanlægning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Broagerland

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 6.3 Broagerland. Broagerland er en halvø omgivet af Nybøl Nor mod nord, Flensborg Fjord mod vest og syd, Lillebælt og Vemmingbund mod øst. Kun mod nordøst er Broagerland landfast med Sundeved.

Broagerland er et landområde med mindre bebyggelser i landzone. Skelde, Dynt og Gammelgab er afgrænsede som landsbyer. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

6.3.001.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Skelde.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan 12-2 for boligområdet Nyballe

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.005.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Gammelgab.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.
For den del af rammen der er udlagt til lokalplan for Økosamfund Soleng A.m.b.a. gælder at den enkelte lod til bolig inden for lokalplanområdet ikke må udstykkes. Bebyggelsesprocenten inden for den enkelte lod må ikke overstige 30%.

For 'Landsbyområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 til 3 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør,

grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.007.G - Blandet bolig og erhverv i landsbyen Dynt.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal som udgangspunkt bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.001.F - Det åbne land



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Områdets anvendelse fastlægges til campingplads og dertilhørende faciliteter såsom legeplads, servicebygninger mv.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreation/fritidsformål
Campingplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Rammeområdet indeholder arealer omfattet af lokalplan nr. 55-507, 55-1 og 55-2. Indenfor de arealer der ikke er omfattet af lokalplan nr. 55-507, 55-1 og 55-2 må der ikke bebygges højere end 5 meter. Samtidig er arealet omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må ske ny bebyggelse uden forudgående dispensation. Der er en restriktiv praksis.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Campingpladsen skal hegnes efter vilkår stillet i udlejningstilladelsen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.001.S - Brunsnæs



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse, offentlige formål /sevicebebyggelse for områdets beboere og gæster, herunder endagsturister samt enkelte helårsboliger.

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **15%**

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

De enkelte sommerhuse må ikke opføres med et bruttoetageareal større end 150 kvm.

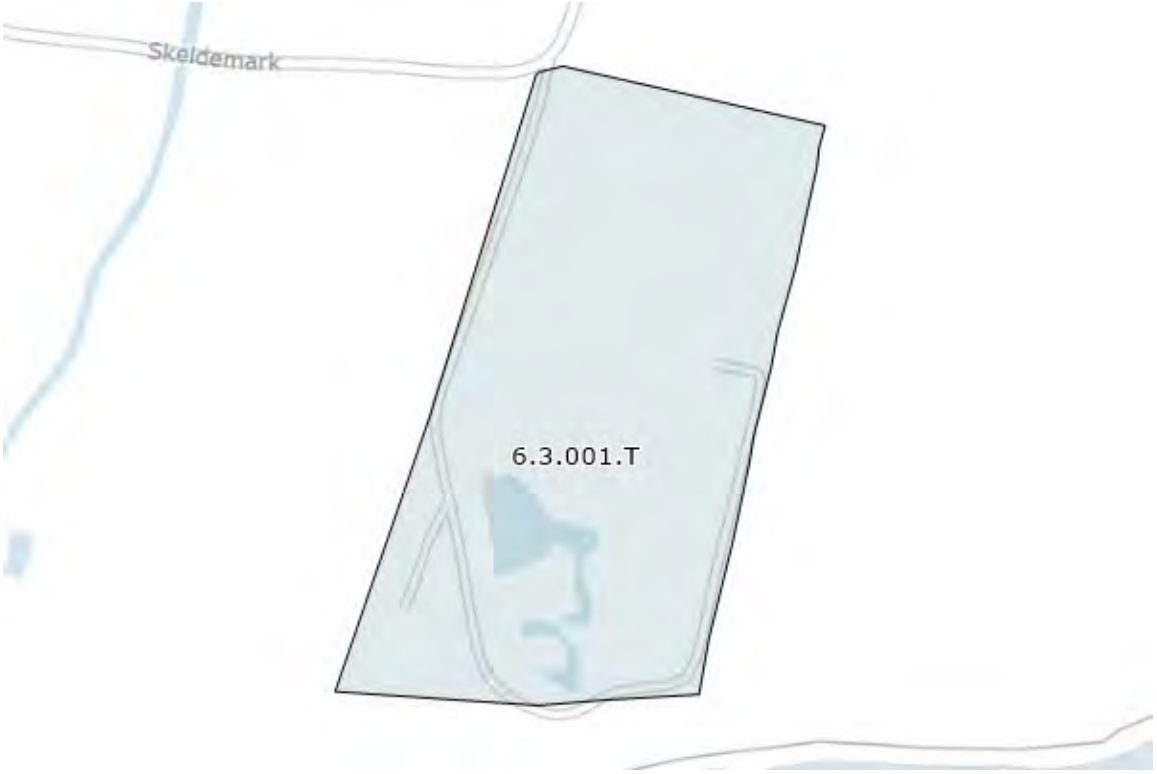
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.001.T - Vindmølleområde Kragesand



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **vindmølleanlæg**, **jordbrugsområde**

Der er planlagt **2 megawatt** for vindmølleområdet

2 stk. møller

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området anvendelse fastlægges til land- og skovbrugsformål. Der må kun opføres bebyggelse eller andre anlæg, som er nødvendige for landbrugsdriften.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **50 m**

Alle former for bebyggelse eller byprægede anlæg forhindres.

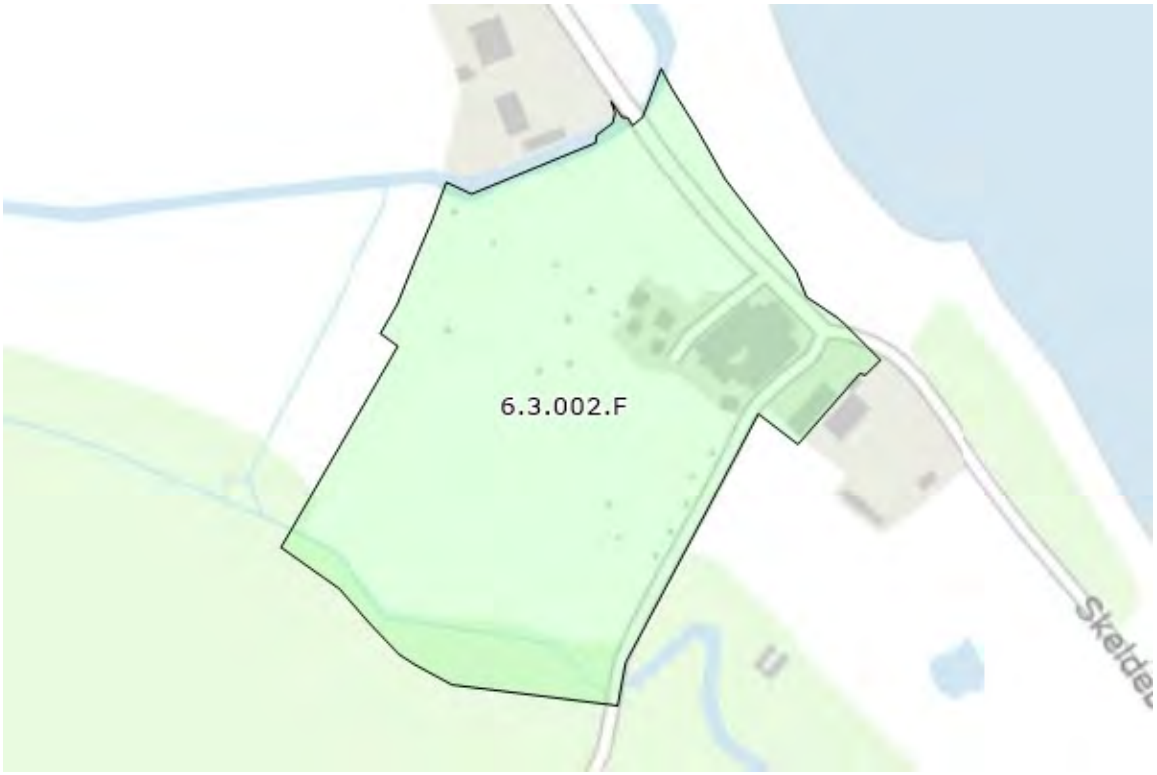
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Vindmøller må kun opstilles efter en vurdering af de visuelle påvirkninger på omgivelserne. Der skal udarbejdes en lokalplan for møllernes placering.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

6.3.002.F - Rekreativt område ved Spar-Es



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Områdets anvendelse fastsættes til campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Anvendelse til campingplads beror på den til enhver tid gældende udlejningstilladelse i overensstemmelse med campingreglementet. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Planområde Gråsten

KORT TILFØJES

Planområdet ligger i den vestlige del af kommunen og grænser mod nordvest op til Aabenraa Kommune. Mod syd ligger Flensborg Fjord og mod øst Nybøl Nor. Den vestlige del af området består hovedsageligt af landområder med store landbrugsejendomme.

Den største by er Gråsten som hovedsageligt består af en ældre bevaringsværdig bykerne, området Alnor-Trappen, Gråsten Slot og Slotsø samt et ældre havneområde, som er omdannet til nye boligbebyggelser samt halvøen Fiskenæs. Alnor-Trappen området ligger med strandpark ud til Flensborg Fjord og består hovedsageligt af en ældre bykerne. Erhvervsområdet Alnor Næs er et bynært erhvervsområde som stort set er udbygget. Lokalbyen Kværs og landsbyenTørsbøl ligger i den vestlige del af området og består hovedsageligt af en ældre landsbykerne.

Herudover er der landsbyen Adsbøl som hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

I området ligger et sommerhusområde Æblehaven, to campingpladser Lærkelunden Camping og Rinkenæs Camping og to lystbådehavne Marina Fiskenæs Lystbådehavn og Gråsten Lystbådehavn.

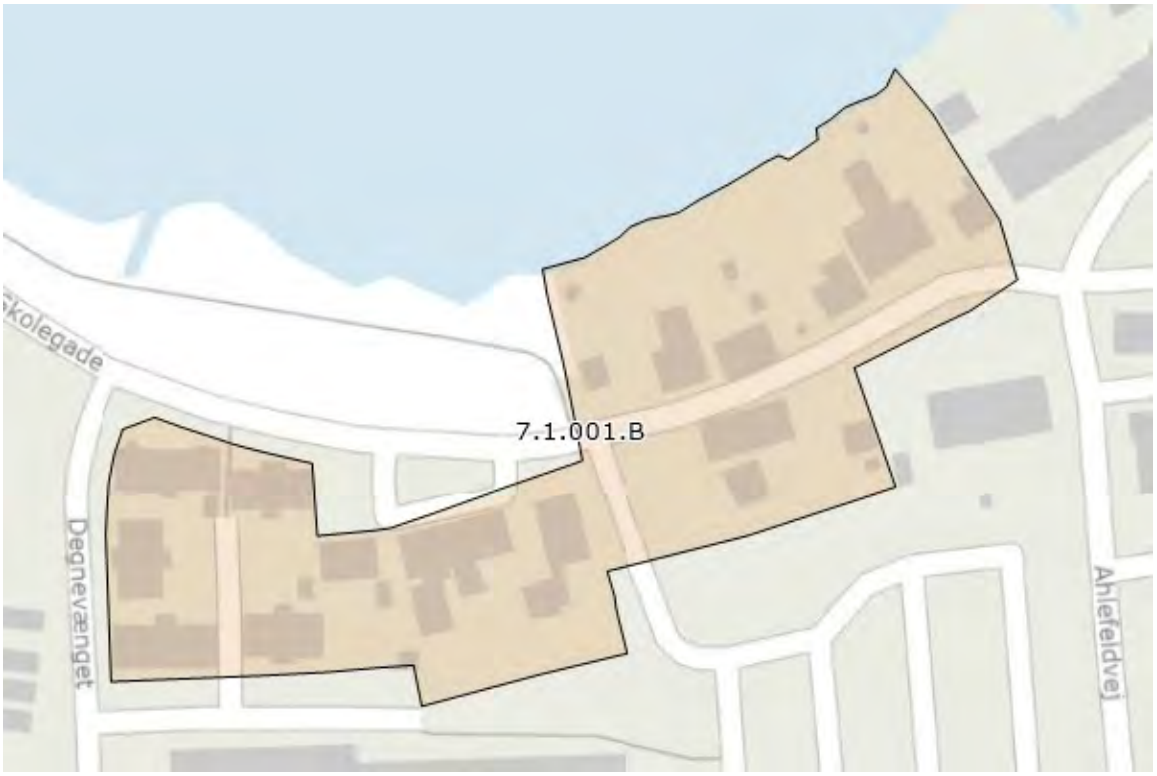
Desuden ligger der en golfbane Benniksgaard Golfcenter og et feriecenter Enjoy Resorts Marina Fiskenæs.

Gråsten

KORT TILFØJES

Kortet viser plandisstrikt 7.1 Gråsten. Gråsten er i bymønsteret udpeget som områdeby. Det betyder, at der kan placeres funktioner inden for offentlige og private service samt erhvervs- og virksomhedsvikling og boligudvikling.

7.1.001.B - Boligområde ved Skolegade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 60% af etagearealet.

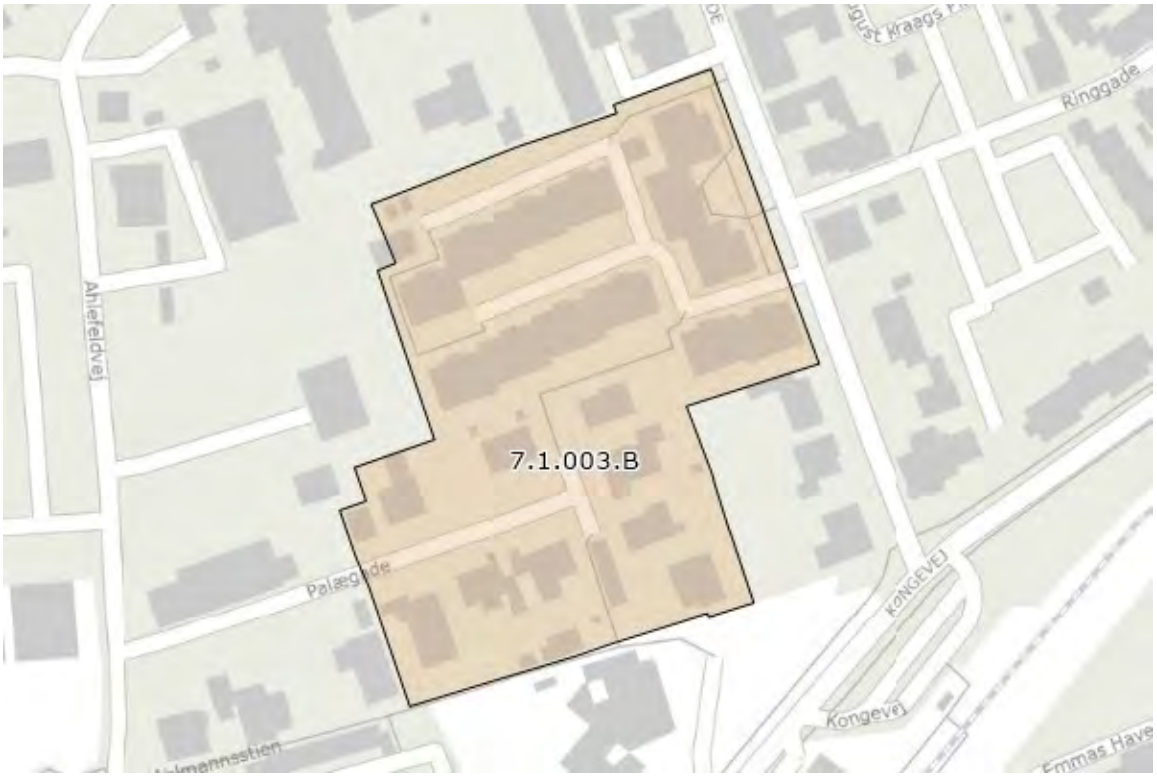
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 32.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.003.B - Boligområde ved Palægade og Domhusparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 30% af etagearealet.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 20.

Særlige bestemmelser

Eksisterende træer mod Det Gule Palæ skal bevares og opretholdes.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.004.B - Boligområde ved Ellygade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **60%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 30% af etagearealet.

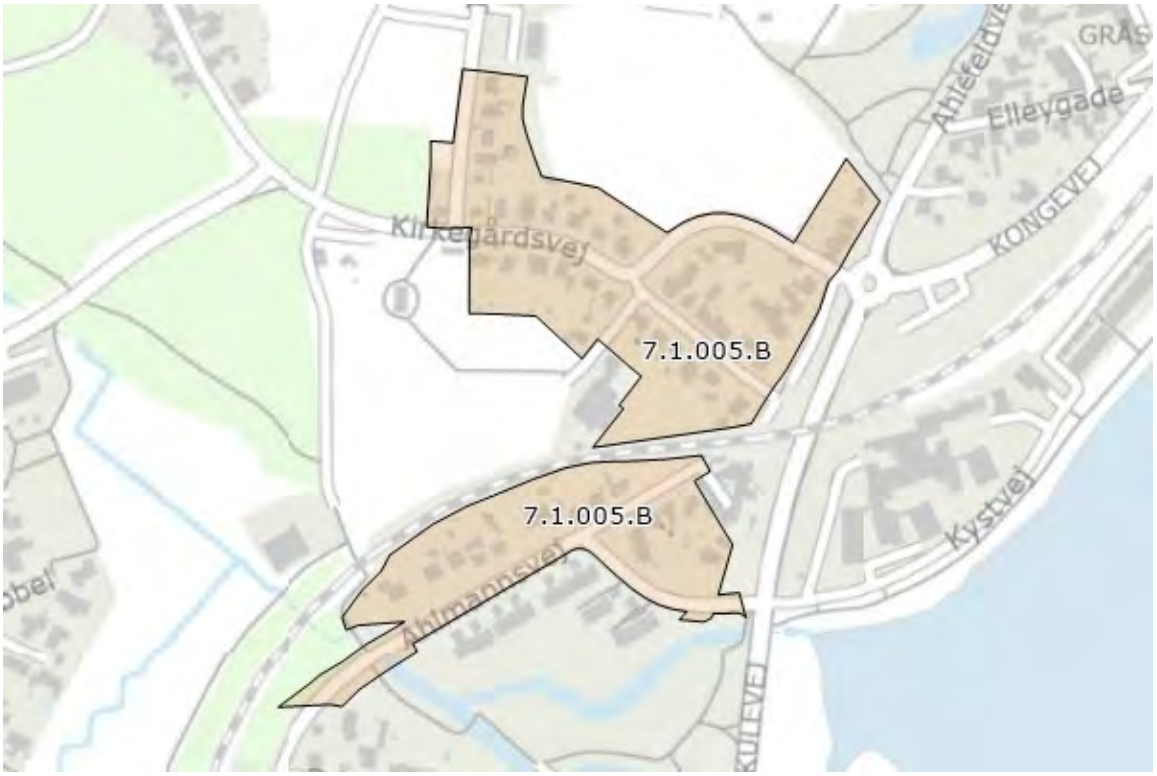
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 701-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.005.B - Boligområde ved Kirkegårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.006.B - Boligområde ved Herles og Konkel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Eksisterende ældre træer skal bevares og opretholdes.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.007.B - Boligområde ved Vandtårnsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres med symetrisk hældningstag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

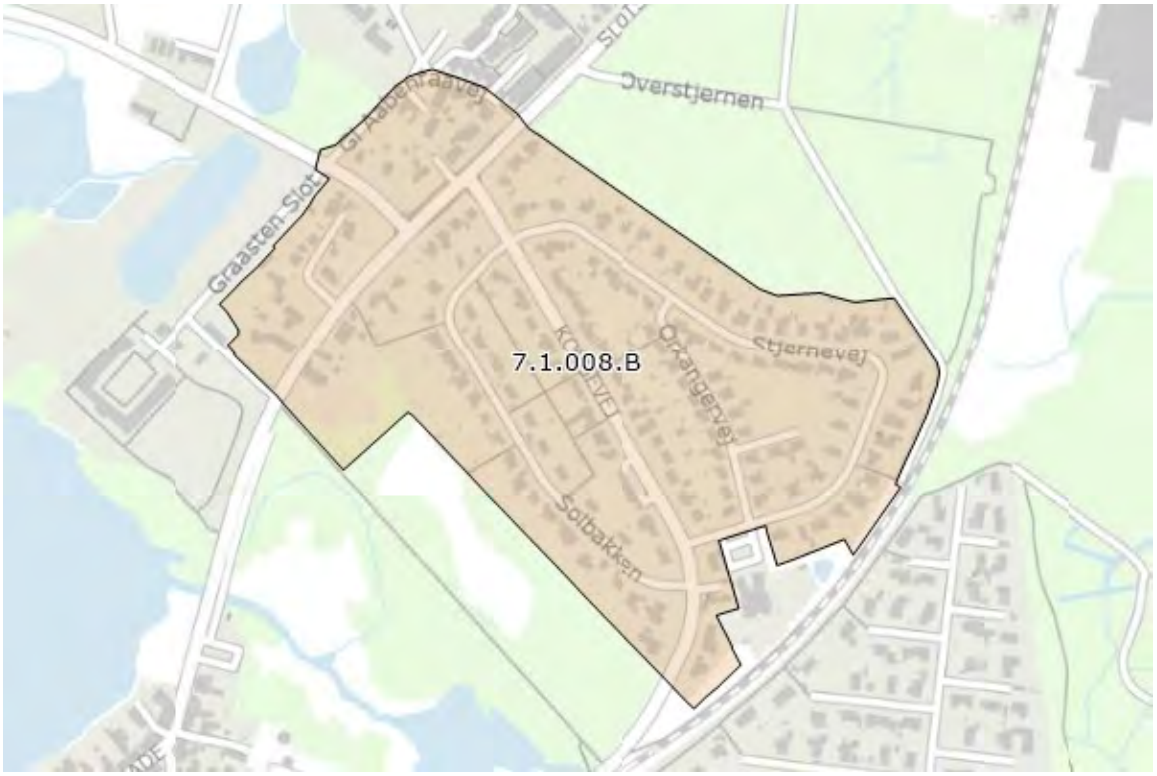
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Eksisterende ældre træer skal bevares og opretholdes.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.008.B - Boligområde ved Kongevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.009.B - Boligområde ved Teglkrogen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.010.B - Boligområde ved Degnevænget



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

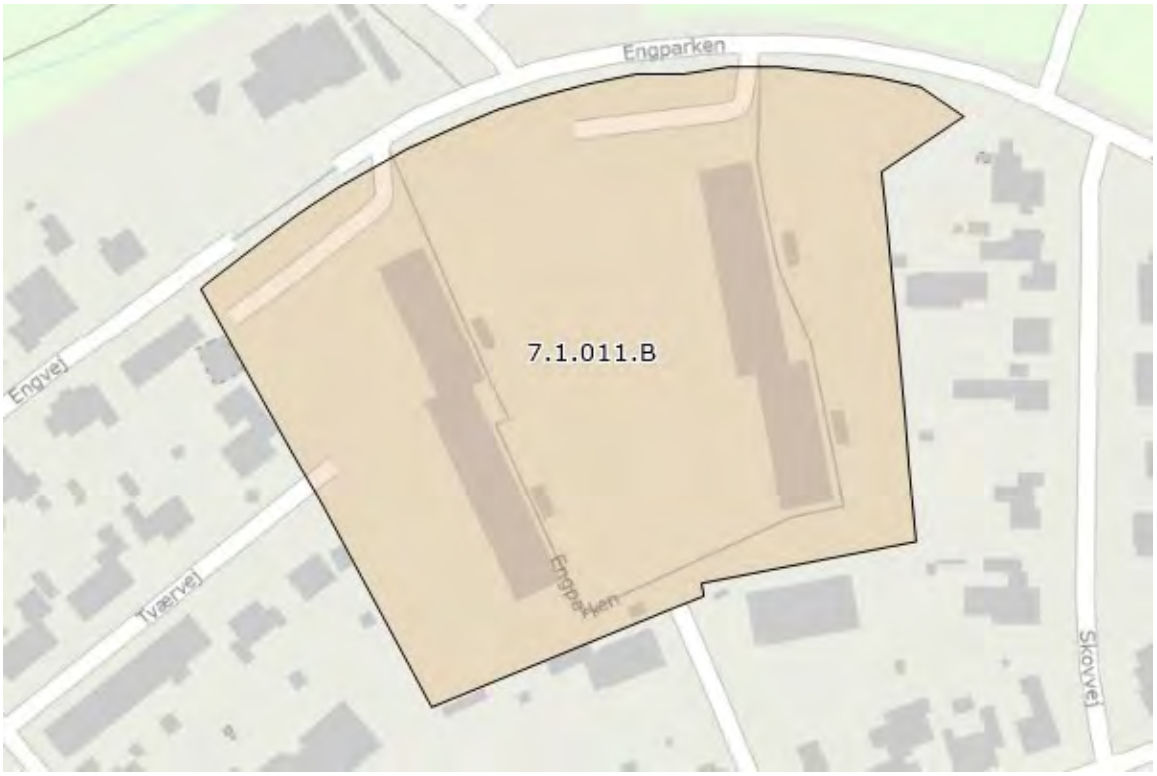
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.011.B - Boligområde ved Engparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

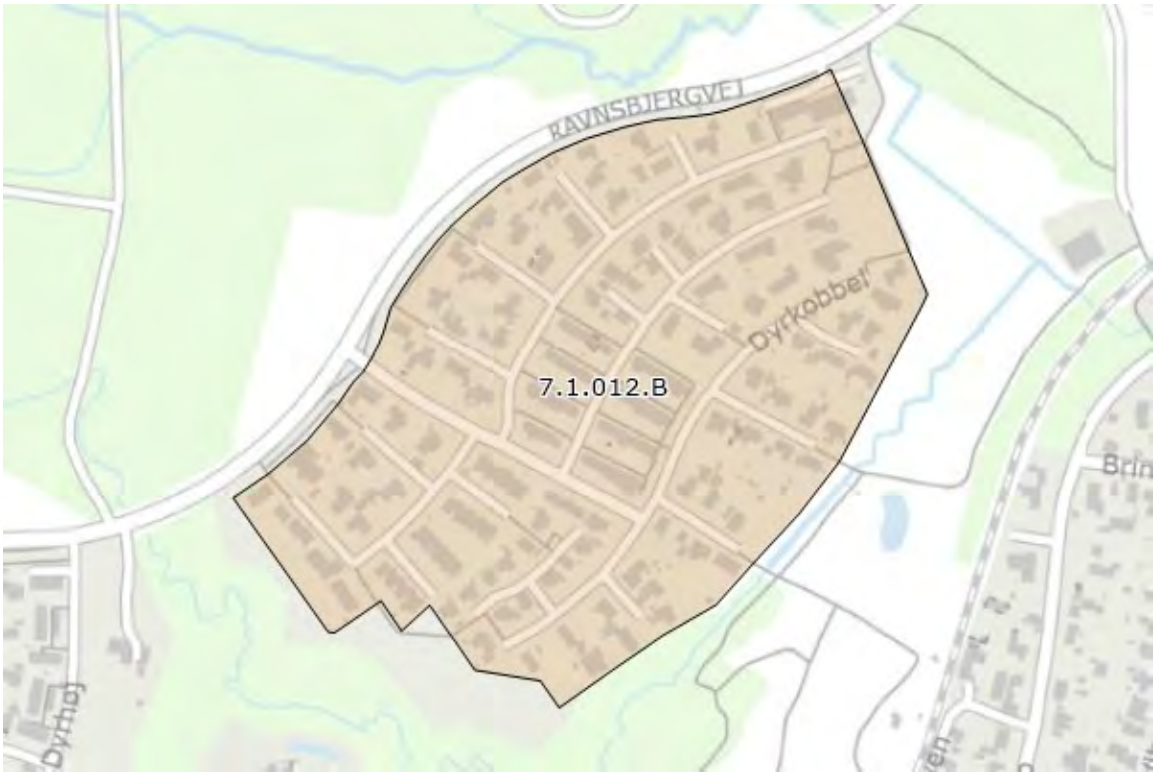
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.012.B - Boligområde ved Dyrkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 50% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

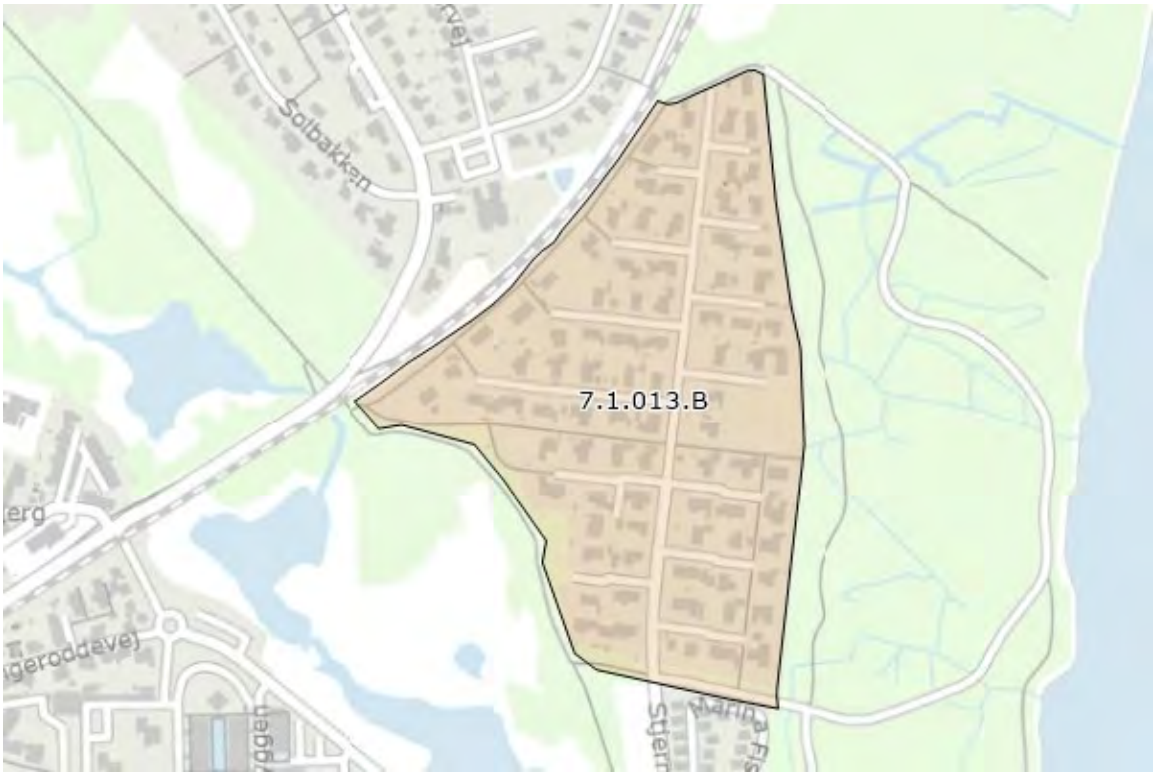
Lokalplanlægning

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 5.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.013.B - Boligområde ved Stjerneparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 2.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.014.B - Boligområde ved Dyrehegnet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 50% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

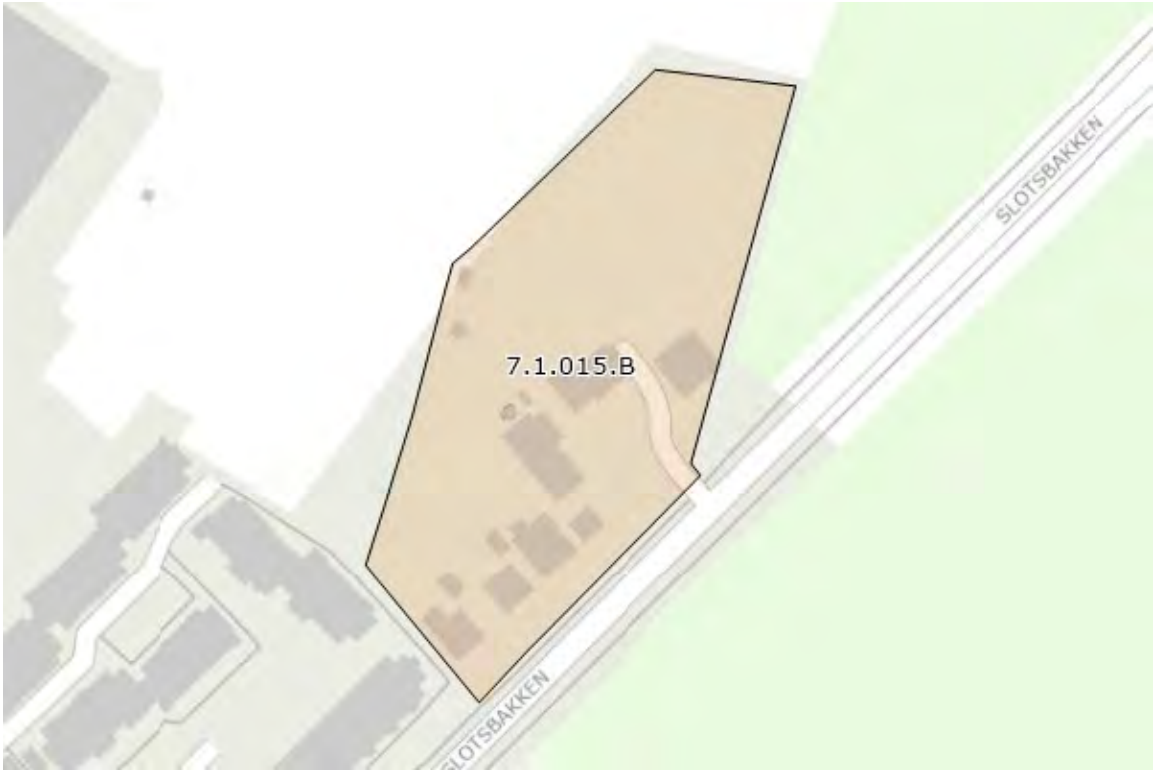
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 49.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.015.B - Boligområde ved Slotsbakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 50% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.016.B - Boligområde ved Bryggen og Østersøvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **landskabstekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **100%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 53.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.017.B - Boligområde ved Ahlmannsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 55.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.018.B - Boligområde ved Emmashave



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **landskabstekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 75.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.019.B - Boligområde ved Bellevue



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **landskabstekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **100%**

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **20 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

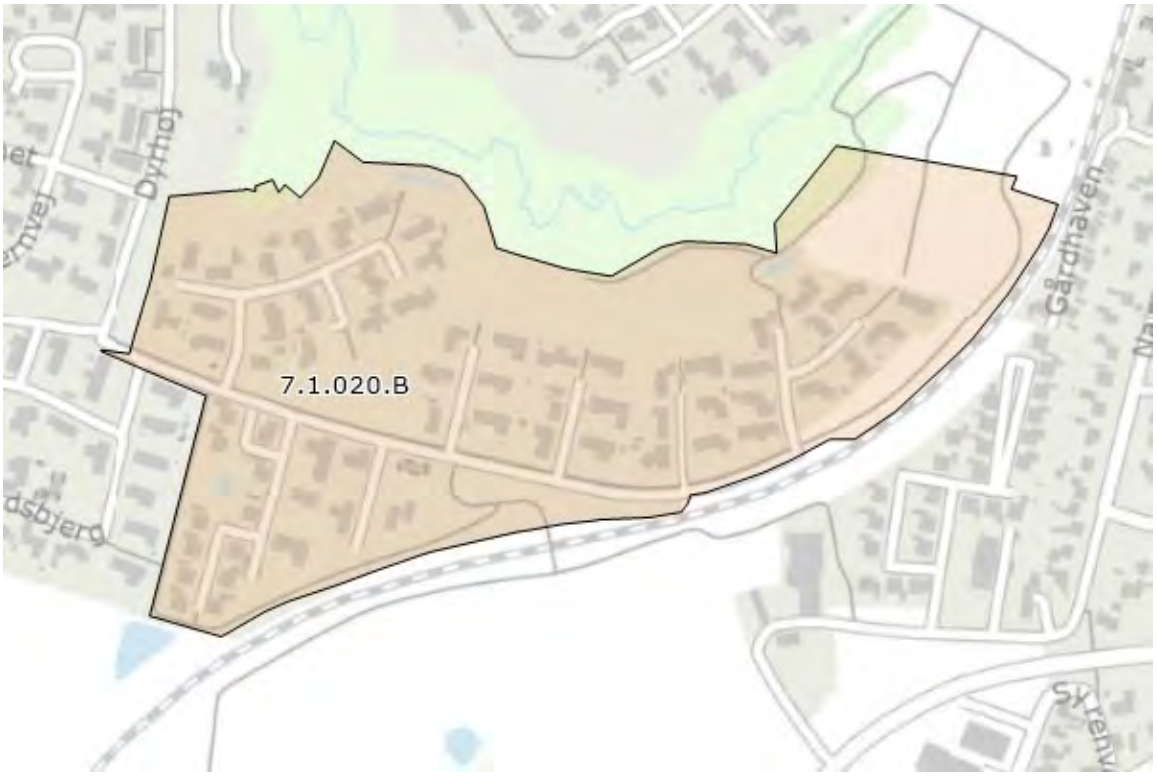
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 72.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.020.B - Boligområde ved Dyrhøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

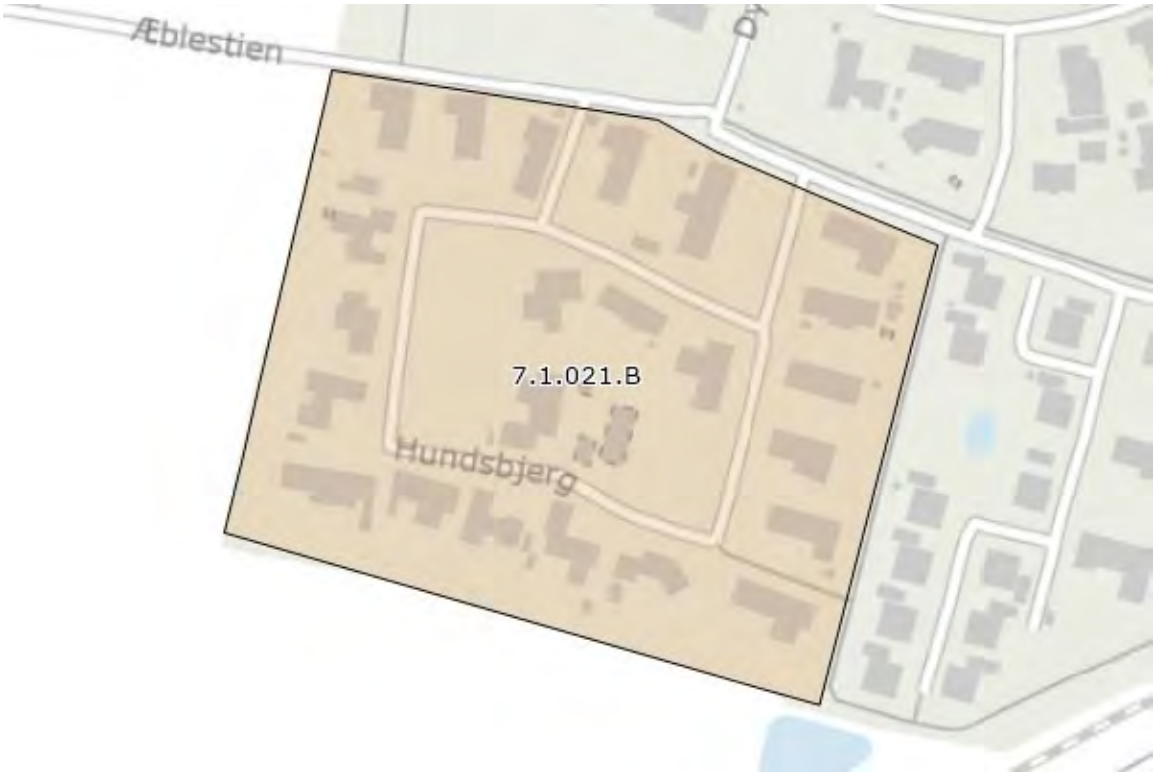
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 81.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.021.B - Boligområde ved Hundsbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

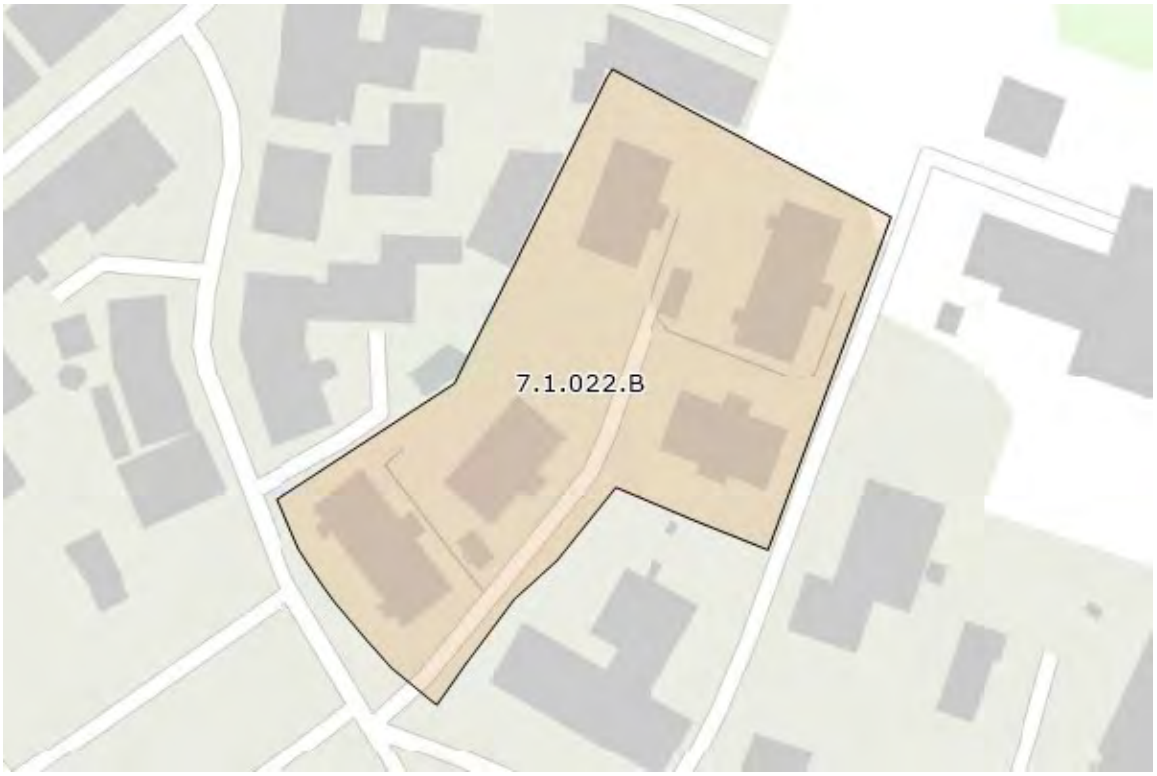
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 701-4.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.022.B - Boligområde ved Fredensgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 37.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.023.B - Boligområde ved Gl. Aabenraavej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 31.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.025.B - Gigthospitalet



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **16,5 m**

Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med helheden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.026.B - Boligområde ved Fredensgade og Bocks Bjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse, 40 for tæt-lav bebyggelse og 80 for etagebebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 60% af etagearealet.

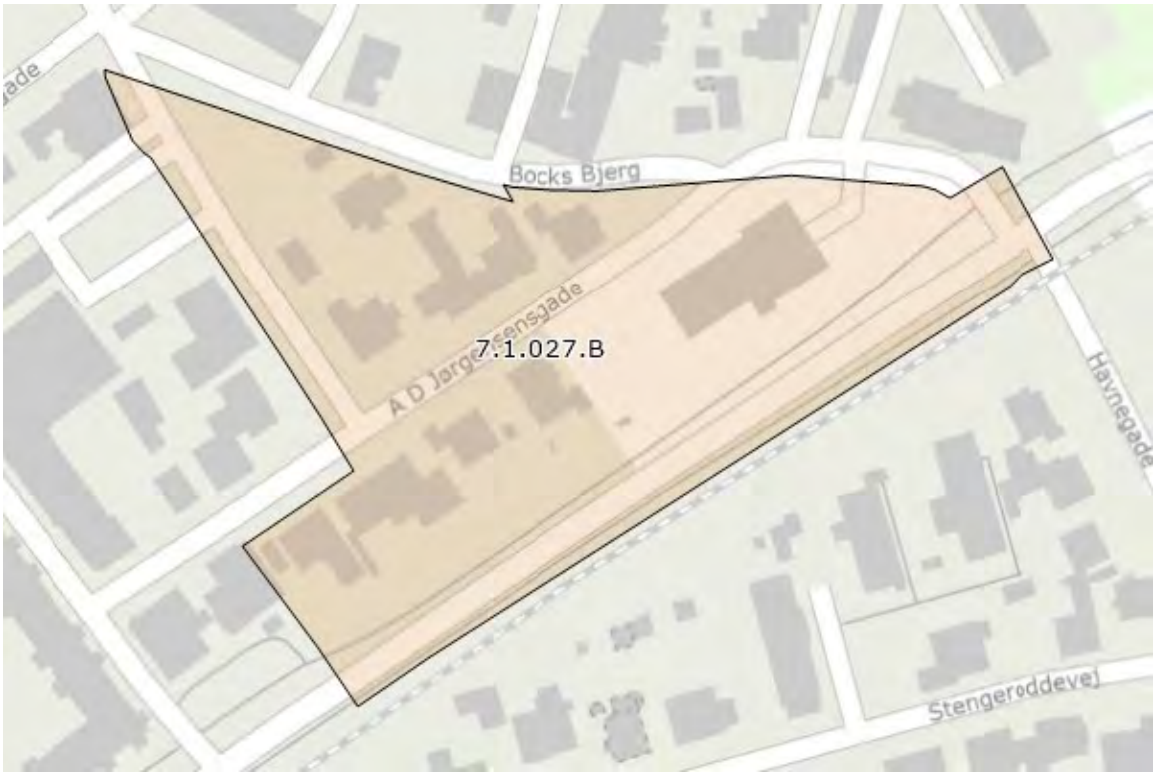
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 37.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.027.B - Boligområde ved A D Jørgensensgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og åben-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 60% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.028.B - Palægade



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 10% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 701-3.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.004.G - Blandet bolig og erhverv ved Toldbodgade



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelse i 4 etager skal udføres som 3 etager med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **10 m**

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Øvrige ferie- og fritidsformål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser på egene grund pr. bolig.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.006.G - Ahlmannsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Fritliggende et- og to famiiehuse og mindre erhvervsbyggeri.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boligbebyggelse og 40% for anden bebyggelse.

For 'Boligområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 1.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser på egen grund pr. bolig.

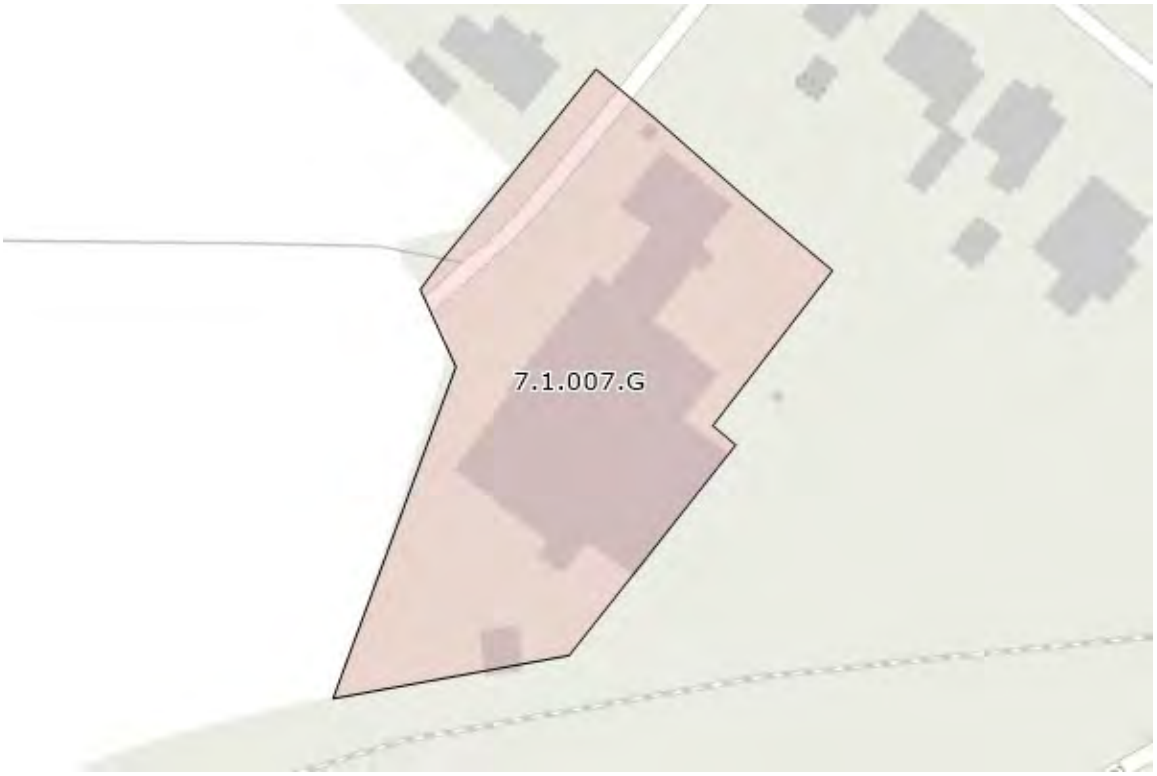
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.007.G - Kirkegårdsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Fritliggende en- og tofamiliehuse og erhvervsbebyggelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for boligbebyggelse og 40% for anden bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

For 'Kontor- og serviceerhverv' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

For 'Let industri og håndværk' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

---

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser på egen grund pr. bolig.

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.030.B - Boligområde ved Kystvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Delområde 1 skal friholdes for bebyggelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

1 p-plads pr. lejlighed.

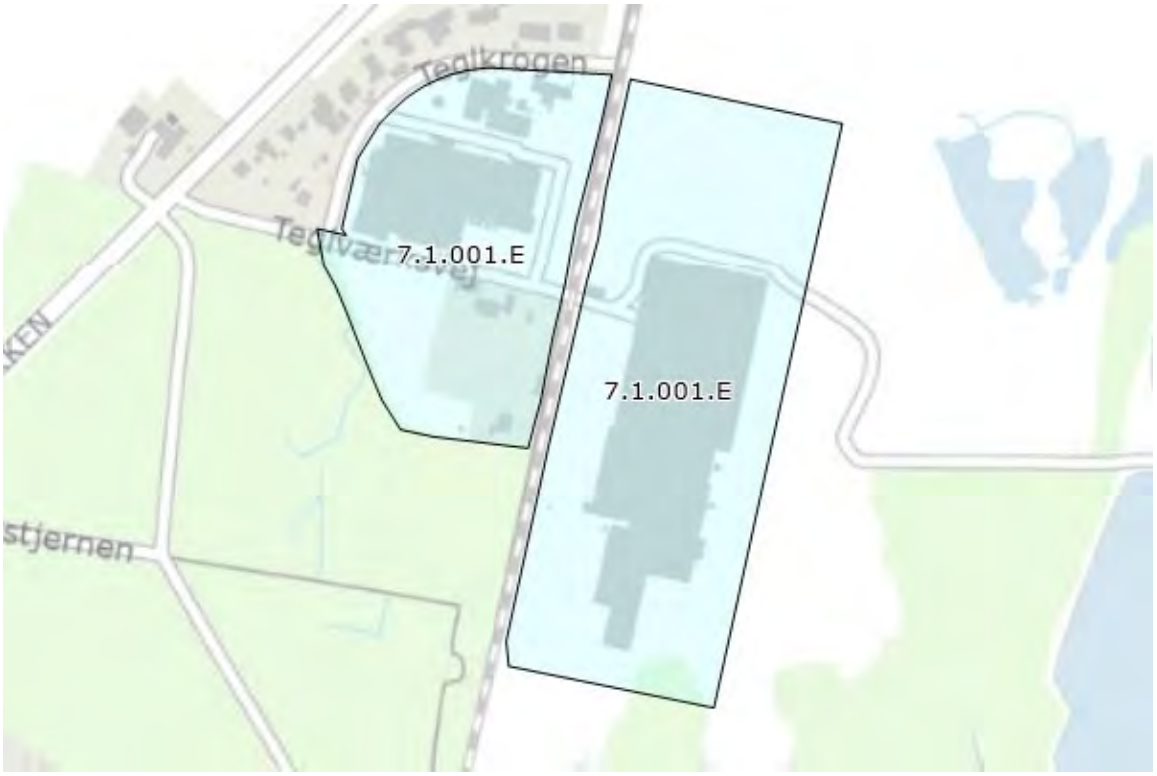
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 28.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.E - Gråsten Teglværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal højde er **13 m**

Bygningshøjden kan i særlige tilfælde fraviges, hvor bygningens anvendelse gør det nødvendigt. Skiltning og lysinstallationer må ikke være til ulempe eller virke skæmmende ift. omgivelser.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller

erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.002.E - Planetvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tung industri**, **transport- og logistikvirksomheder**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

De enkelte grunde udstykkes og bebygges efter en samlet plan, hvor vej- og stiforhold, minimale grundstørrelser, byggefelter, bygningsvolumen, parkering, beplantning og friarealer fremgår.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal etableres tæt afskærmende beplantning

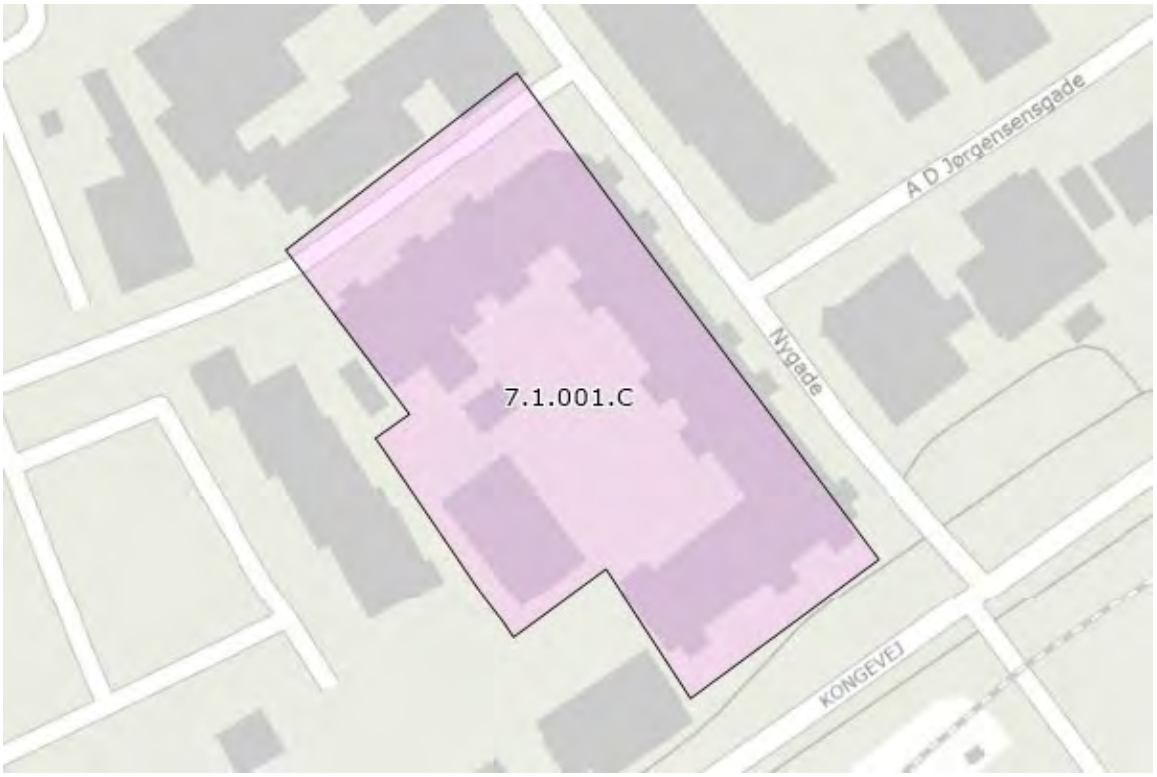
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 54.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.C - Etageboligbyggeri på Nygade i Gråsten



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **butikker**

Bebyggelsesprocent: 160

Generelle anvendelsesbestemmelser

Anvendelse: Etageboliger, butiksgade blandet med boliger

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **160%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Bygningshøjde: Maks. 15 meter

Miljø

Opholdsarealer: Efter bygningsreglementets bestemmelser

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

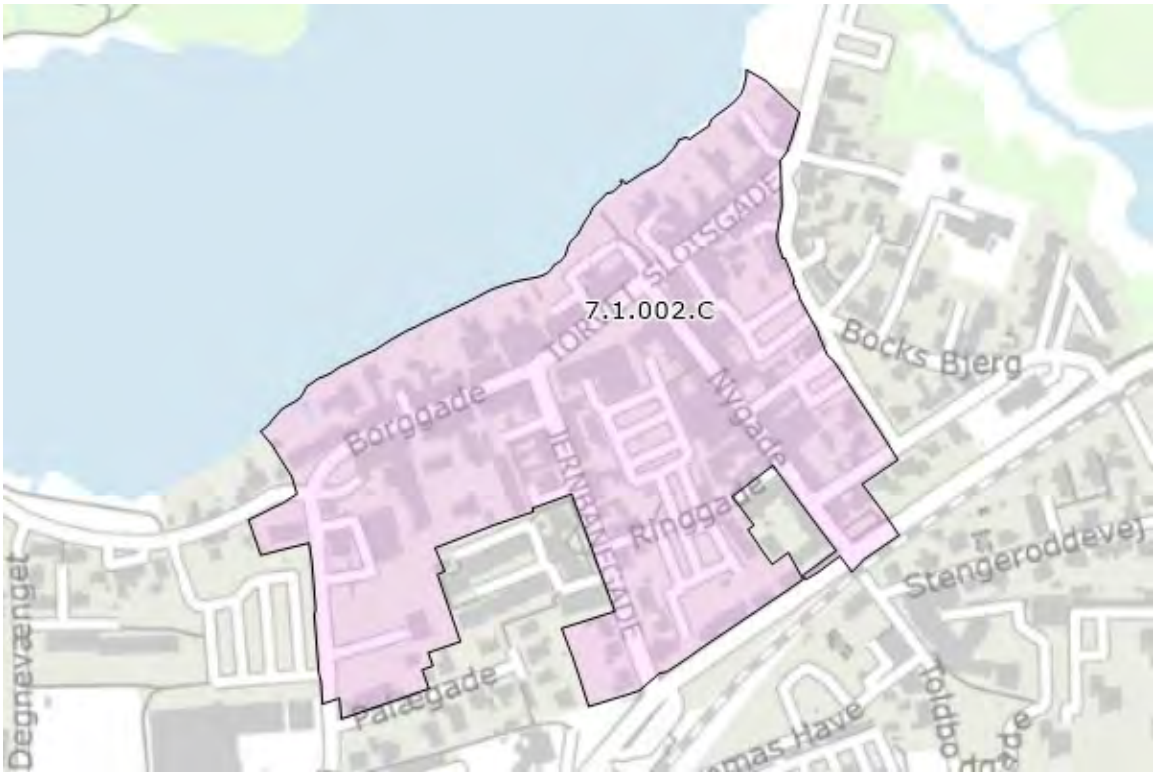
Opholds- og friarealer

Etageantal: Maks. 3½

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.002.C - Del af det centrale Gråsten



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **område til offentlige formål**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål, hotel og restauration, samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

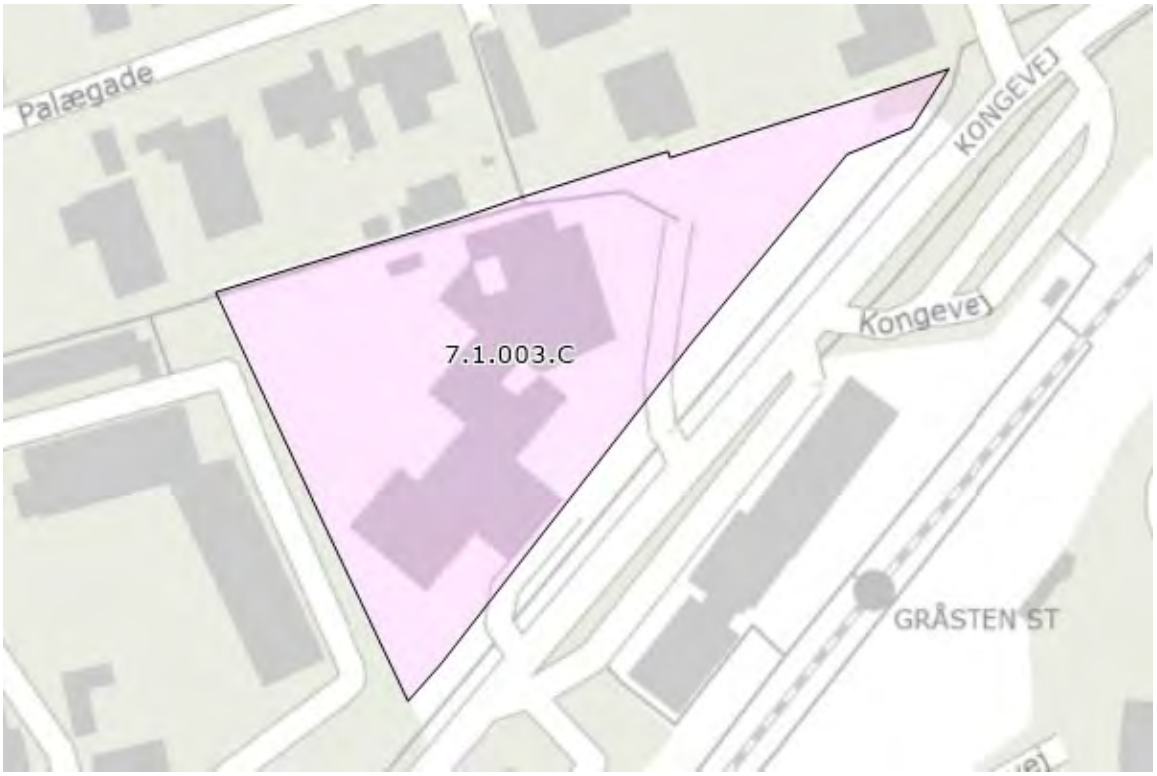
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.003.C - Kongevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **11 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

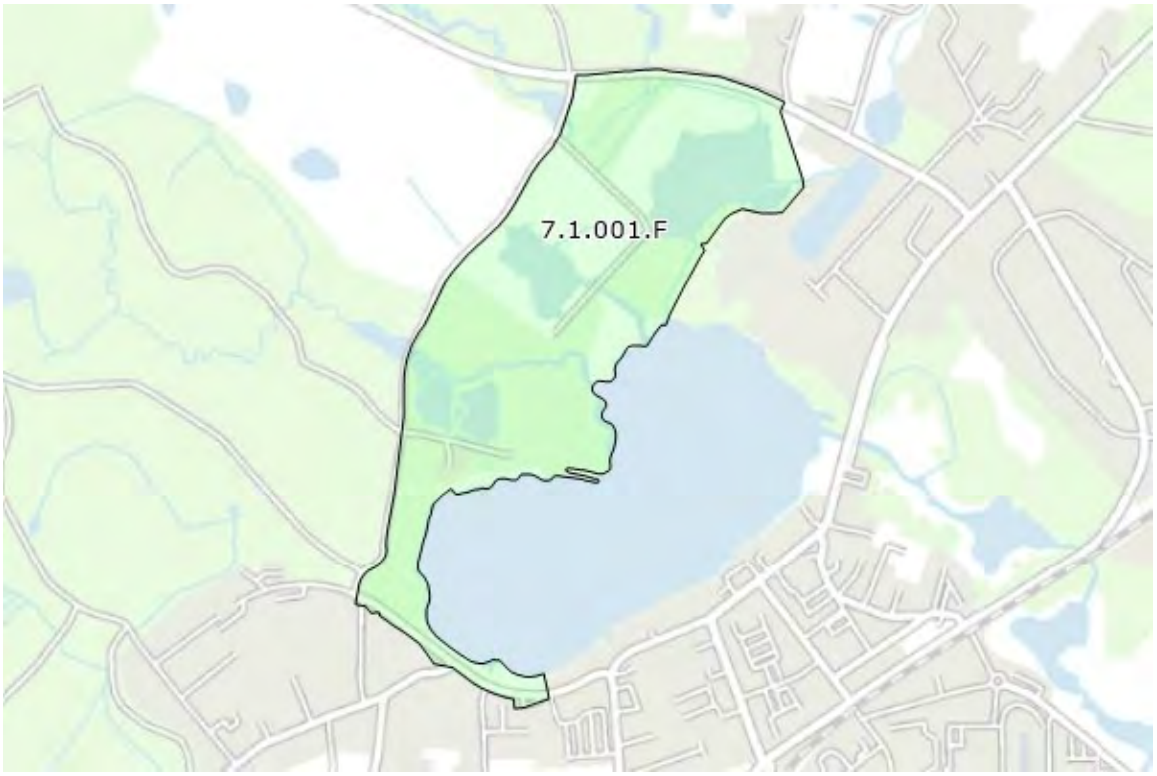
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.F - Karpedammene



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

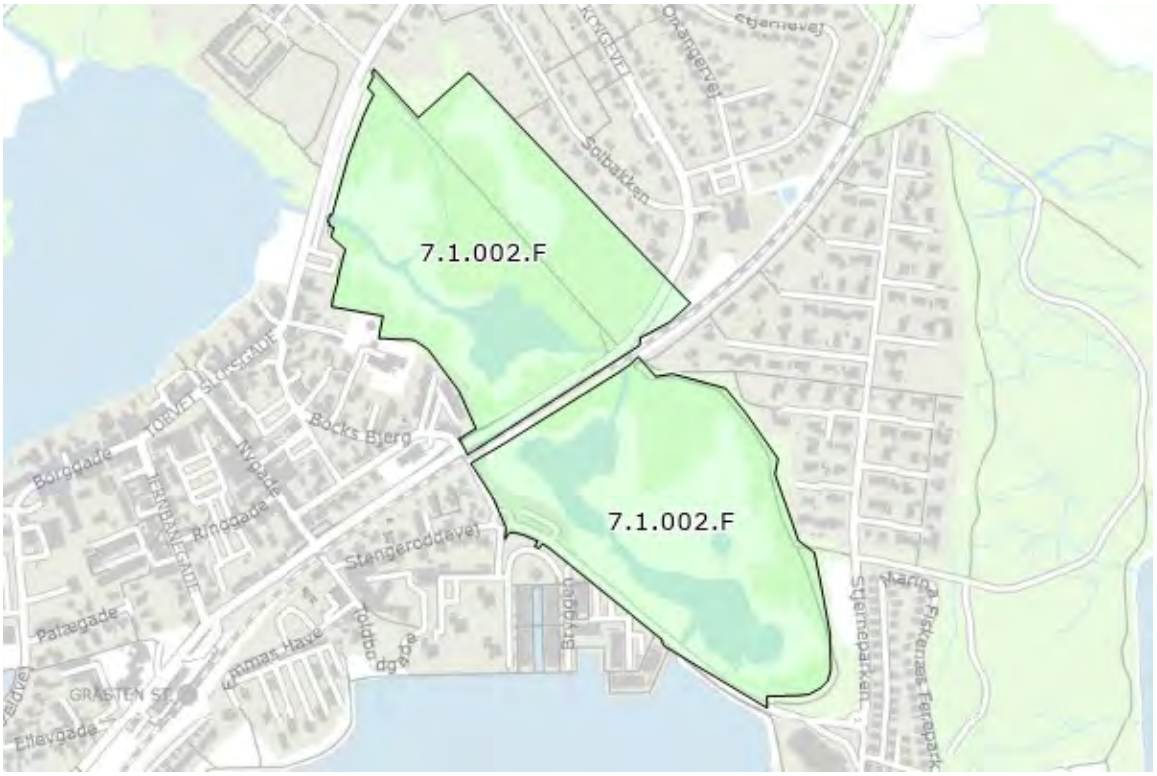
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.002.F - Østersøen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den ekstisterende beplantning skal søges bevaret. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.003.F - Sildekulen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

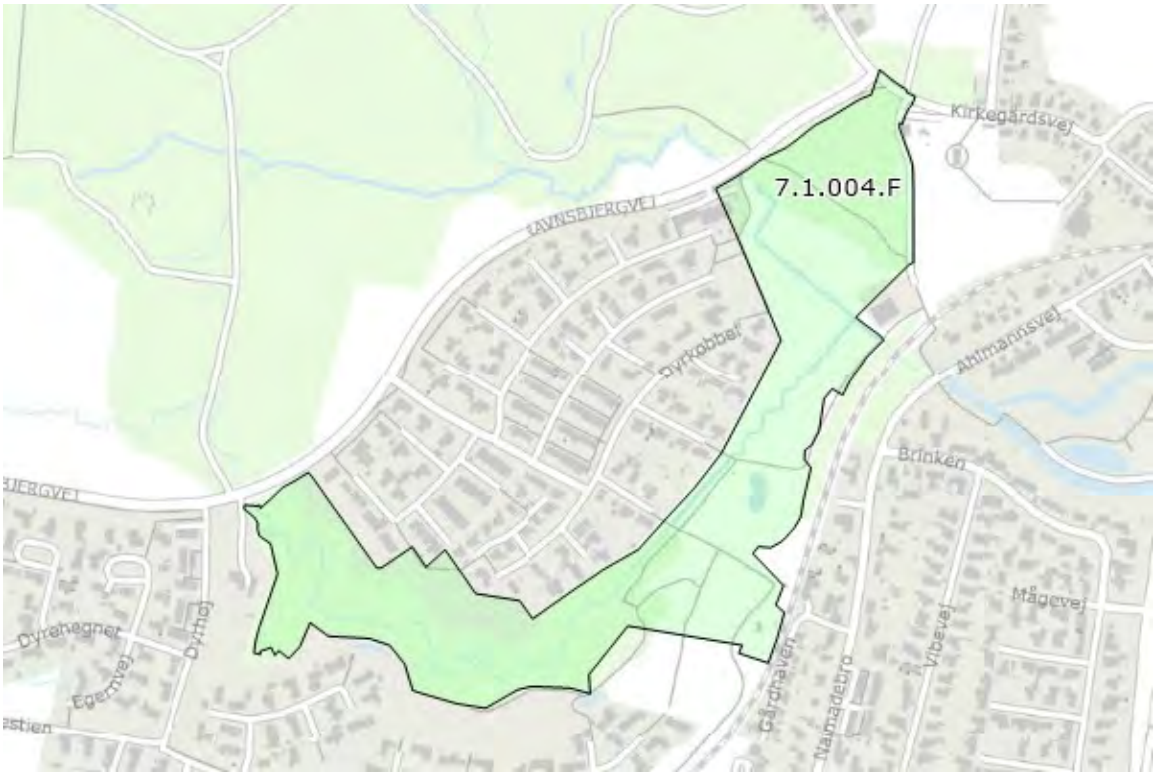
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området overføres til byzone ved lokalplan. Bevaringsværdig beplantning skal søges bevaret, området beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.004.F - Gottes Grue



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

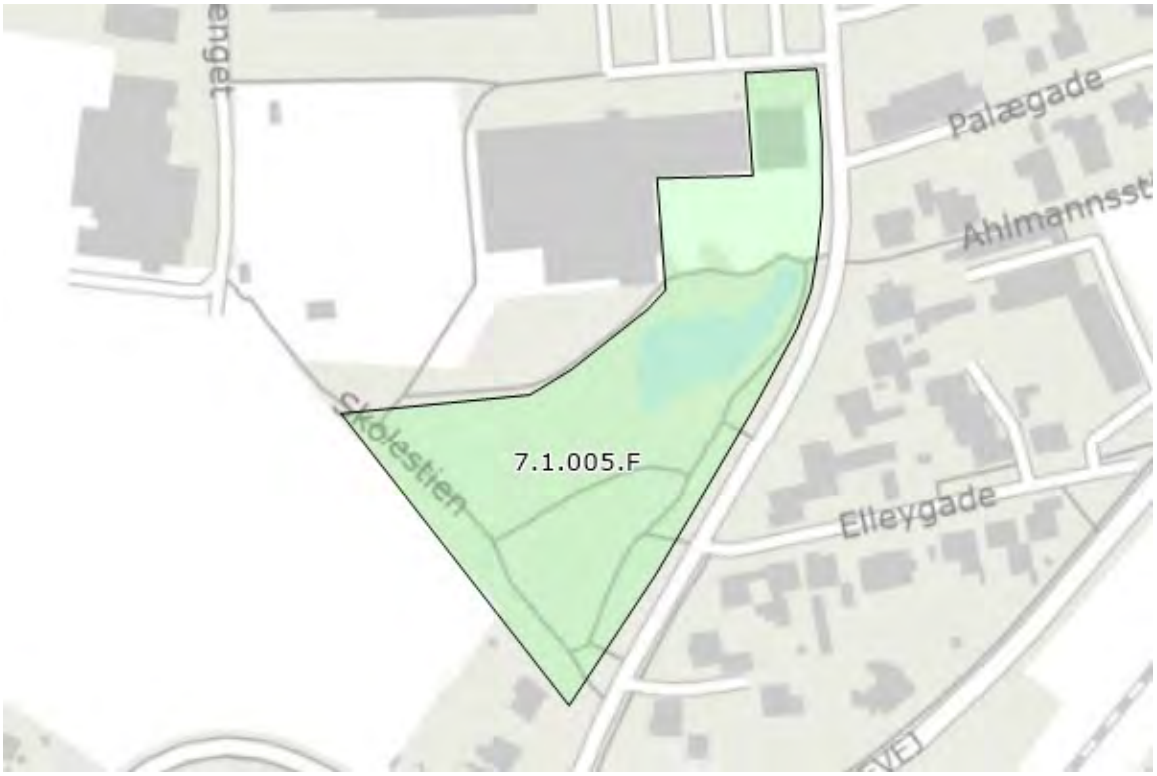
Lokalplanlægning

Partiel byplanvedtægt nr. 5 for en del af området

Særlige bestemmelser

Området beplantes og plejes efter en af byrådet godkendt beplantning- og plejeplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.005.F - Ahlmannsparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Partiel byplanvedtægt nr. 6 og lokalplan nr. 4.

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret. Der udarbejdes en pleje- og beplantningsplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.006.F - Ringriderskoven



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 15.

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.007.F - Område ved Sildekulen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **landskabstekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

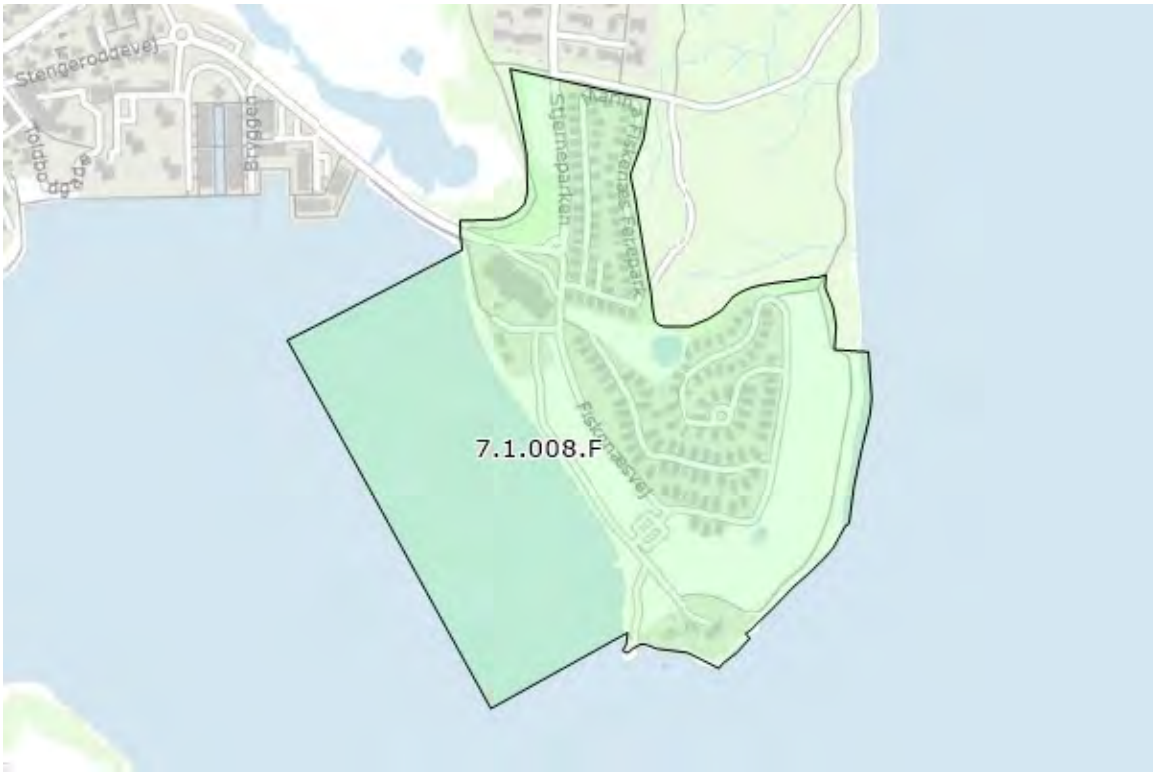
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 28.

Særlige bestemmelser

Der skal anlægges en vej fra Sildekulevej til delområde 1.57. Der anlægges sti i egen tracé langs kysten. Eksisterende landzone overføres til byzone ved lokalplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.008.F - Fiskenæs



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

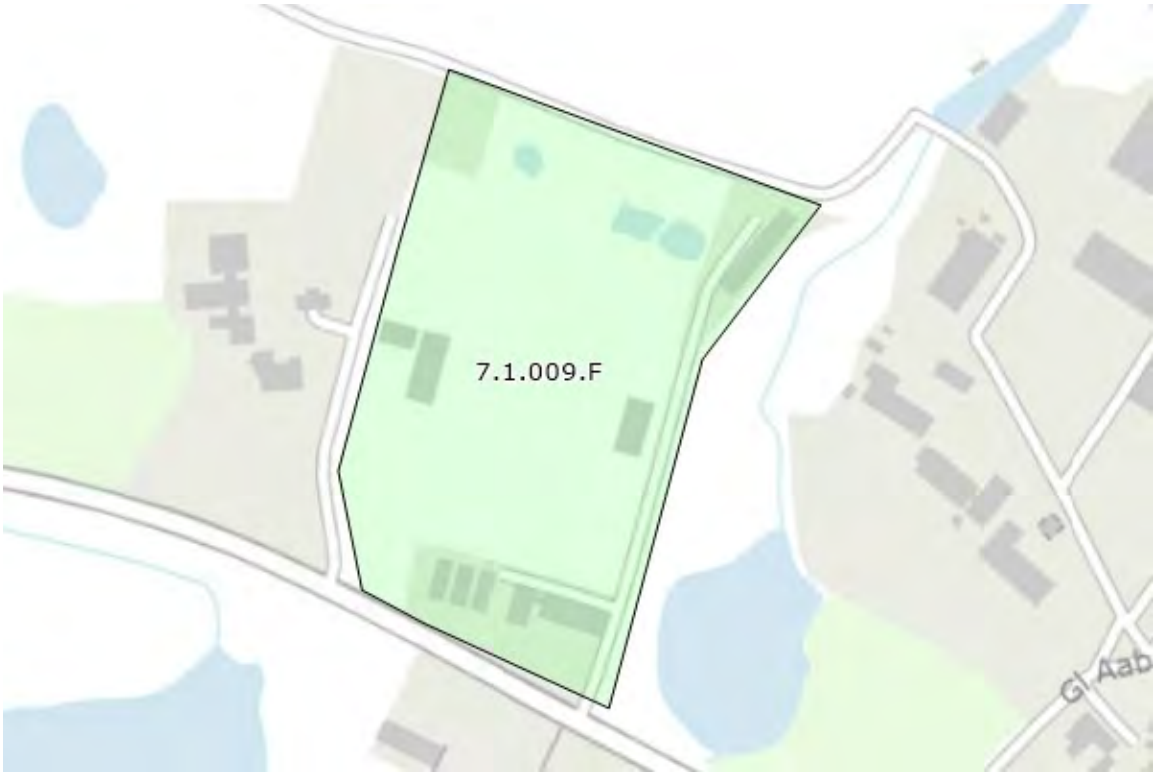
Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.009.F - De kongelige køkkenhaver



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.D - Gråsten Havn



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **havneerhvervsområde**

Fritliggende bebyggelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

mulighed for roklub, off. p-pladsen mv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

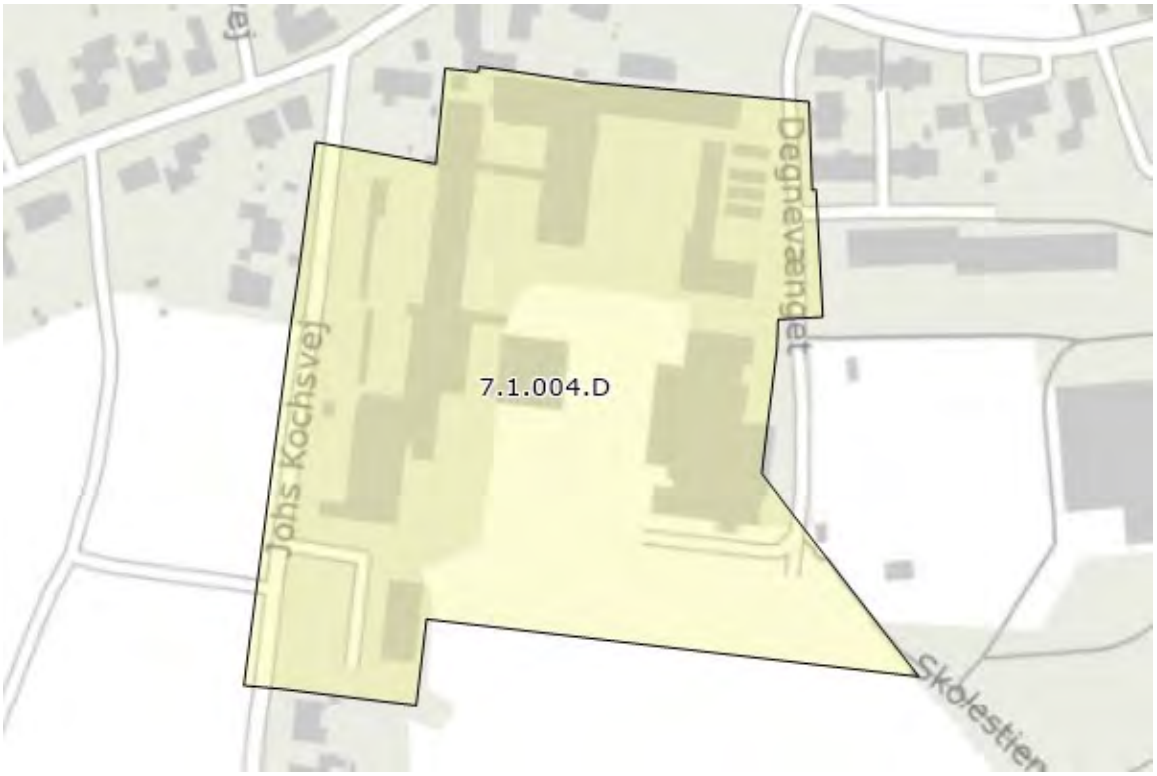
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 13 for en del af området.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.004.D - Gråsten skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Institutionsbyggeri.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område til folkeskole med andet f.eks. fritidshjem og fritidsklub.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsens ydre fremtræden skal være i overessntemmelse med helheden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 15.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.005.D - Ahlmannsparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**, **kulturelle institutioner**

Institutionsbyggeri.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område til kulturelle formål som bibliotek, teater, idrætsfaciliteter, mødesal m.m.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **10 m**

Bygningernes ydre fremtræden skal være i overesstemmelse med helheden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Partiel byplanvedtægt nr. 4 og lokalplan nr. 6.

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen kan opføres inden for byggefelt jfr. lokalplan. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.006.D - Engparken



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Institutionsbyggeri.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med daginstitution og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 10.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.007.D - Kirkegården



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Kirkegård.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med kirkegård.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

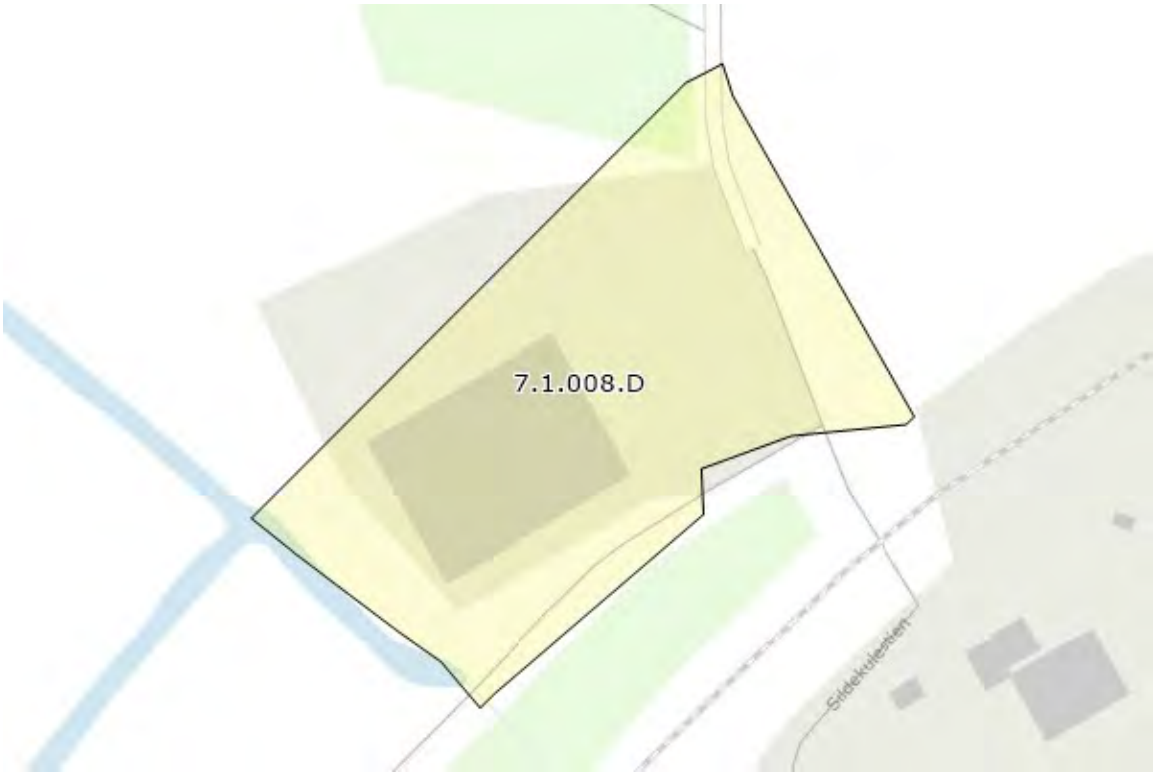
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Beplantningen skal foretages efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Der eksisterer en særlig kirkelig lovgivning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.008.D - Vandværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Vandværk.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med vandværk.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

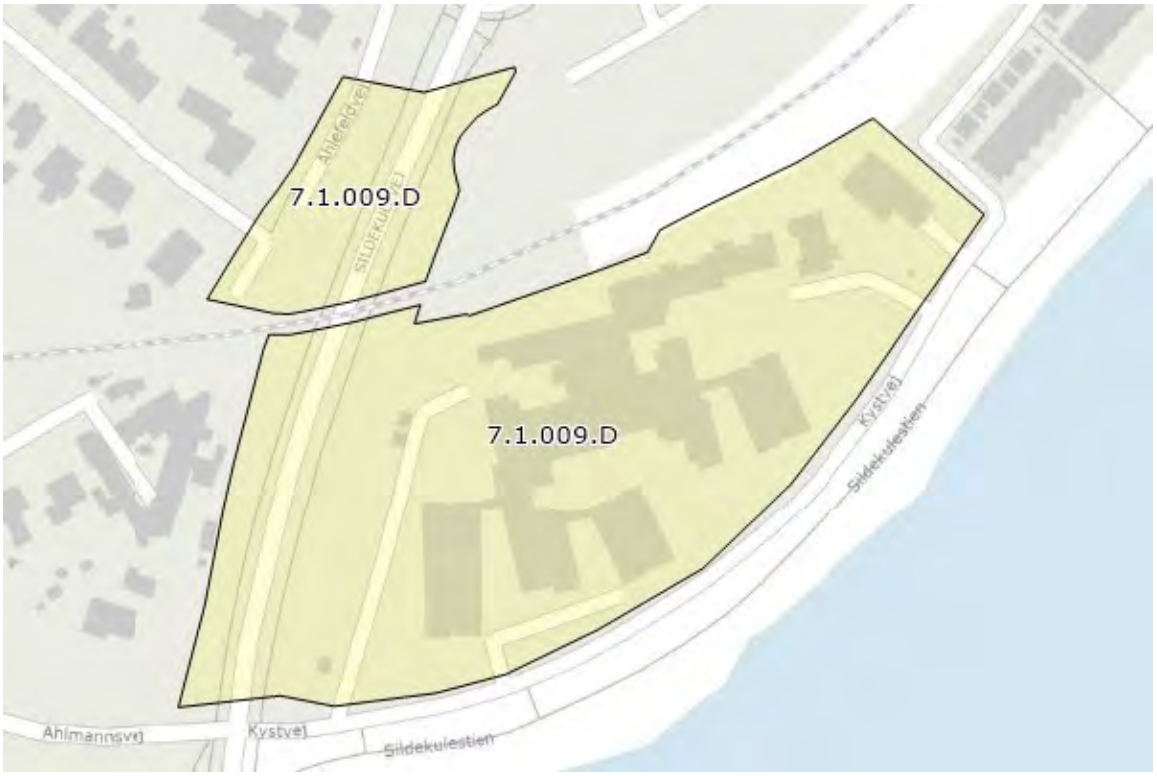
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.009.D - Plejehjem og politi og retsbygning



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**, **døgninstitutioner**, **offentlig administration**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med plejehjem, politi- og retsbygning og lignende.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1,5 etager og højere end 8,5 meter.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

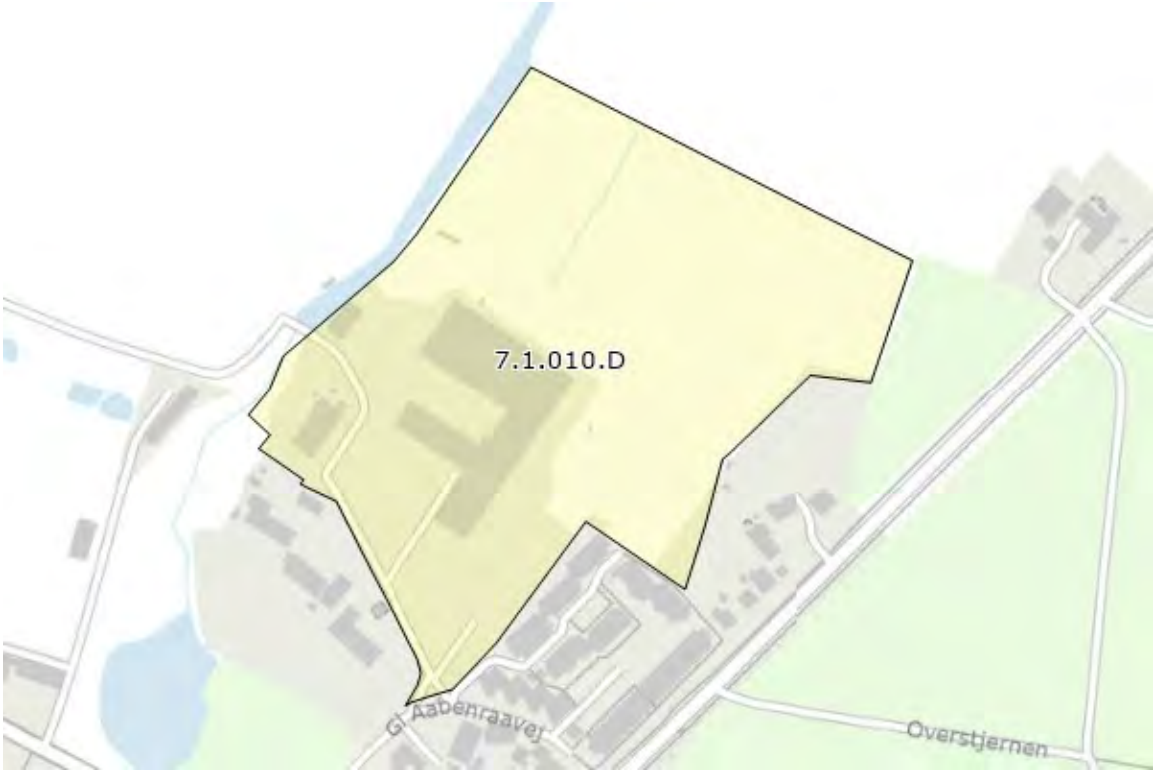
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 18 for en del af området.

Særlige bestemmelser

Resterende landzone overføres til byzone ved lokalplan. Bevaringsværdige træer skal søges bevaret.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.010.D - Rideskole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Åbent lavt byggeri med rideskole.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med rideskole.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Arealet overføres ved lokalplan til byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Enkelte bygningsdele kan tillades højere. Bygningernes ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med helheden.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.011.D - Ringriderpladsen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

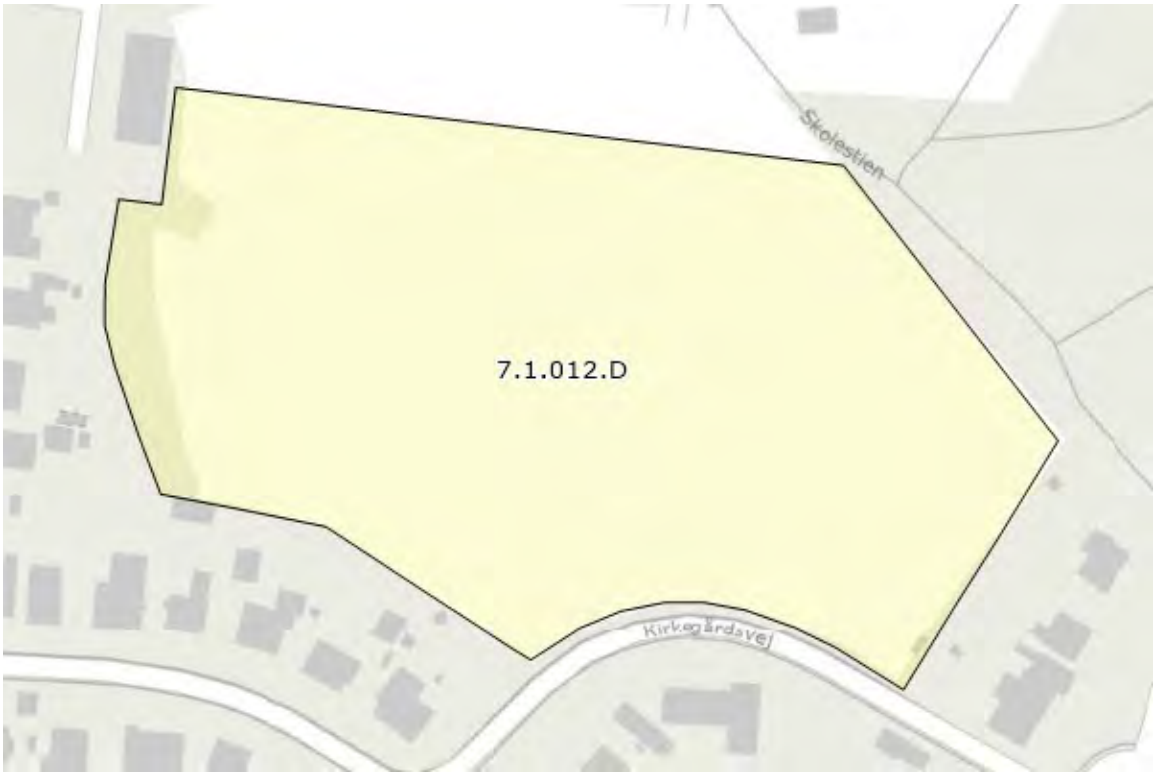
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 15.

Særlige bestemmelser

Området beplantes og plejes efter en af byrådet godkendt beplantning- og plejeplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.012.D - Idrætspladsen



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**, **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område med idrætsanlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

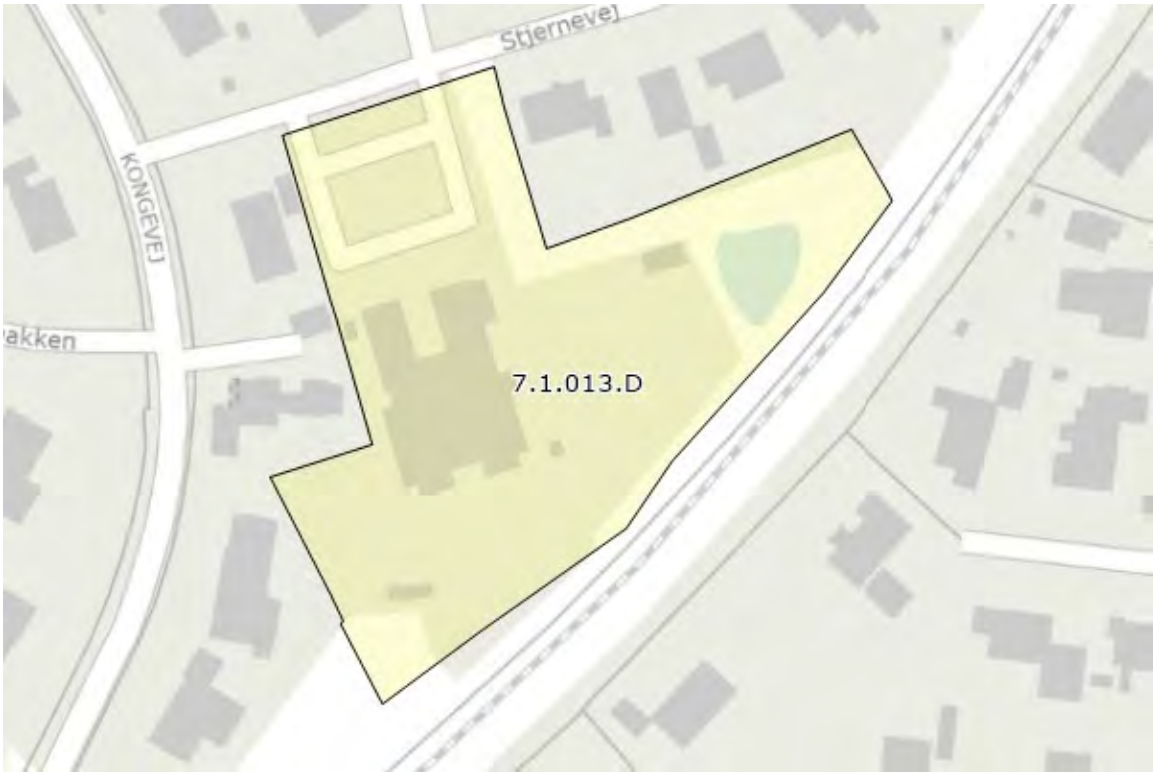
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 15.

Særlige bestemmelser

Området beplantes og plejes efter en af byrådet godkendt beplantning- og plejeplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.013.D - Stjernevejens Børnehave



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.014.D - Offentlig parkeringsplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **trafikanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

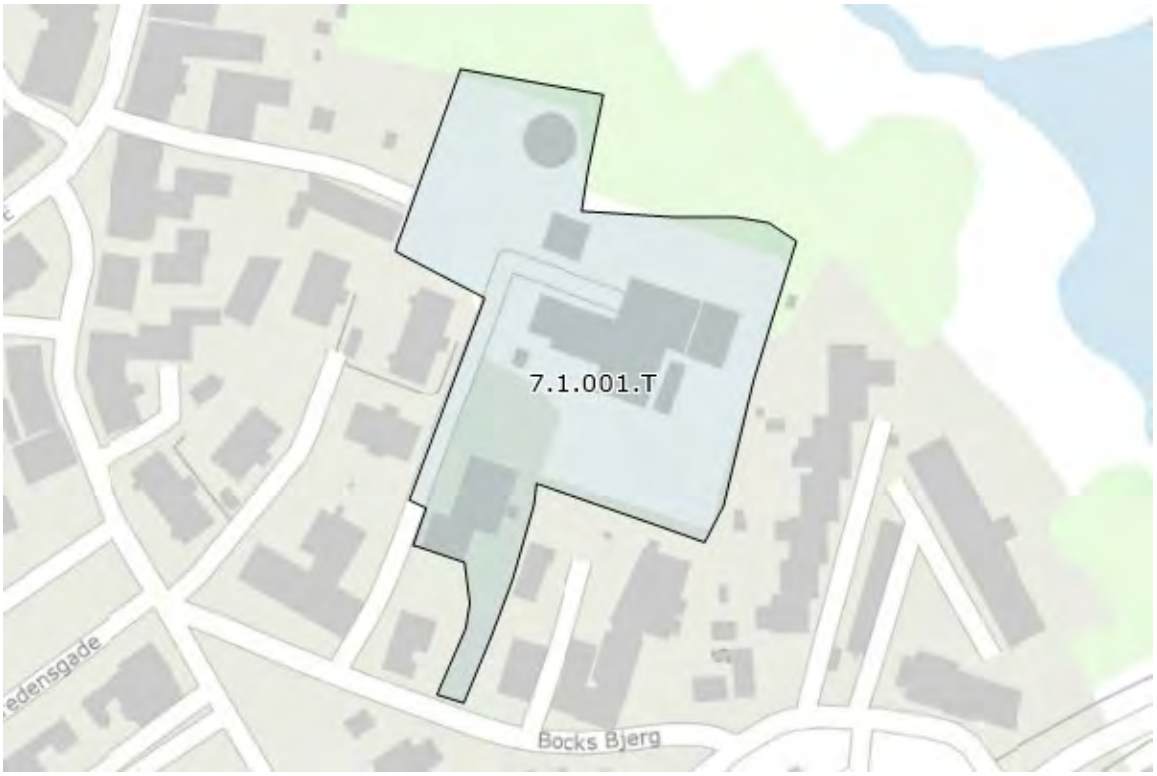
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.T - Vand og Varmeværk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Fritliggende bebyggelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Erhvervsformål til fremstilling- og servicevirksomhed.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

Vacuumtank kan opføres med en højde på 16 meter. Skiltning og lignende lysinstallationer må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

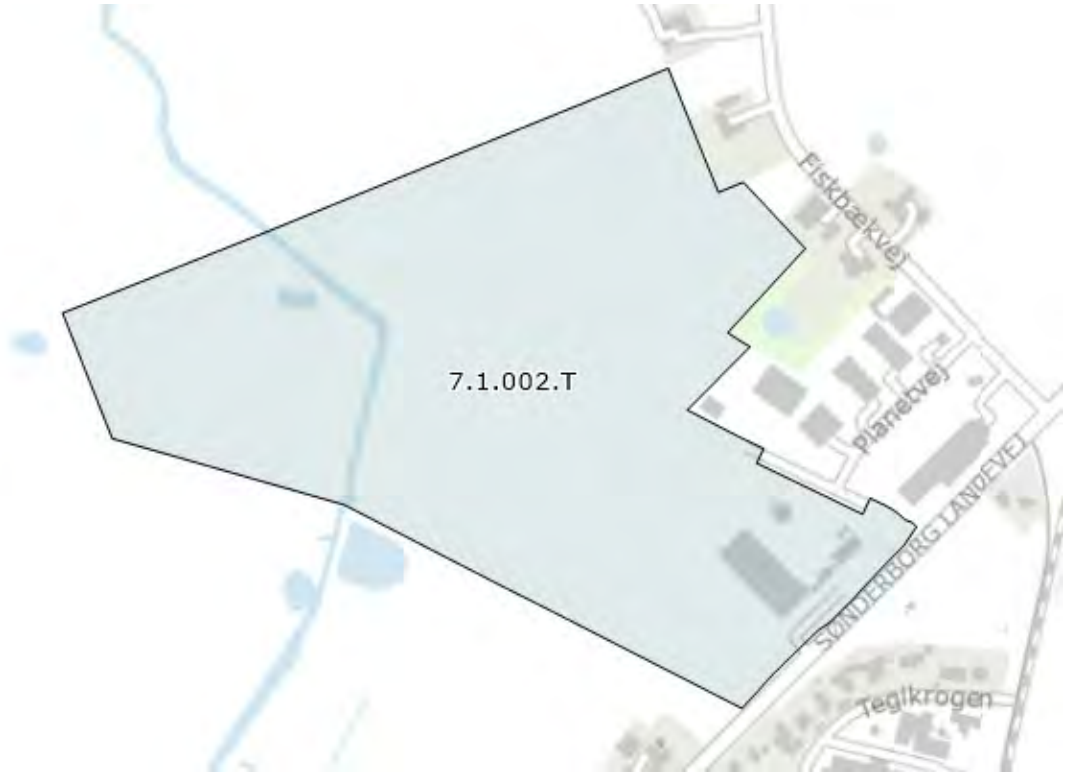
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 40.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.002.T - Gråsten Fjernvarme



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

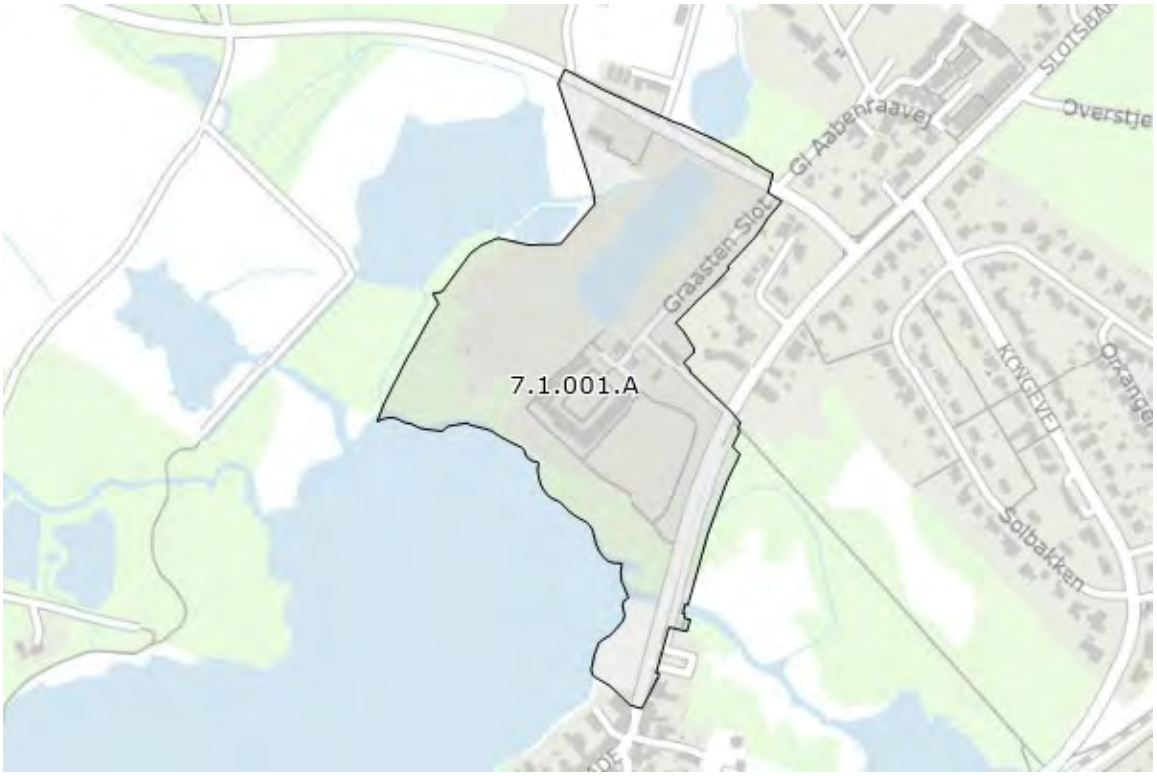
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.001.A - Gråsten Slot



Anvendelse

Generel anvendelse er **andet**

Specifik anvendelse er angivet til **kulturelle institutioner**

Slot.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Gråsten Slot.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Kommuneplanen lægger ikke bindinger på Gråsten Slot med dets nuværende anvendelse.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.029.B - Boligområde ved Stengeroddevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **10 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.1.005.C - Gråsten station



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**, **trafikanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailhandel, jernbanestation med dertil hørende funktioner. servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Området overføres ved lokalplan til byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Bygningernes ydre fremtræden skal være i overensstemmelse med helheden.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion

7.1.004.C - Centerområde ved Kongevej og Sildekulevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **bymidte**, **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Området overføres ved lokalplan til byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **80%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Kongevej, mindst 50 meter fra rundkørslen.

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion

Alnor-Trappen

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 7.2 Alnor -Trappen. Alnor -Trappen fungerer som en del af Gråsten by. Alnor-Trappen ligger i byzone. Erhvervsområdet på Alnor Næs er stort set udbygget. Alnor består af området mellem Bomhusvej og Hovedlandevej 316 og er stort set udbygget.

7.2.001.B - Boligområde ved Trapgade og Gl. Færgevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 43.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.002.B - Boligområde ved Sundkobbel og Fjordkobbel



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

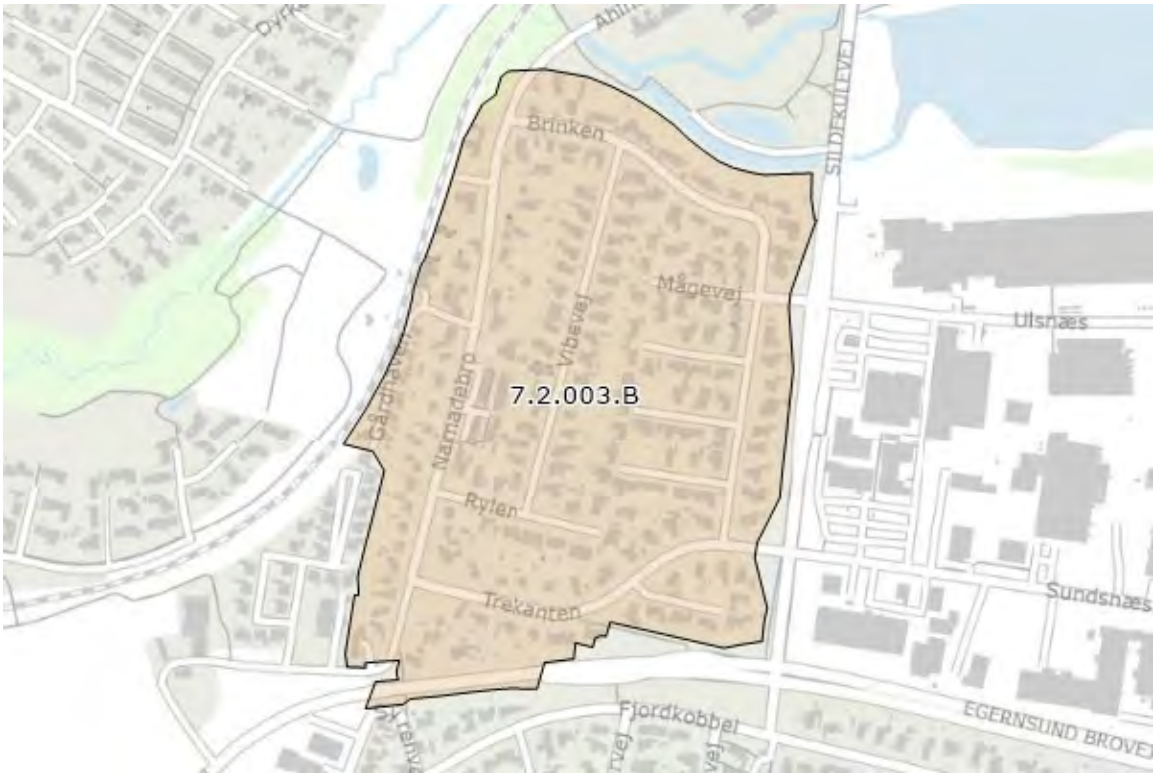
Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.003.B - Boligområde ved Mågevej, Vibevej og Nalmadebro



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 23.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.004.B - Boligområde ved Gl. Færgevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

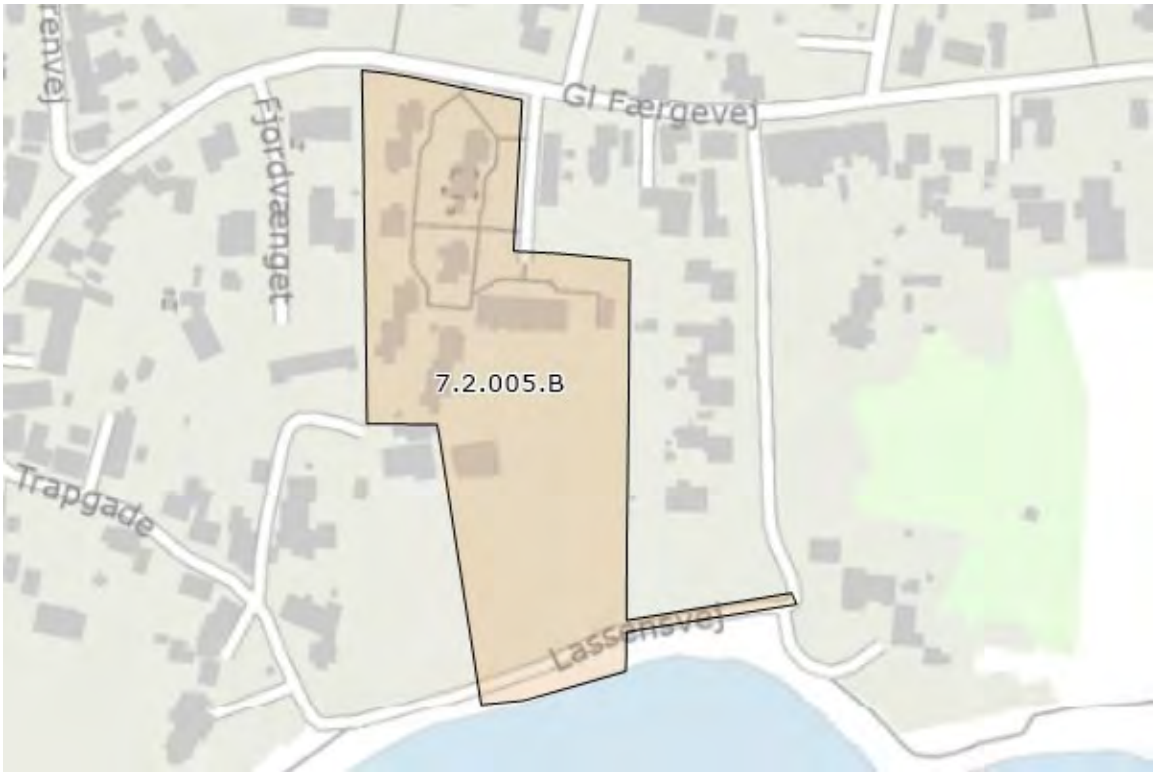
Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.005.B - Boligområde ved tidligere Alnor skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelse i 3 etager skal udføres som 2 etager med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 38.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.006.B - Boligområde ved Dyrkobbelgård Allé



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.007.B - Boligområde ved Toftvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **80%**

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

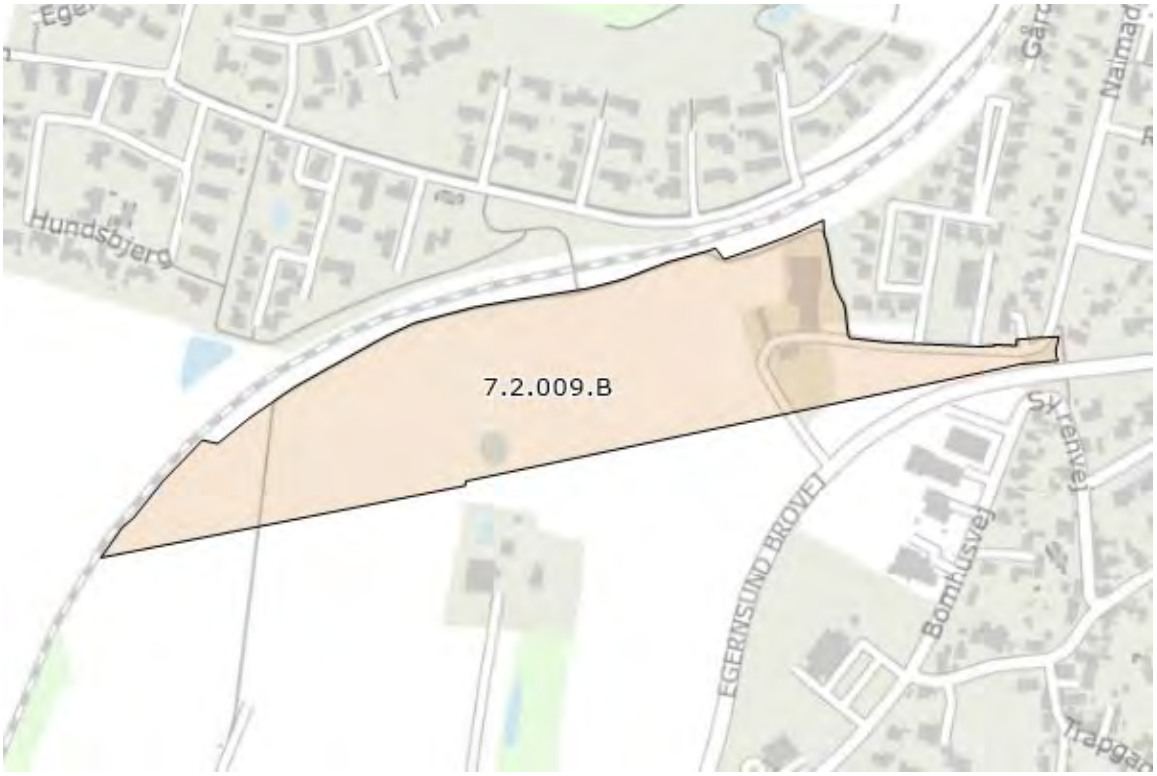
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 86.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.009.B - Boligområde ved Dyrkobbelgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Det skal undersøges om der er beskyttet natur (fx §3 i naturbeskyttelsesloven) på arealet.

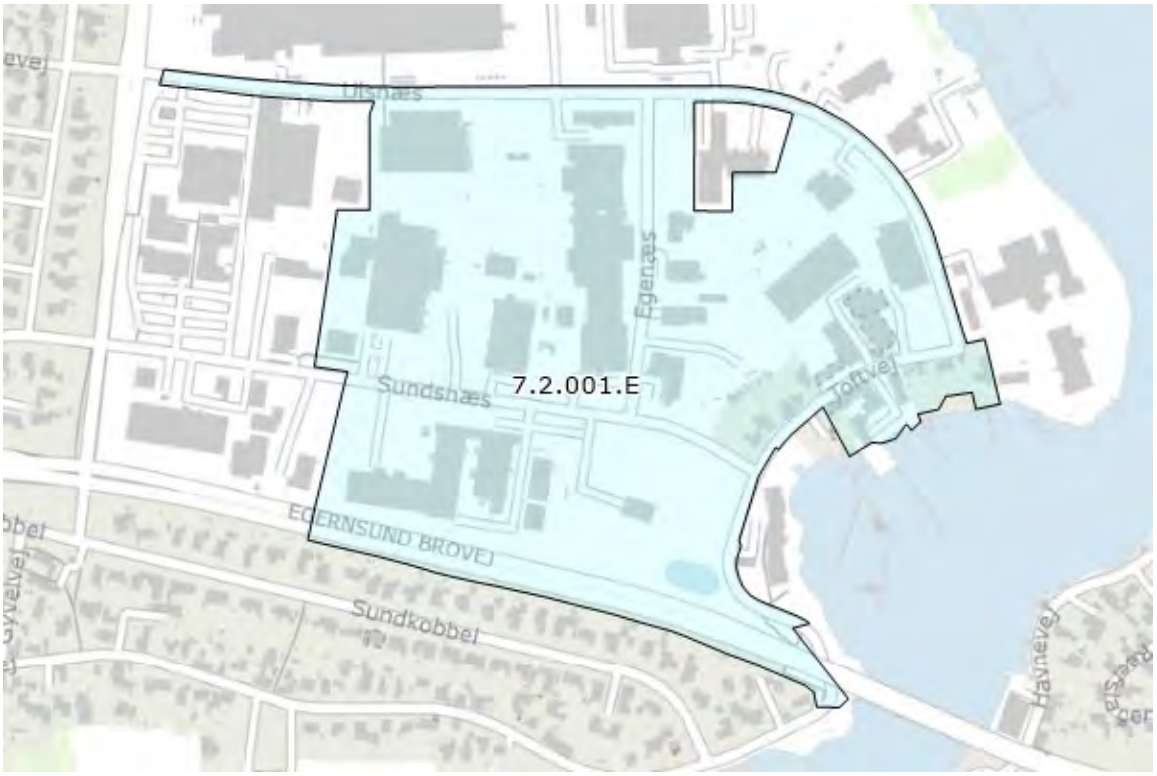
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.001.E - Alnor Næs



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**, **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning (miljøklasse 6-7) samt håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med begrænset eller nogen miljøbelastning og med mindre eller større behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Lokalplanlægning

En lille del af området er omfattet af lokalplan 702-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C, D og E. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.003.E - Alnor Næs Danfoss



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **tung industri**

ørre virksomheder inden for produktion med transport behov, herunder foderstof- og kemiske virksomheder og lager virksomheder

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Bebyggelsen skal udformes som kontorejendomme. Der kan alene lokaliseres vikrsomheder med max. støjbelastning svarende til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boligområder.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Kun miljøklasse 6 og der kan komme restriktioner.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.004.E - Danfoss Erhvervspark



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde**

Større virksomheder inden for elektronik og produktion med transport behov, herunder foderstof- og kemiske virksomheder og lager virksomheder

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes miljøbelastende produktions- og procesvirksomheder med betydelig miljøbelastning

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **125%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **16 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

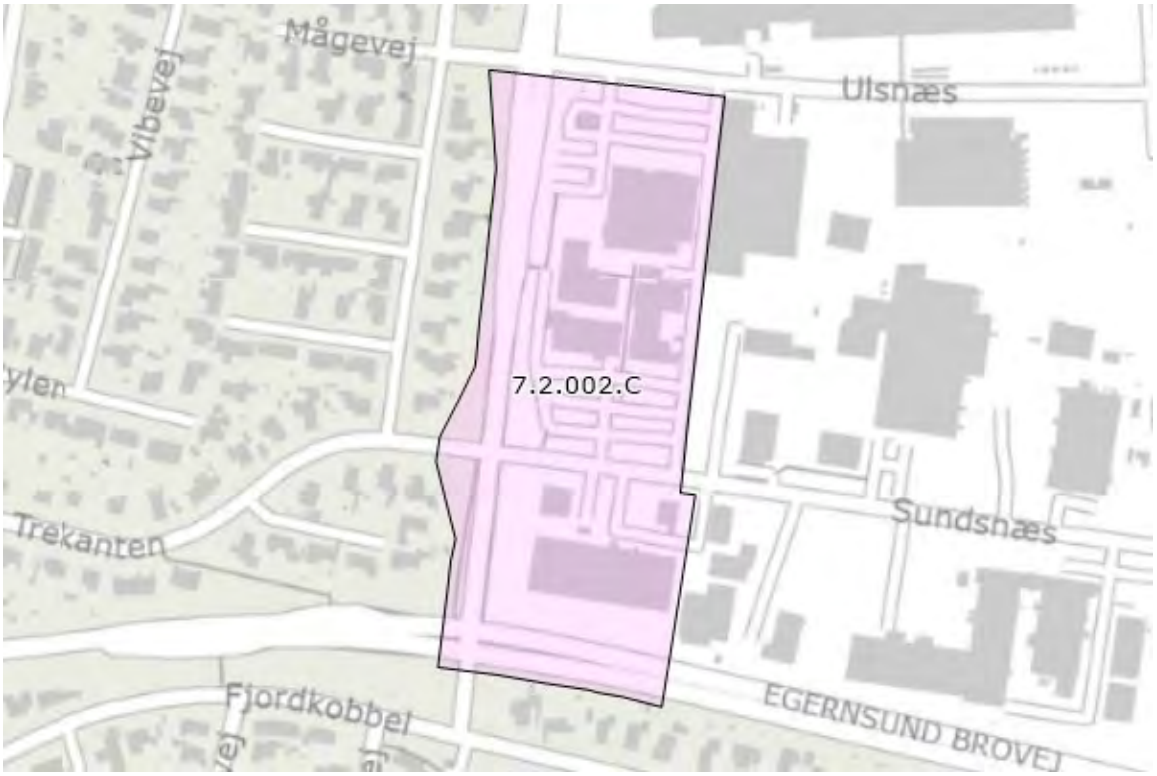
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 702-1

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori D.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.002.C - Aflastningsområde Ulsnæs Centret



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **aflastningsområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål i form af aflastningsområde, såsom butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service m.m.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

1 P-plads pr. 50 m².

Lokalplanlægning

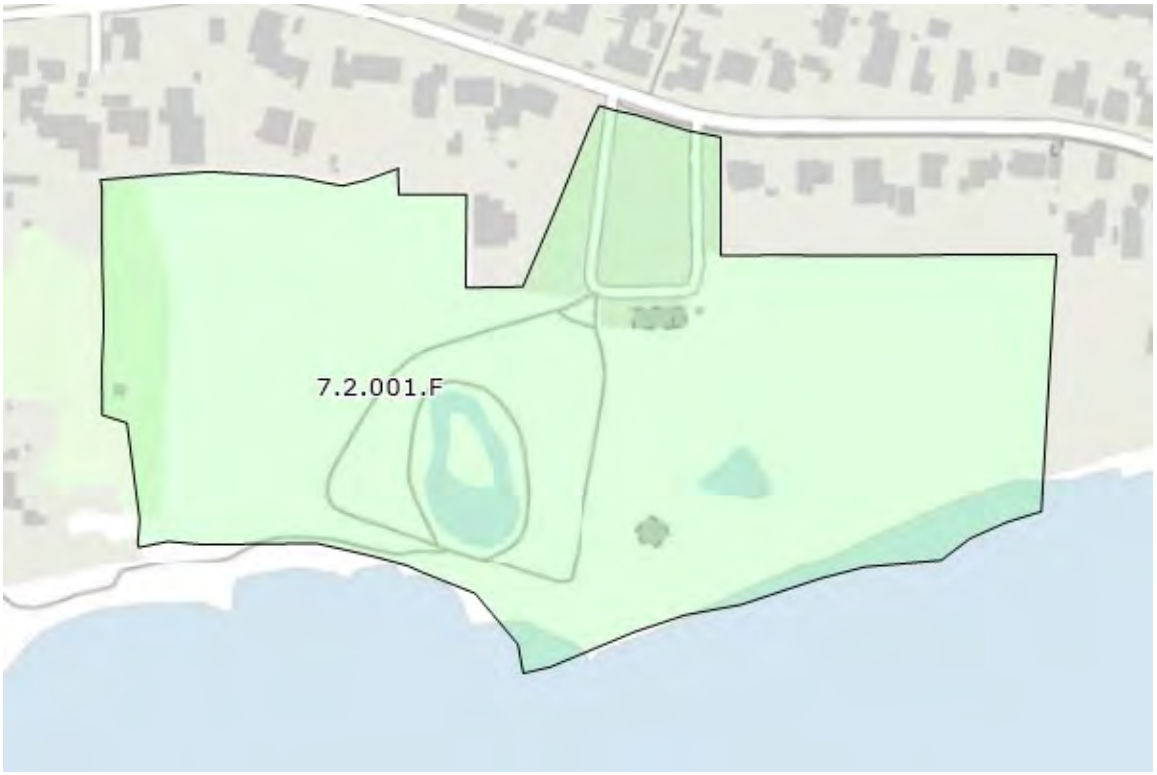
Lokalplan 7.2-3.

Særlige bestemmelser

Den samlede arealramme til detailhandel inden for Ulsnæs Centret fastsættes til maksimalt 8.850 m², heraf maksimalt 5.500 m² til dagligvarer og 3.350 m² til udvalgsvarer. Butikker til særlig pladskrævende varer placeret i aflastningsområdet Ulsnæs Centret betragtes som udvalgsvarer. Derfor indgår de i detailhandelsarealet for udvalgsvarer. Den enkelte butik til dagligvarer må ikke overstige 3.100 m². Der kan dog tillægges op til 200 m² til personalefaciliteter pr. butik. Den enkelte butik til udvalgsvarer må ikke overstige 2.000 m². Der må ikke opføres butikker med et bruttoetageareal mindre end 400 m² pr. butik. . Inden for rammen er der udpeget fare for

oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.001.F - Alnor Strandpark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

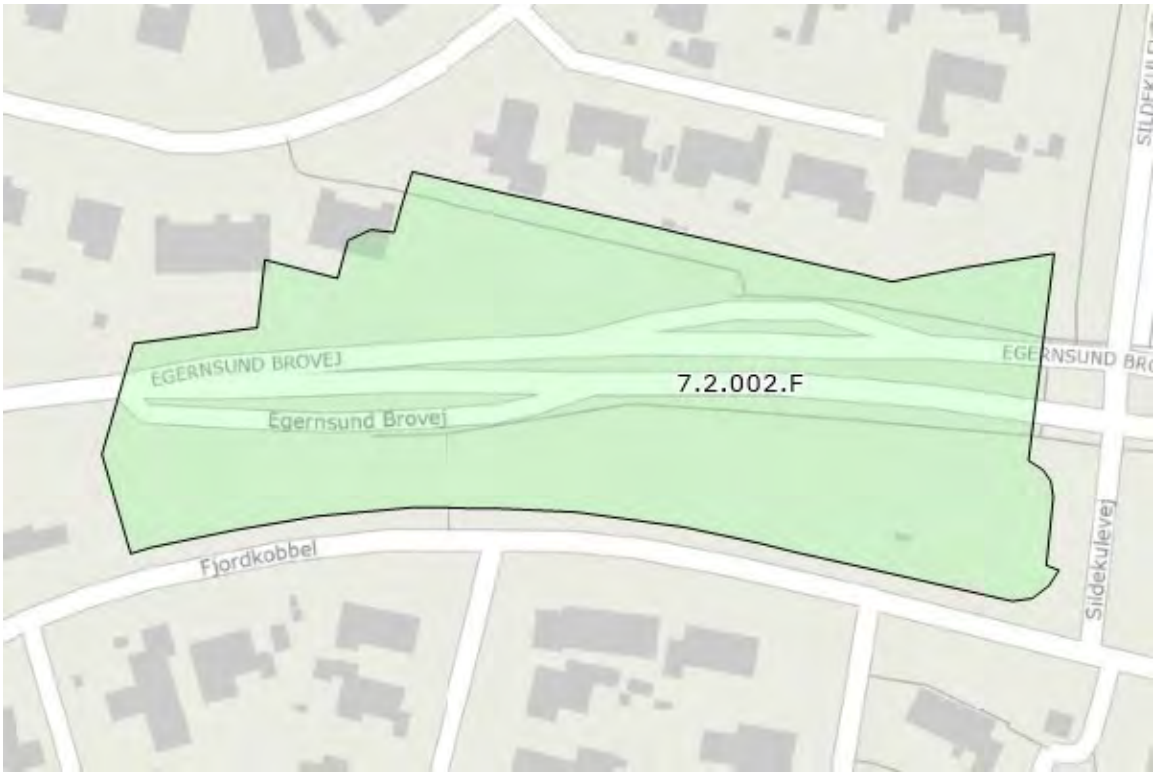
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal plejes og bevares. Der udarbejdes en plejeplan for området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.002.F - Sildekulevej, Brovejen



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.003.F - Sildekule



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området skal friholdes for bebyggelse. Der kan anlægges en sti langs vandet.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.001.D - Den tyske skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Institutionsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med folkeskole

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Landzone overføres ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.002.D - Daginstitution Bomhusvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Institutionsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt område med daginstitution.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Daginstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der skal udlægges 1 P-plads pr. 50 m2

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan 7.2-4

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.005.E - Erhvervsområde ved Alnor, Sundsnæs



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Området forbeholdes butikker med særligt pladskrævende varer, håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen eller begrænset miljøbelastning og større eller mindre behov for varetransport. Eksempelvis håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions-, transport- og lagervirksomheder.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

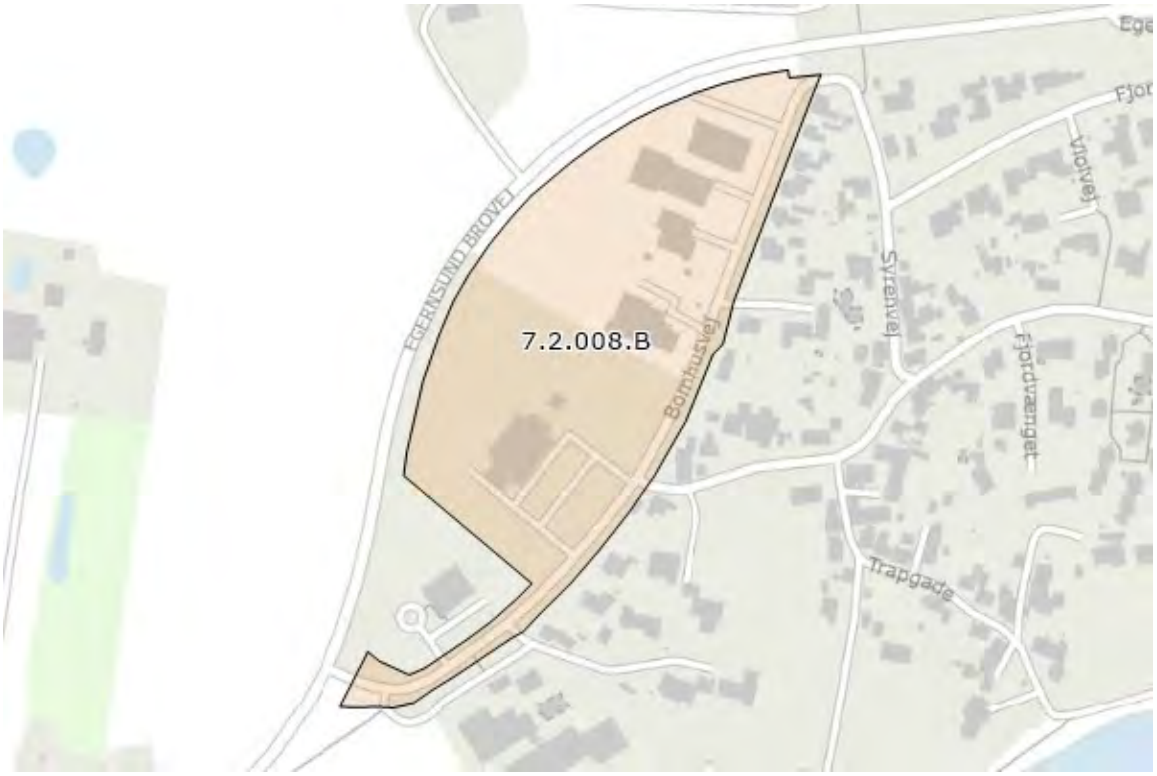
Opholds- og friarealer

Opholdsareal skal være på mindst 10% af etageareal.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C og E. Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.2.008.B - Boligområde ved Bomhusvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsen skal kunne håndtere støj fra vejen Årsbjerg

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Fælles opholdsareal skal fortrinsvis vende væk fra Årsbjerg.

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Bomhusvej.

Særlige bestemmelser

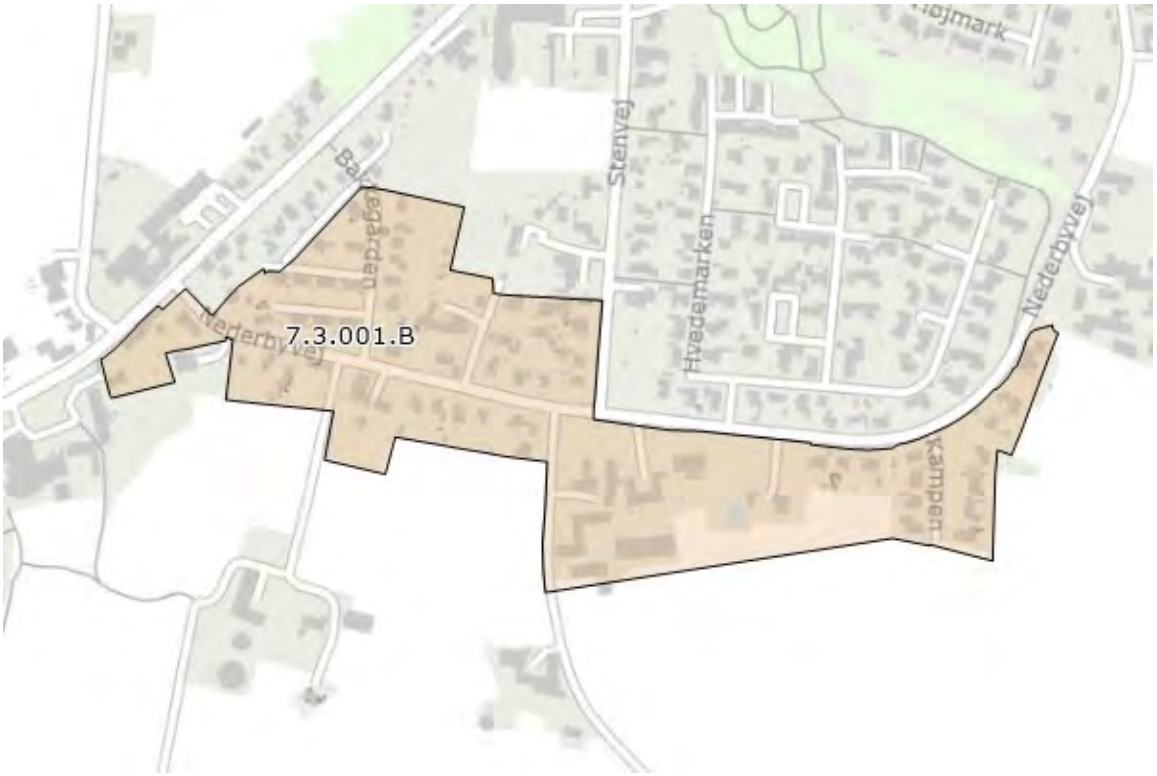
Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Rinkenæs

KORT TILFØJES

Kortet viser planområde 7.3 Rinkenæs. Rinkenæs fungerer som en del af Gråsten by.
Bebyggelsen består hovedsageligt af en ældre landsbykerne. Nye arealer skal overføres til byzone gennem lokalplanlægningen.

7.3.001.B - Boligområde ved Bakkegården og Nederbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges mindst 30% af arealet til eventuel tæt-lav bebyggelse til fælles opholdsareal.

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 29.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.002.B - Boligområde ved Højmark



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

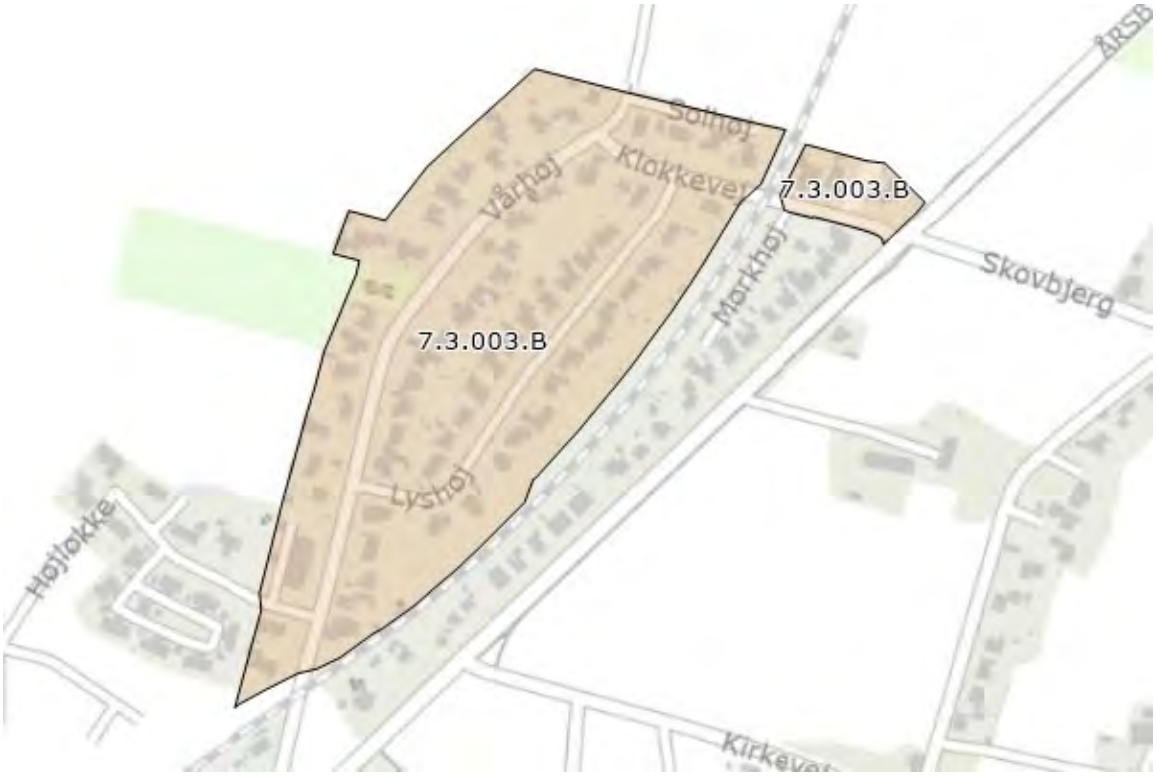
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.003.B - Boligområde ved Vårhøj og Lyshøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.004.B - Boligområde ved Nederbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tageetage.

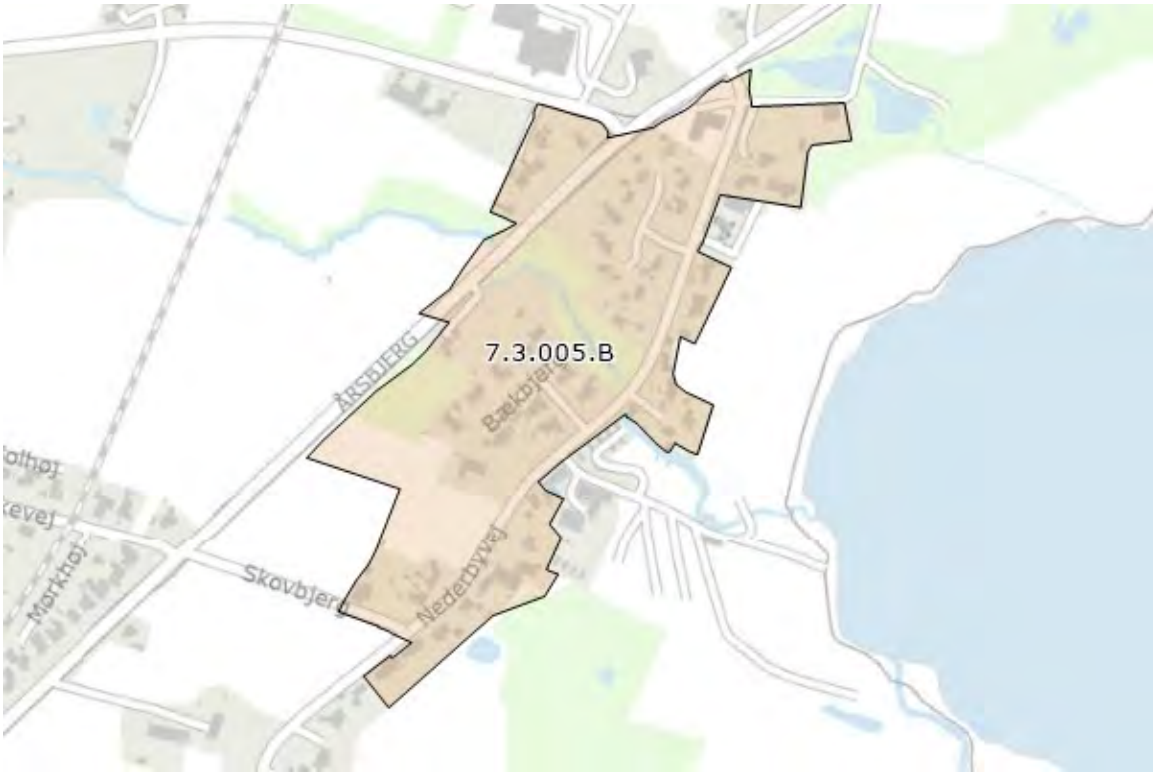
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.005.B - Boligområde ved Bækbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at der ikke tillades etableret ny vejadgang til Årsbjerg. Derfor skal der ved nye udstykninger inden for rammen sikres, at vejadgang til områderne langs Årsbjergvej kan ske fra Nedebyvej.

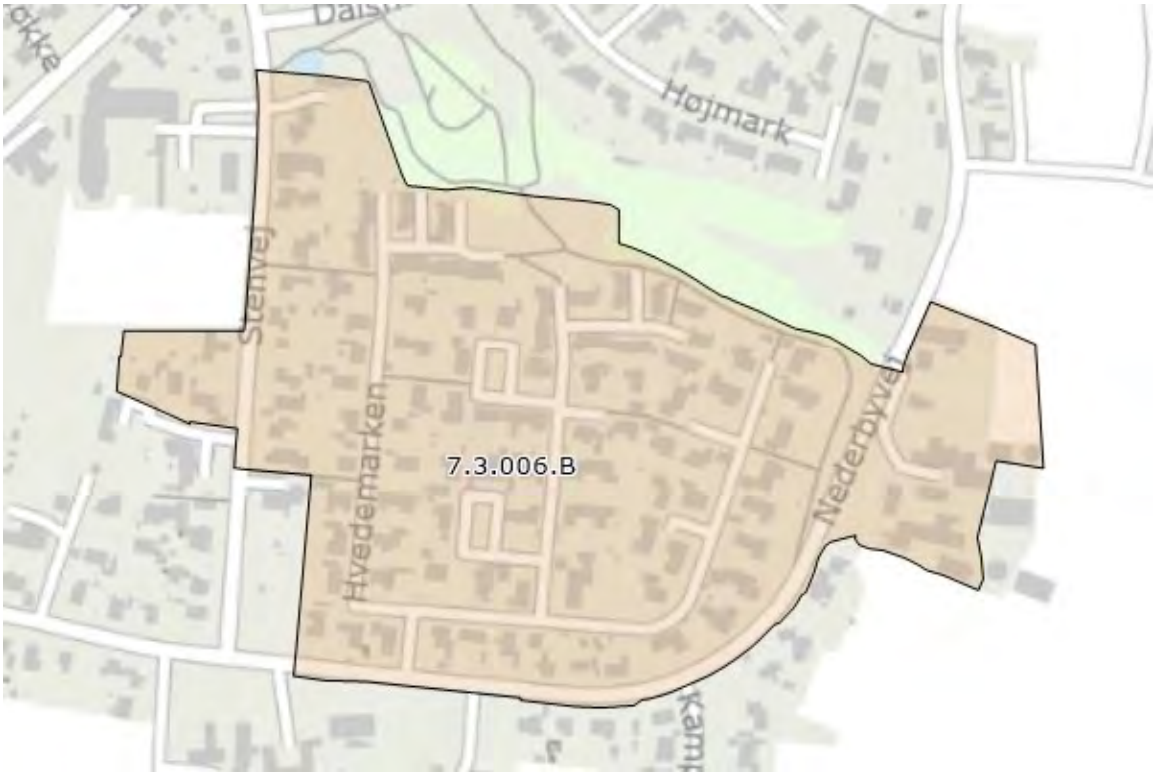
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 59.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.006.B - Boligområde ved Hvedemarken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

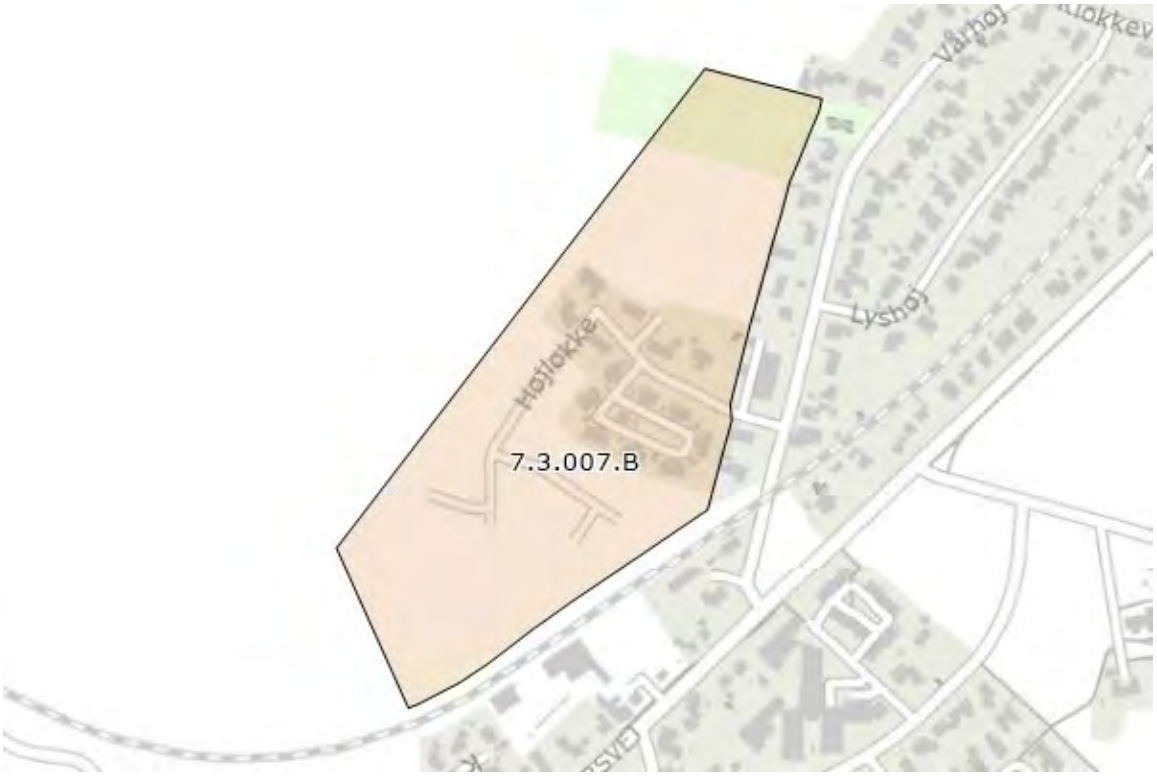
Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 19, 21 og 27.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.007.B - Boligområde ved Højløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til den nordlige del af området (matr.nr. 498 og 347a begge Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs), primært skal etableres fra Vårhøj. Højløkke er vurderet til kun at kunne håndtere et begrænset antal boliger.

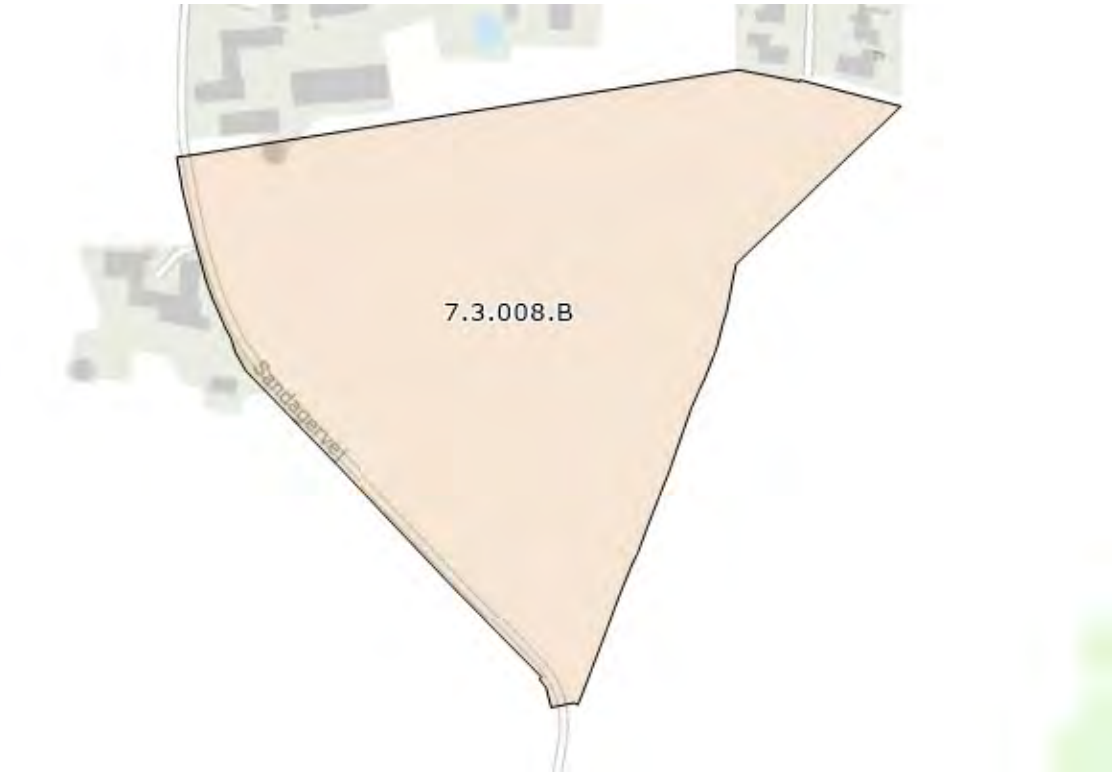
Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 58.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.008.B - Boligområde ved Sandagervej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

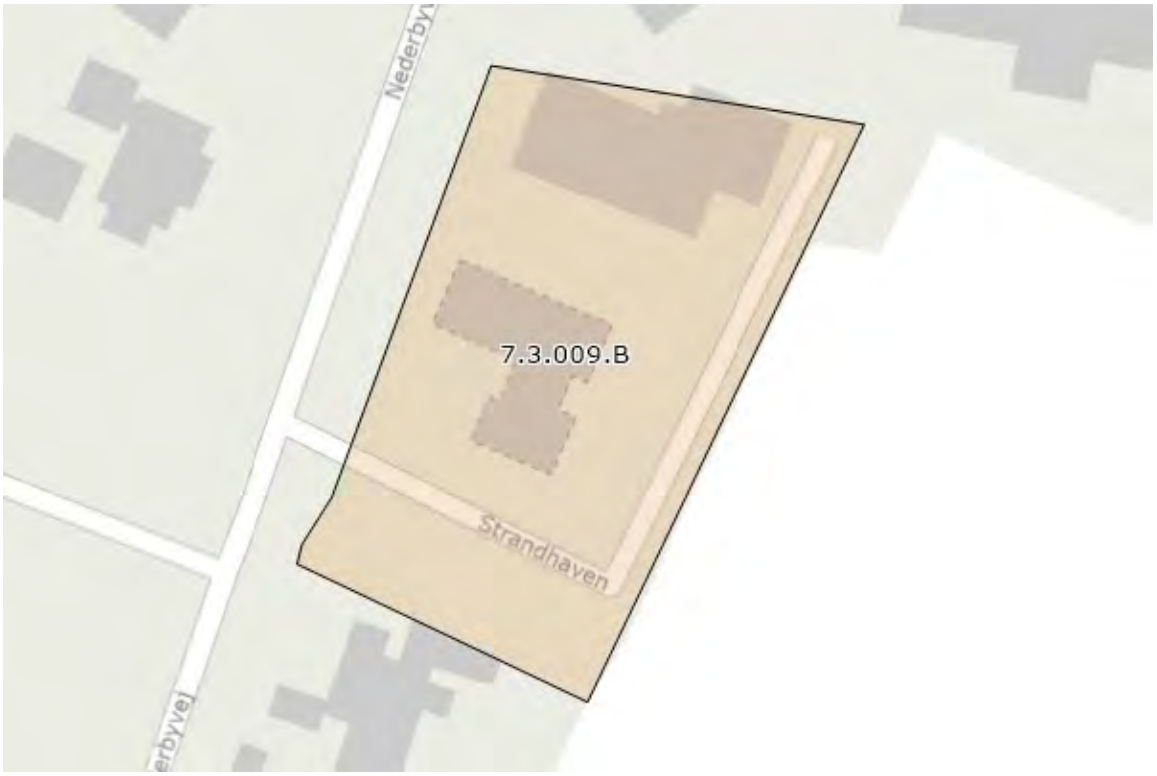
Infrastruktur

Det må forventes, at der skal etableres en samlet afgangsvej fra Sandagervej til forsyning af området.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.009.B - Boligområde ved Strandhaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 703-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.010.B - Boligområde ved Årsbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

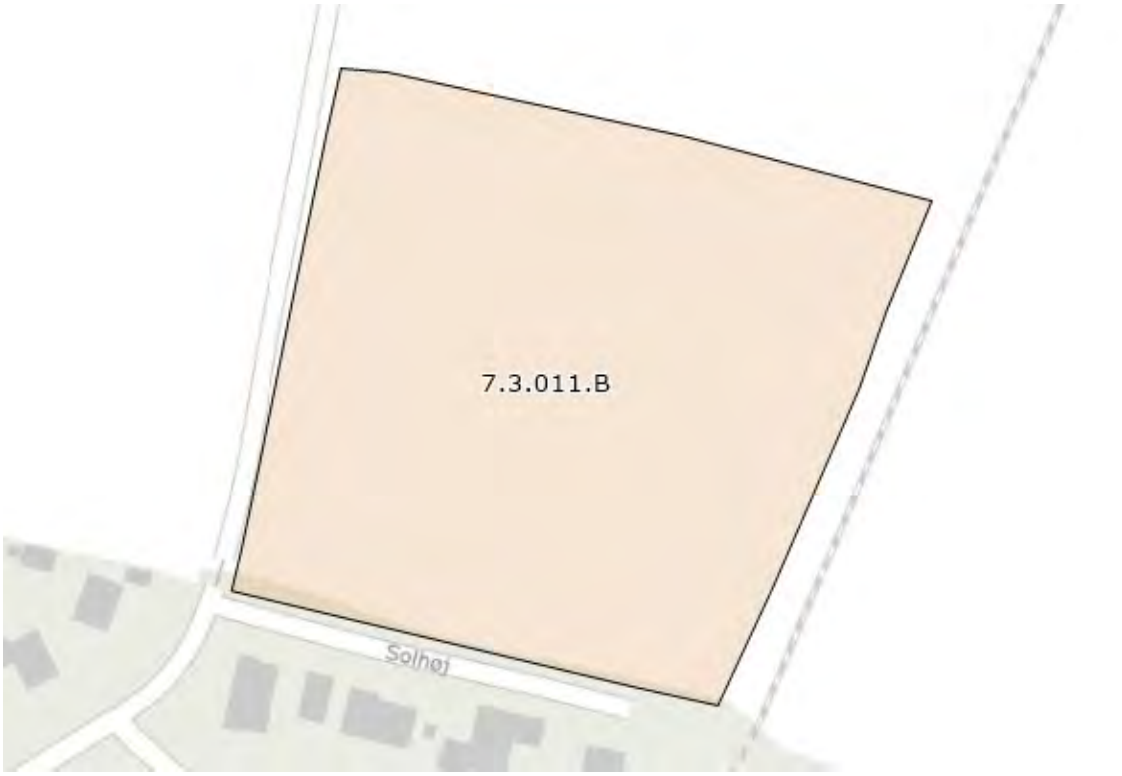
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Klokkevej.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.011.B - Boligområde ved Solhøj



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

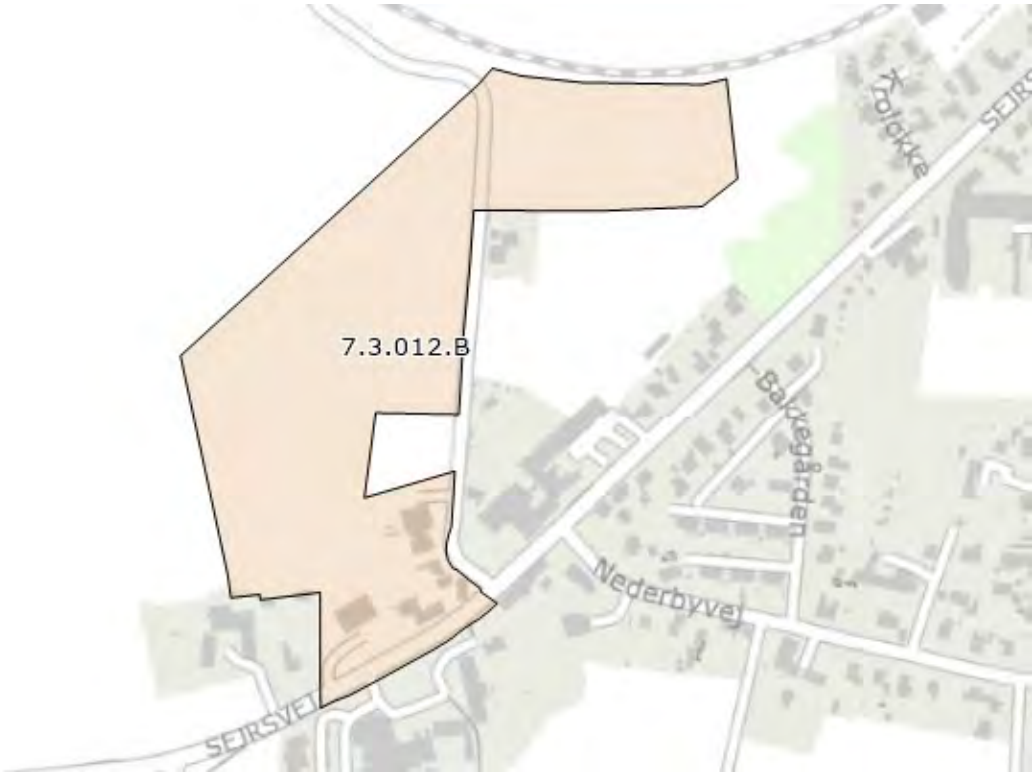
Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Solhøj. Denne vej er ikke dimensioneret til at håndtere den øgede trafik. Derfor kan rammen først udnyttes, når Solhøj er besluttet op-graderet fra grusvej til asfaltvej i 5,5 m bredde og med fortov. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.012.B - Boligområde ved Gl. Kirkevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

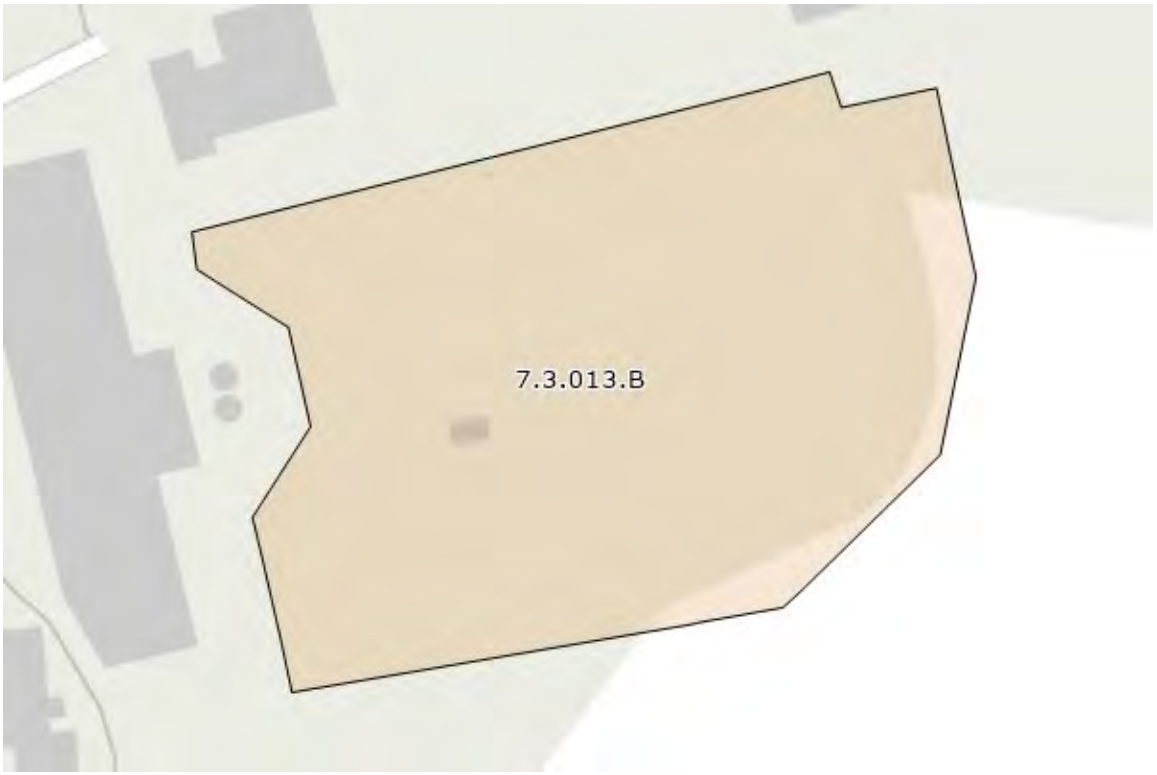
Infrastruktur

Gl. Kirkevej er ikke i stand til at håndtere den øgede trafik som området vil generere. Området kan derfor først udnyttes, når det er besluttet at udvide Gl. Kirkevej. Der forventes ikke udbygning af den nævnte infrastruktur i indeværende planperiode

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.013.B - Boligområde ved Benniksgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 69.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.014.B - Boligområde ved Sejrsvej 114



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **50%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 78.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.016.B - Boligområde ved Buskmosevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.017.B - Boligområde ved Nederbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 77.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.019.B - Boligområde syd for Hundsbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

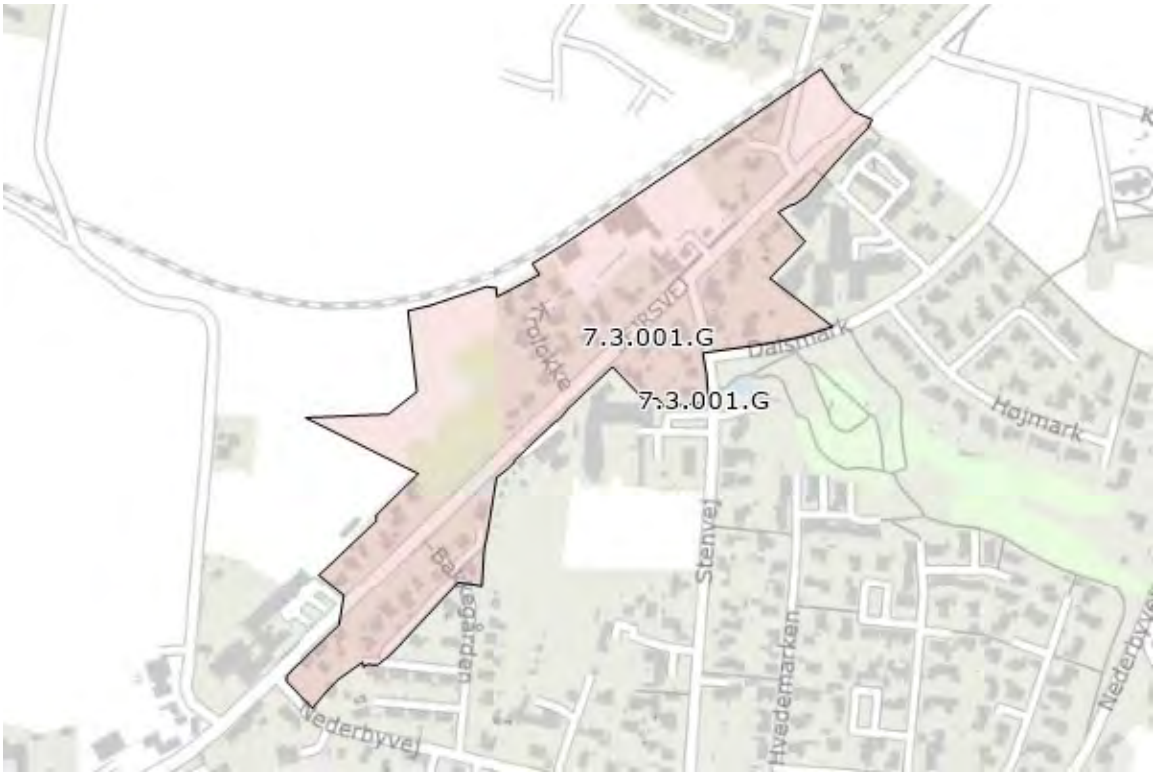
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.001.G - Sejrsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **lokalcenter**

Fritligende en- og tofamiliehuse samt erhvervsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overføres ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25% for boligbebyggelse og 40% for anden bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Erhvervsområde' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

For 'Lokalcenter' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

---

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

> ***Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.
Det er kun tilladt at have miljøklasse 3 på matr.nr. 191 Rinkenæs, Rinkenæs Ejerlav. På det resterende område er det kun tilladt at have miljøklasse 1 til 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 P-pladser på egen grund pr. bolig

Særlige bestemmelser

Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.020.B - Boligområde på Nederbyvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Fritliggende en- og tofamiliehuse samt erhvervsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligformål og erhverv uden genevirkning for omgivelserne

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overføres ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 P-pladser på egen grund pr. bolig

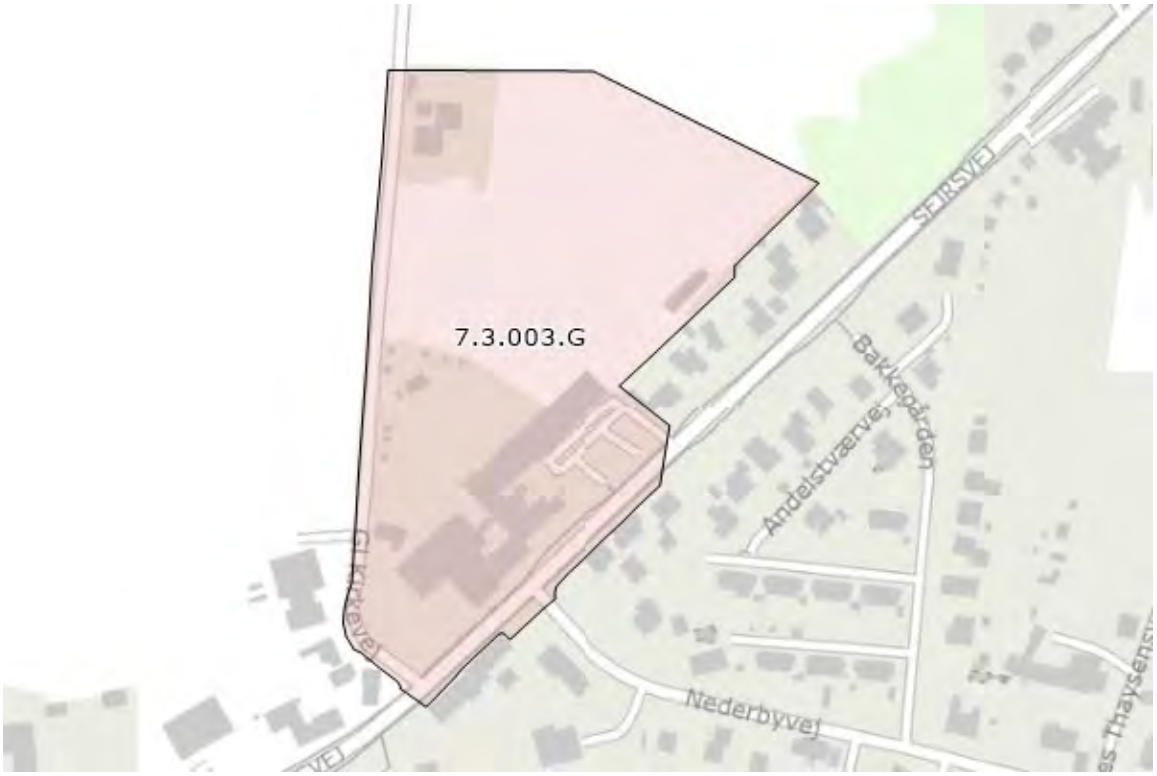
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.003.G - Gl. Kirkevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**, **øvrige ferie- og fritidsformål**, **uddannelsesinstitutioner**

Kan anvendes til hotel og/eller uddannelse (fx højskole) eller andre turistformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2.

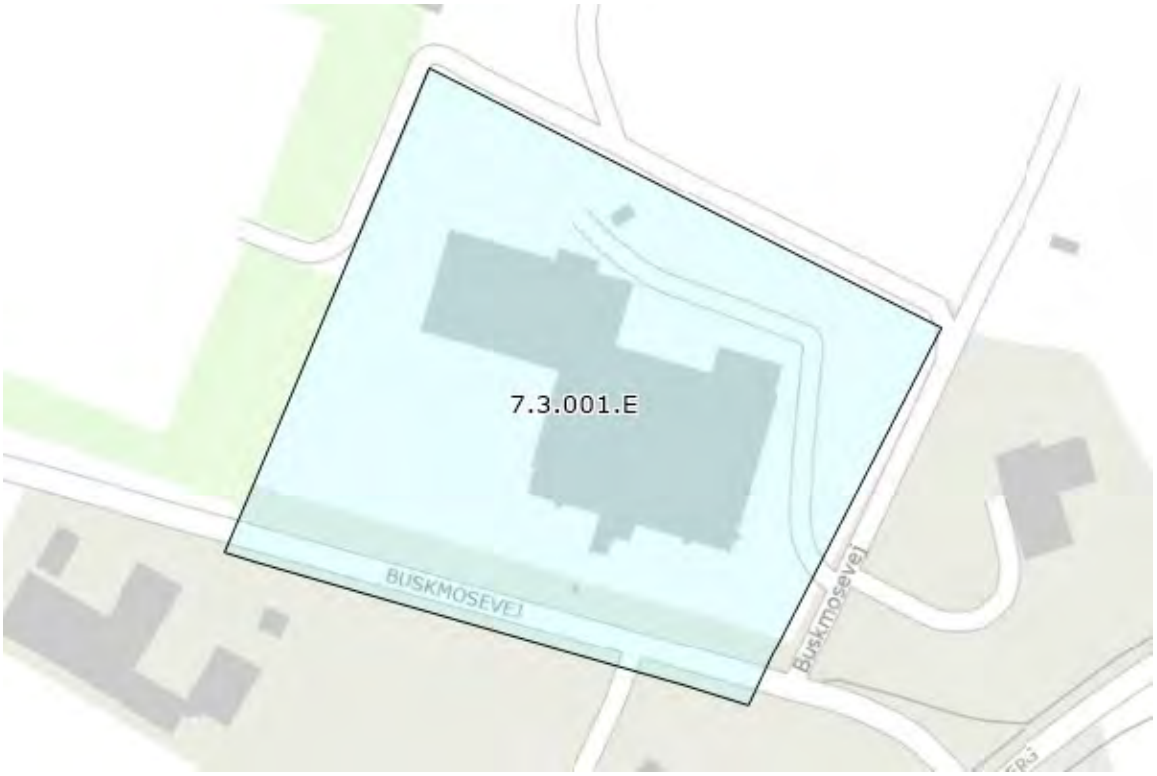
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.001.E - Buskmosevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **produktionsvirksomhed**

Området forbeholdes mindre håndværksvirksomheder, værksteder, produktionsvirksomhed og lagervirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overføres ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

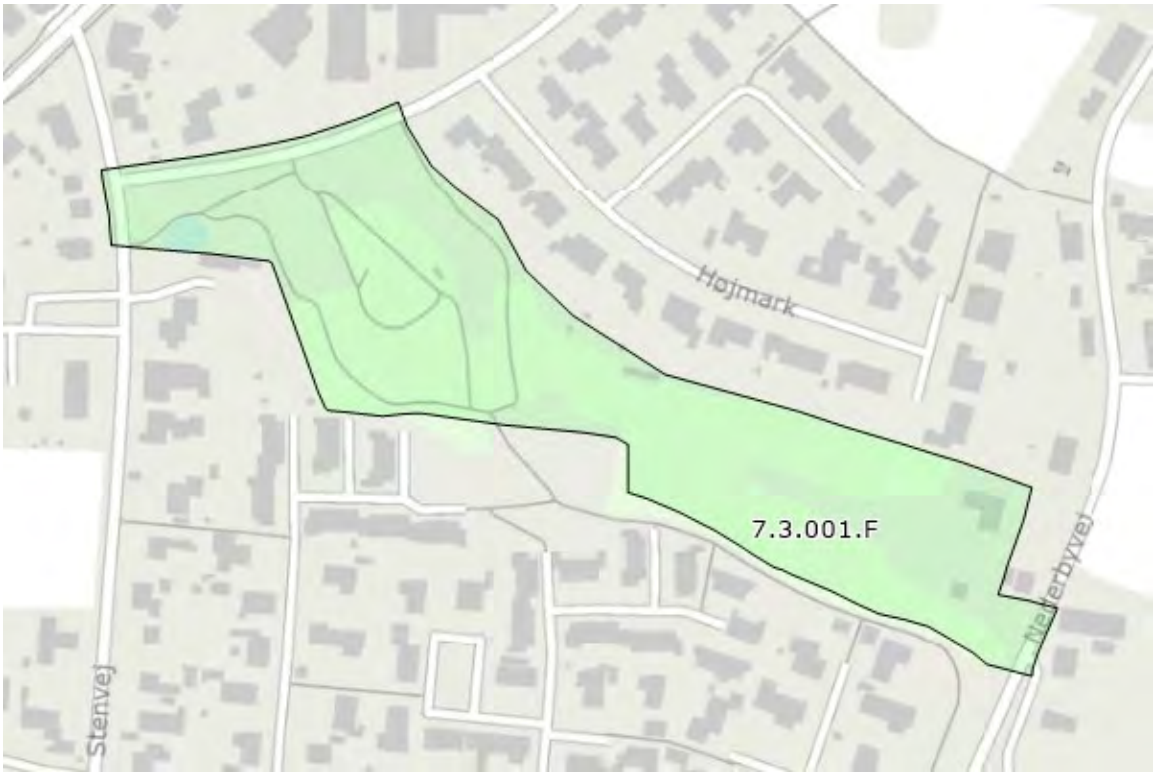
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.001.F - Gartnerslugten



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område med friluftscene

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret og plejet. Der skal udarbejdes en bevarings- og plejeplan for området.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.002.F - Dalsmarks jorder



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **5%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

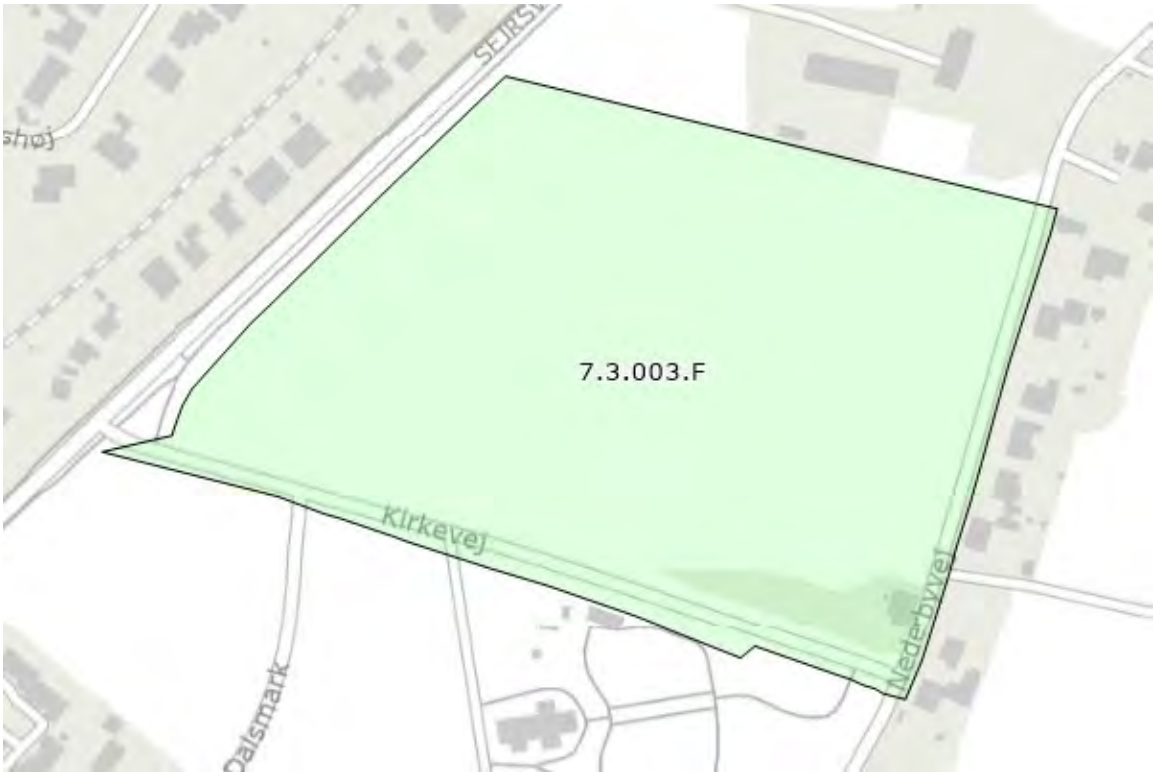
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret og plejet. Arealerne er omfattet af udsigtsfredning fra Sejrsvej over Flensborg Fjord. Tilstanden må ikke forandres. Der må ikke etableres forhold, der forhindrer den frie udsigt.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.003.F - Schönheims jorder



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret og plejet. Arealerne er omfattet af udsigtsfredning fra Sejrsvej over Flensborg Fjord. Tilstanden må ikke forandres. Der må ikke etableres forhold, der forhindrer den frie udsigt.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.004.F - Skovbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

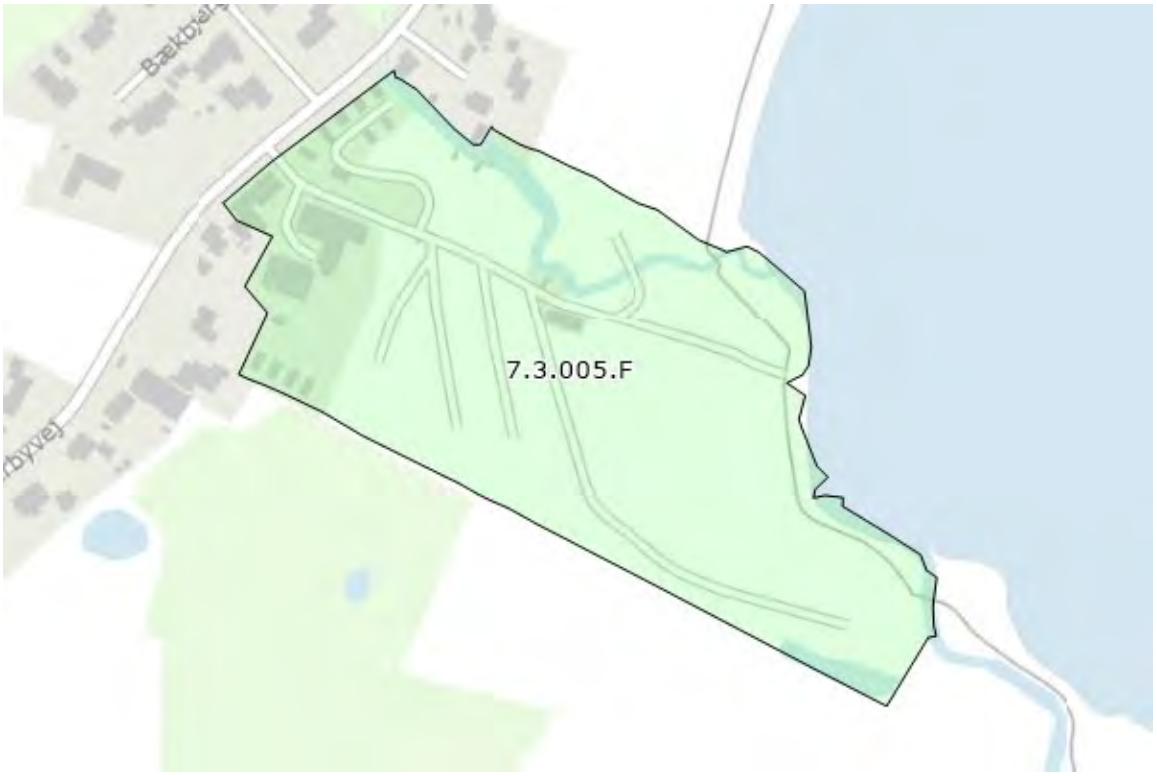
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret og plejet. Arealerne er omfattet af udsigtsfredning fra Sejrsvej over Flensborg Fjord. Tilstanden må ikke forandres. Der må ikke etableres forhold, der forhindrer den frie udsigt.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.005.F - Lærkelunden



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Den eksisterende beplantning skal søges bevaret.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.006.F - Udvidelse af Lærkelund Campingplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

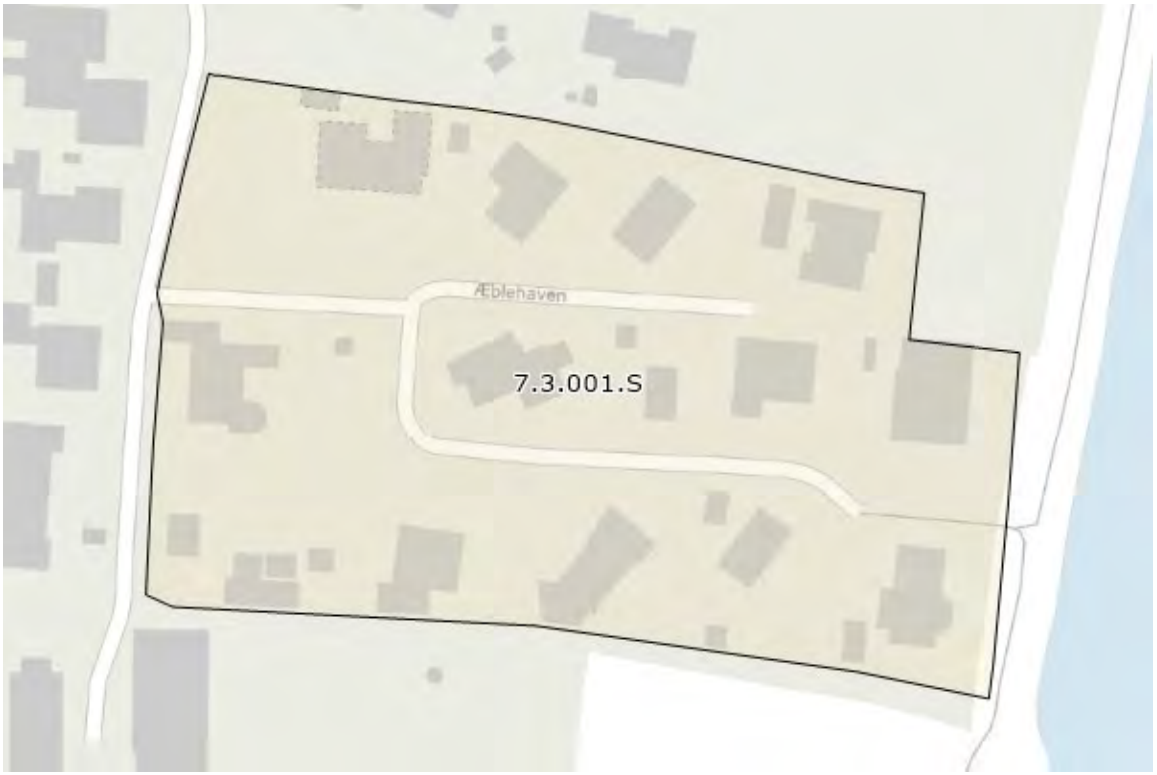
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.001.S - Æblehaven



Anvendelse

Generel anvendelse er **sommerhusområde**

Specifik anvendelse er angivet til **sommerhus- og fritidsboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **sommerhusområde**

Arealet overføres ved lokalplan til sommerhusområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og bebyggelsens højde må ikke overstige 3 meter til skæring mellem ydervæg og tagflade.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser pr. hus

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Der må udstykkes og opføres op til 13 sommerhusgrunde i området jf. landsplandirektivet. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.002.D - Dalsmark Plejehjem



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **døgninstitutioner**

Institutionsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål med plejehjem

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

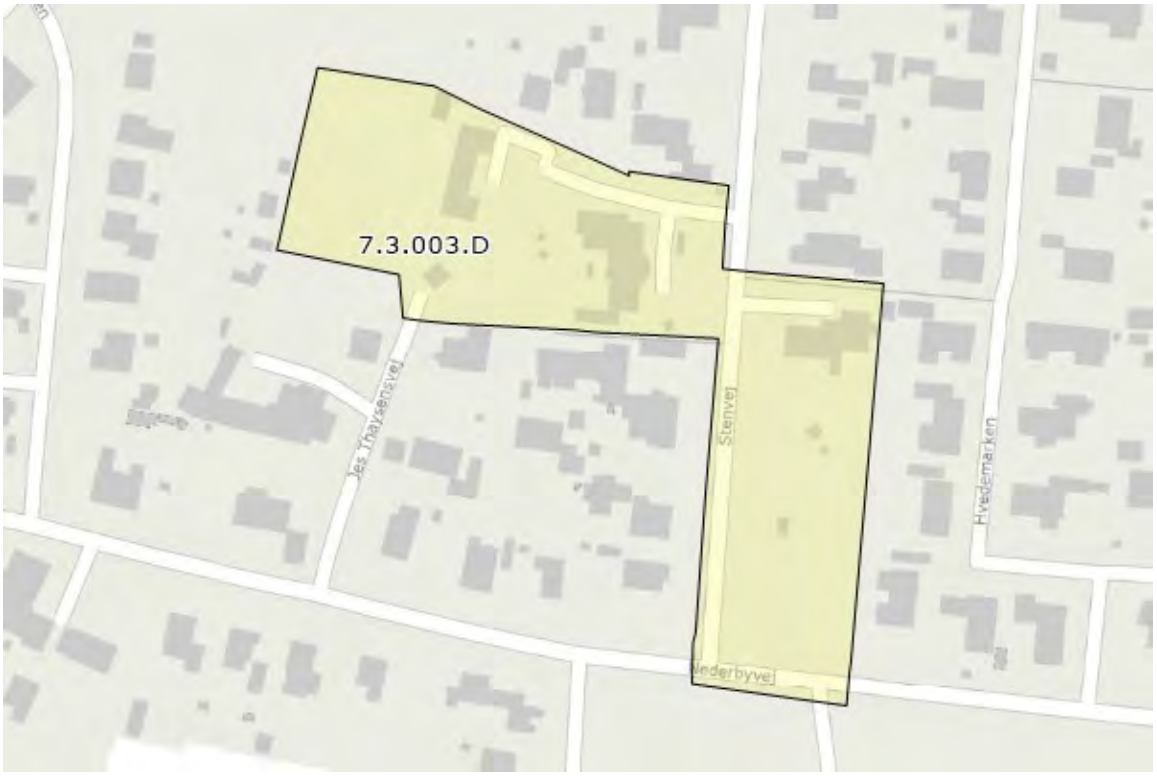
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.003.D - Jes Thaysensvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **daginstitutioner**

Institutionsbyggeri

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål med daginstitution. Boliger for fysisk og psykisk handicappede.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **14 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Eksisterende beplantning skal søges bevaret. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.004.D - Rinkenæs Korskirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt formål med kirke og kirkegård

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Der skal tages særlige hensyn til kirken og dens omgivelser herunder eksisterende beplantninger. Der eksisterer særlig kirkelig lovgivning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.006.D - Årsbjerg



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der udlægges et passende antal parkeringspladser

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Resterende landzone overføres ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der udlægges et passende antal parkeringspladser

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 11 og nr. 17 for dele af området

Særlige bestemmelser

Området beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.007.D - Årsbjerg øst



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Området overført ved lokalplan til byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **15 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der udlægges et passende antal parkeringspladser

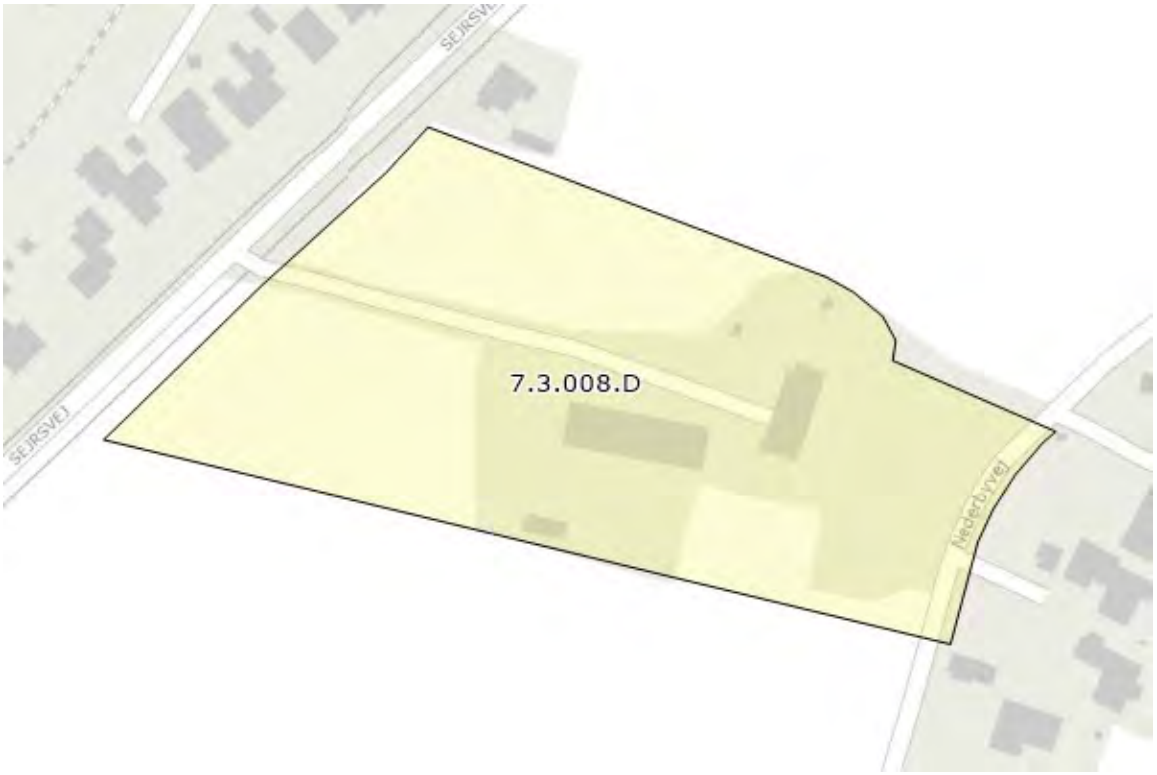
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 17 for en del af området

Særlige bestemmelser

Området beplantes efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.008.D - Schönheim



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Ny bebyggelse skal passe til den eksisterende bebyggelse mht. taghældning, materialevalg, vinduer mv.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

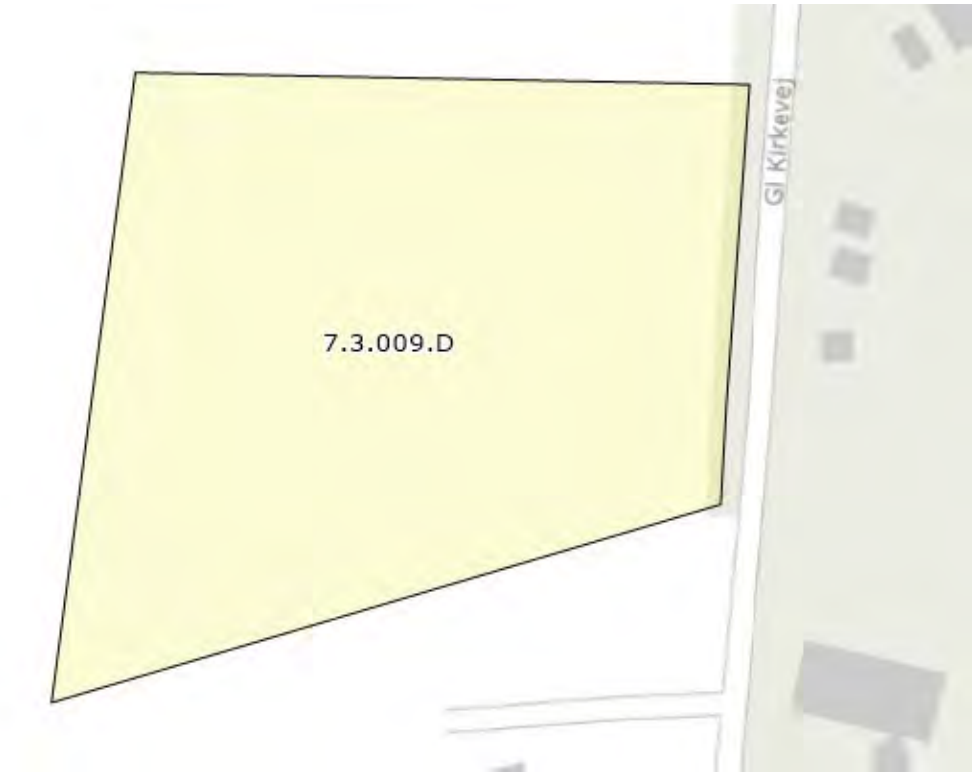
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Der skal tages hensyn til fredninger i området. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.009.D - Friskole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

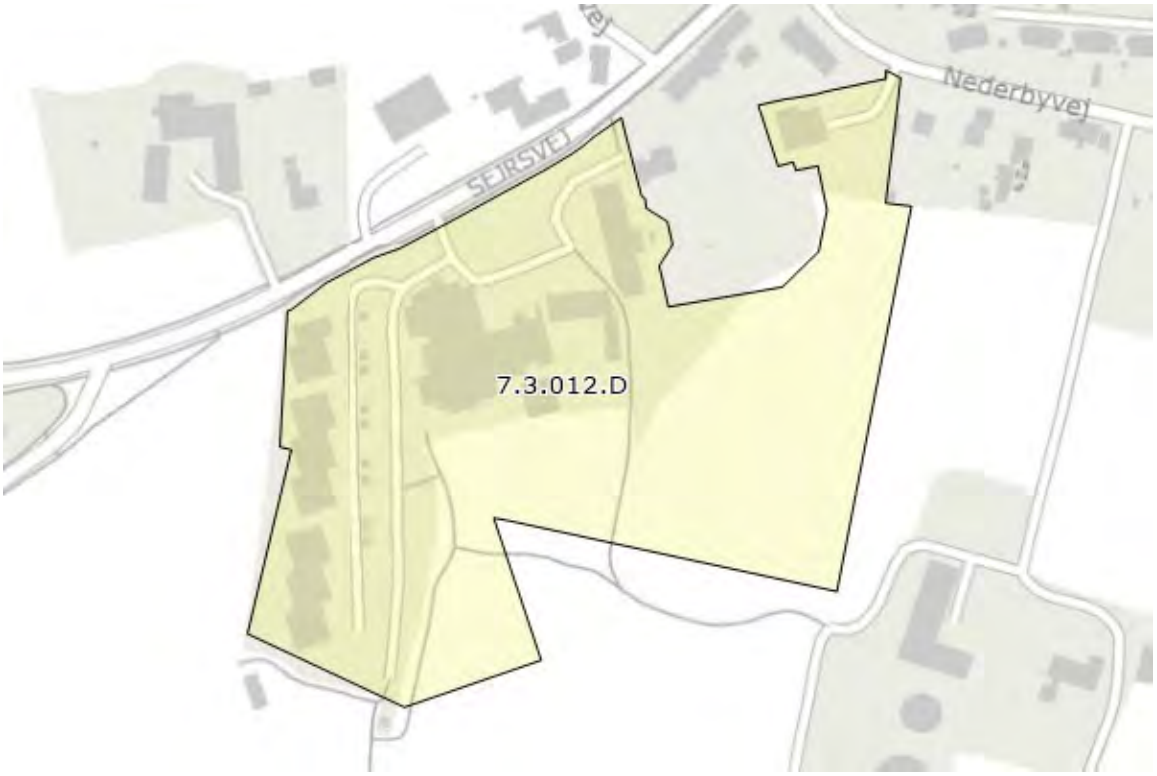
Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 39

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.012.D - Benniksgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **ferie- og kongrescenter**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **35%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 48

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.013.D - Golfbanerne Benniksgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **golfbaneanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

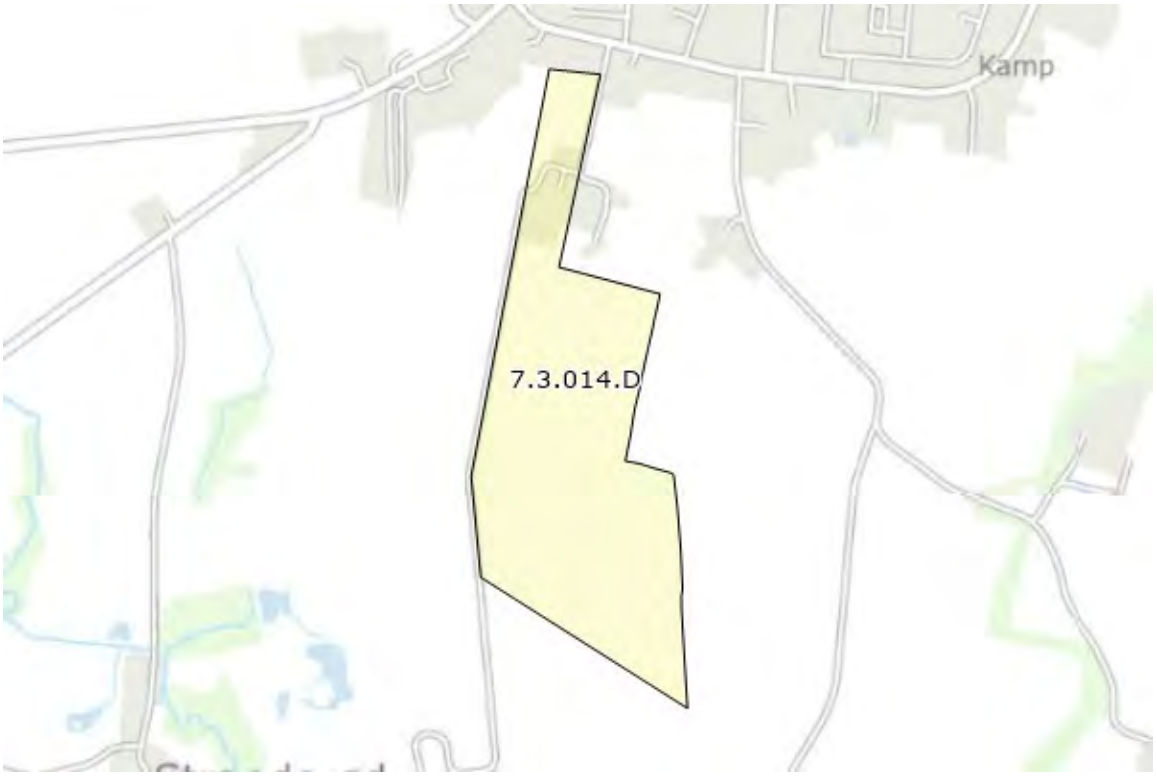
Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Særlige bestemmelser

Overfredningsnævnets afgørelse af 21. december 1992. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.014.D - Golfbane Benniksgård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **publikumsorienterede serviceerhverv**, **golfbaneanlæg**

Hotel med op til 60 sengepladser. Feriecenterets etablering i den tidligere lejrskole.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.015.D - Rinkenæs skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **campingplads og vandrerhjem**, **område til offentlige formål**, **uddannelsesinstitutioner**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af skole, forsamlingshus, institutioner og lignende samt campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Campingplads og vandrerhjem' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

For 'Uddannelsesinstitutioner' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.015.D - Rinkenæs skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**, **døgninstitutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål i form af skole, forsamlingshus, institutioner og lignende samt campingplads.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

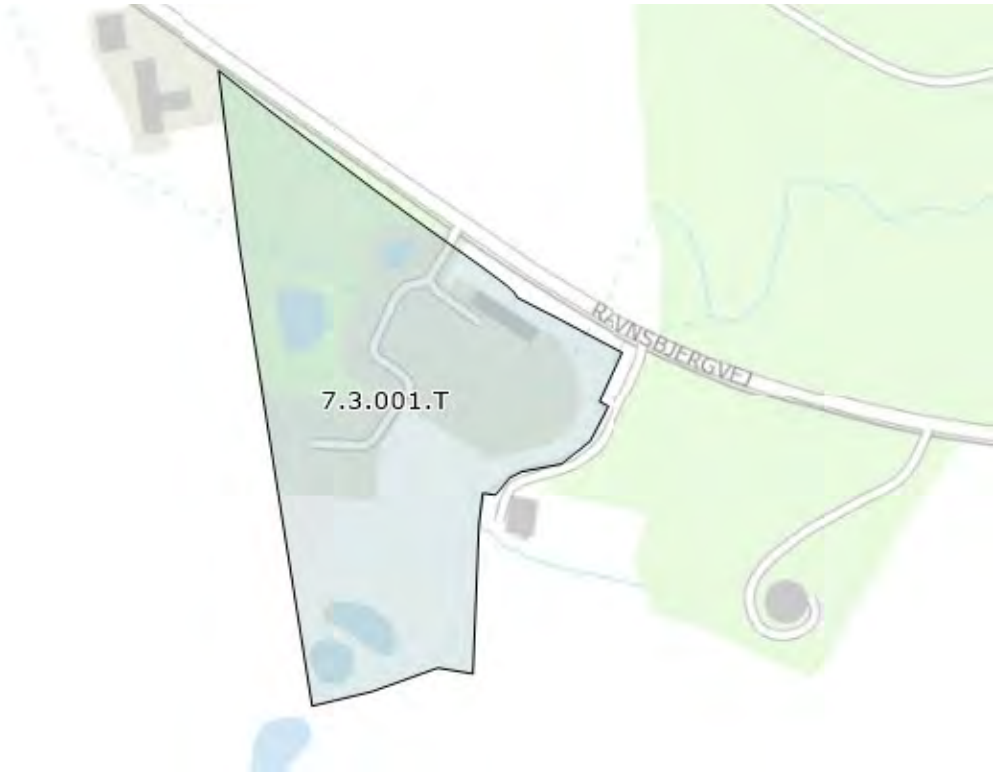
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.001.T - Gråsten Containerplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Containerplads

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **8,5 m**

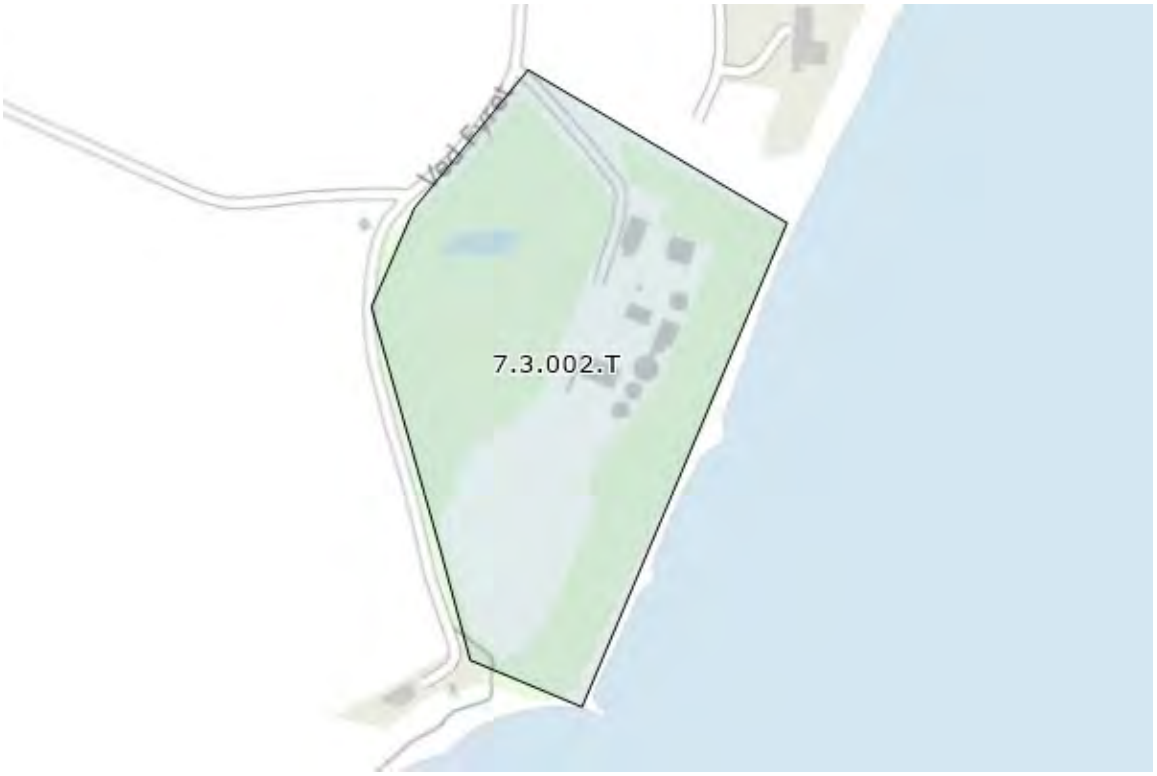
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.002.T - Renseanlæg ved Huk



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **rensningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

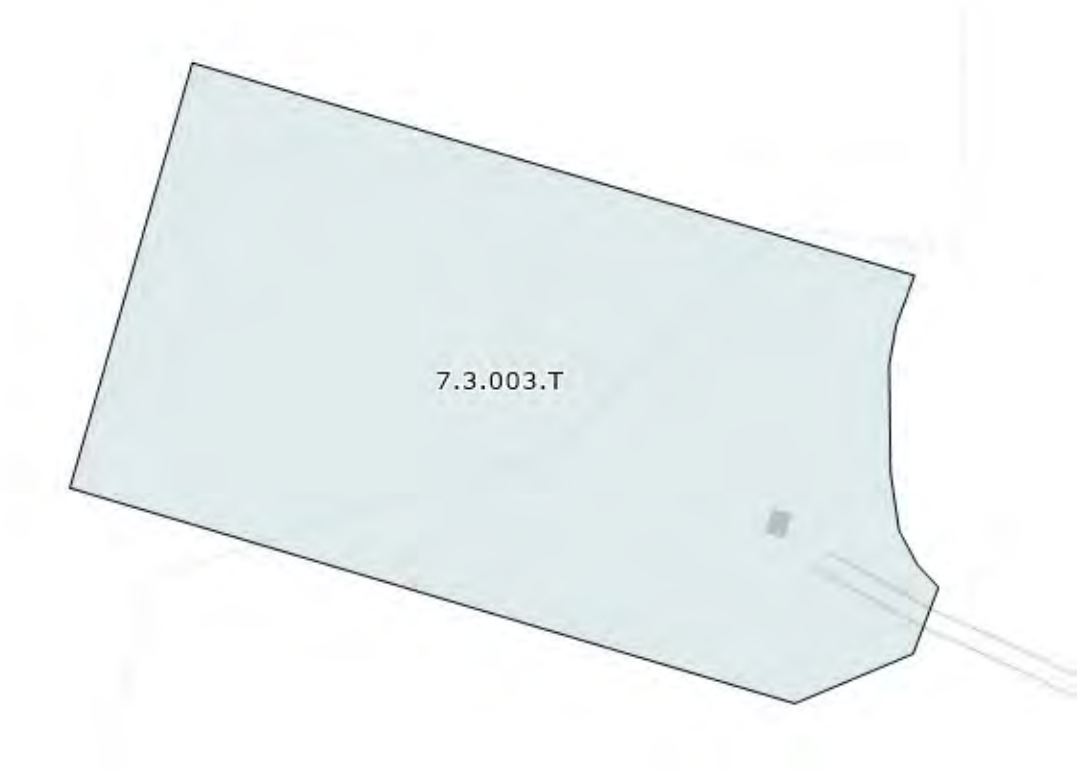
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.003.T - Slammineralisering ved Huk Renseanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Slammineraliseringsanlæg i forbindelse med Huk renseanlæg

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

> ***Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

> ***Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.***

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.3.021.B - Boligområde ved Sejrsvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

2 p-pladser på egen grund pr. bolig.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Kværs-Tørsbøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 7.4 Kværs-Tørsbøl. Kværs er en landsby hvor bebyggelsen hovedsageligt består af en ældre landsbykerne.

Tørsbøl er afgrænset som landsby og skal forblive i landzone. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Tørsbøl er også omdannelseslandsby, hvilket vil sige, at landzoneadministrationen har en særlig og mindre restriktiv karakter, der har til formål at skabe en attraktiv landsby for bosætning i områder med tilbagegang.

7.4.001.B - Boligområde ved Højtoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

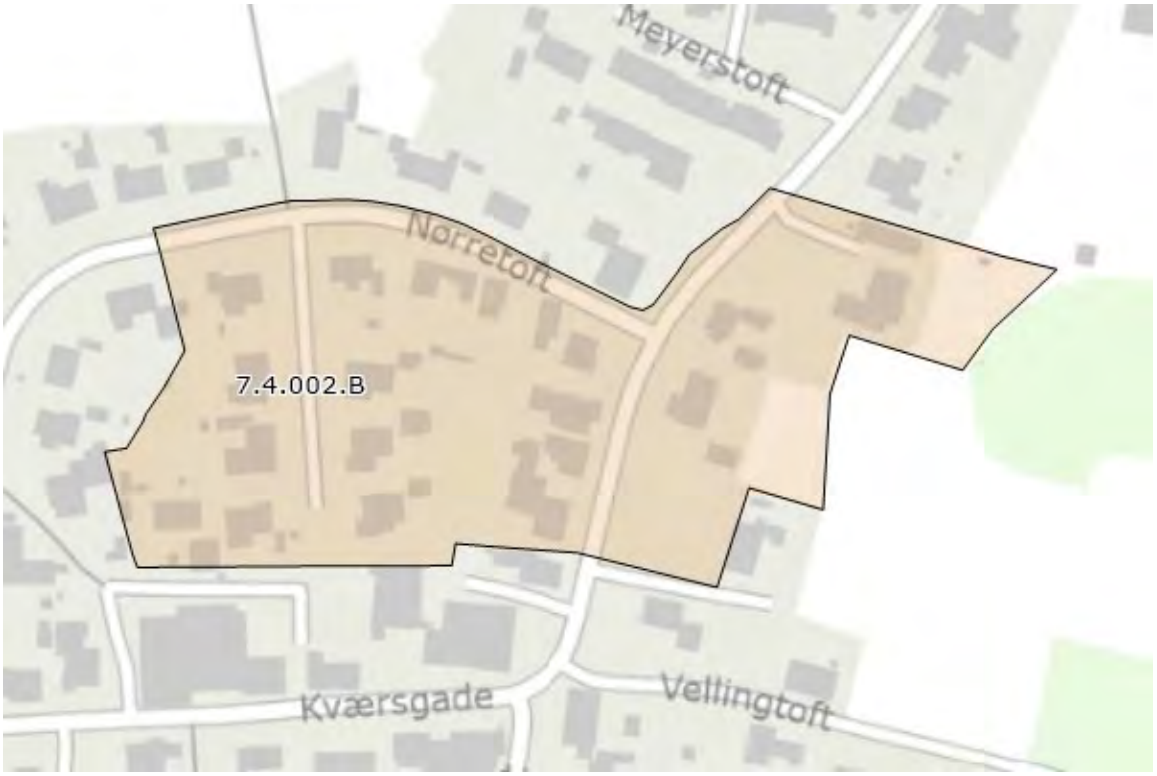
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.002.B - Boligområde ved Nørretoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

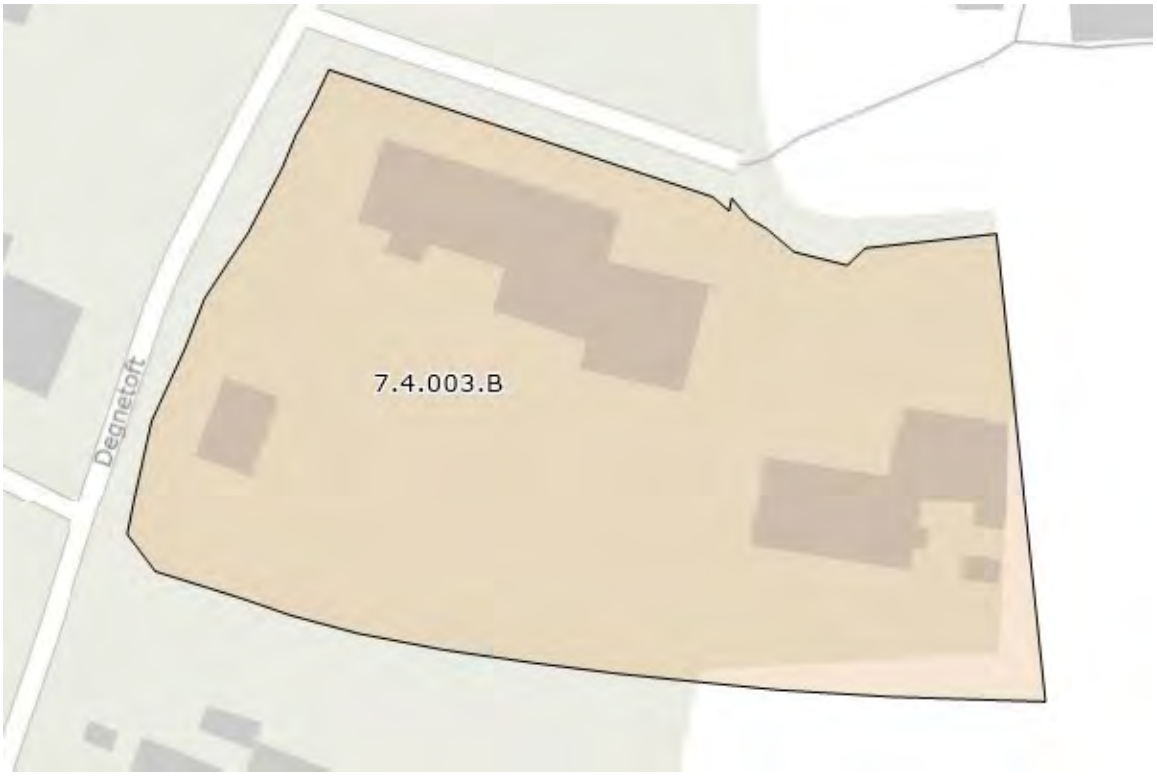
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.003.B - Boligområde ved Degnetoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

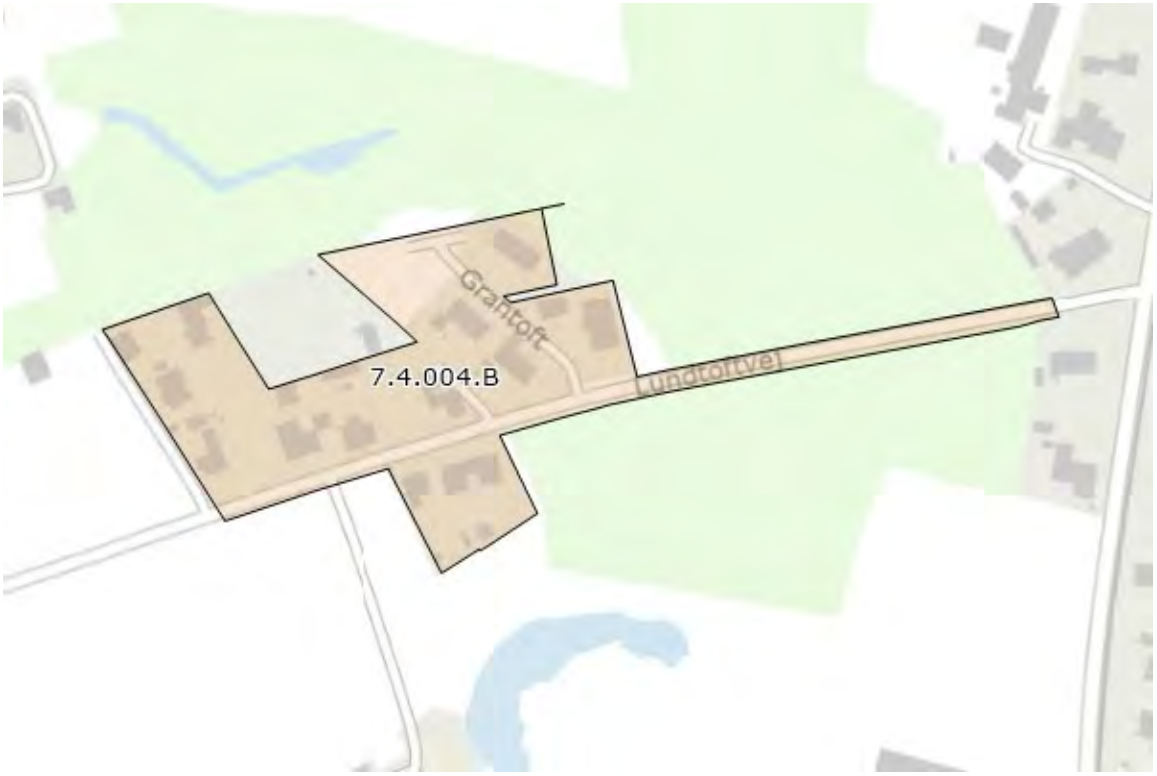
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.004.B - Boligområde ved Lundtoftvej og Grantoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 704-1.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.005.B - Boligområde ved Meyerstoft og Avntoftvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Ny bebyggelse skal holdes i en afstand af 50 m fra Søndertoft og Avntoftvej.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.009.B - Boligområde ved Søndertoft



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 74.

Særlige bestemmelser

Området må ikke udstykkes yderligere.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.011.B - Boligområde i Kværs



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.012.B - Boligområde ved Søndertoft syd



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.G - Erhvervsområde Kværsløkke



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 3.

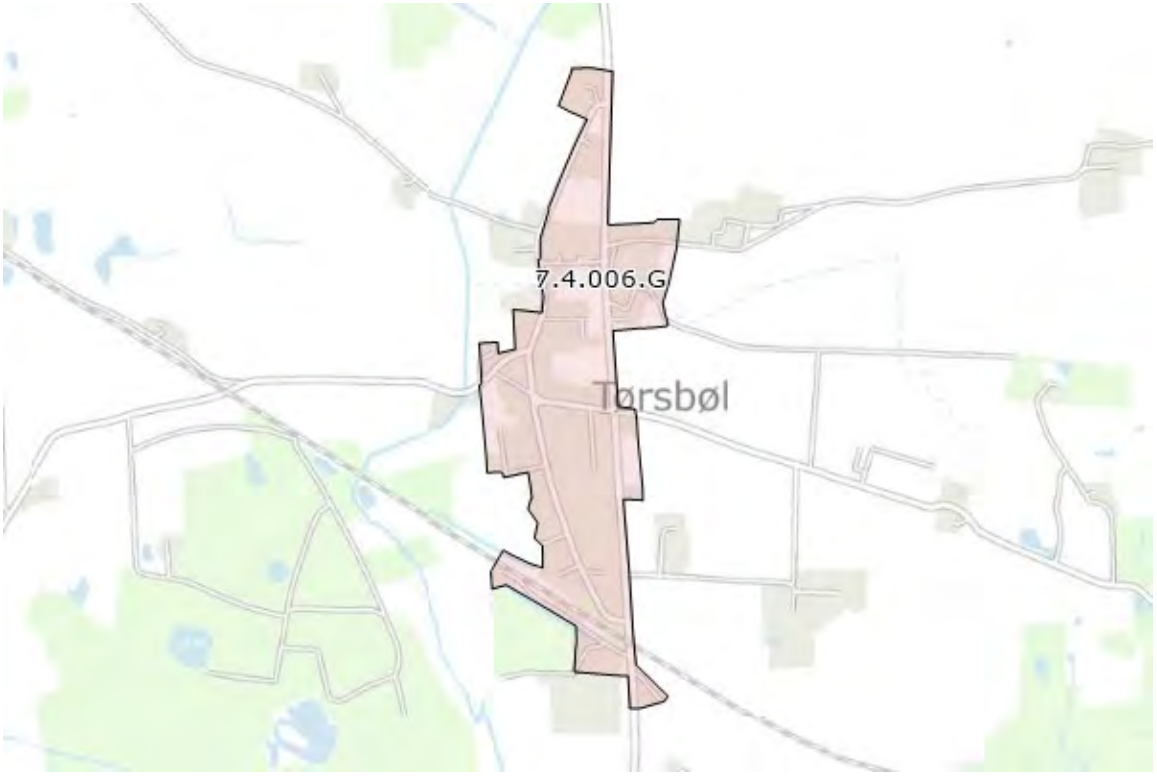
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.006.G - Blandet bolig og erhverv ved Tørsbølgade i omdannelseslandsbyen Tørsbøl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.009.G - Blandet bolig og erhverv i omdannelseslandsbyen Tørsbøl.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Området er afgrænset som landsby og anvendes til bolig og erhverv uden væsentlige genevirkninger for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

> ***Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.***

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

> ***Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.***

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.010.G - Tørsbøl omdannelseszone.



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **landsbyområde**

Området inden for omdannelseszonen kan anvendes til åben lav bebyggelse eller tæt lav bebyggelse ud mod landskabet.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelse i 2 etager skal udføres som 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% for åben lav 40% for tæt lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Virksomheder må ikke være årsag til støv, støj eller lugtgener, svarende til virksomheder i miljøklasse 1 til 2. Etablering af nye virksomheder i miljøklasse 2 er forbeholdt ejendomme, hvor der er god afstand til beboelse.

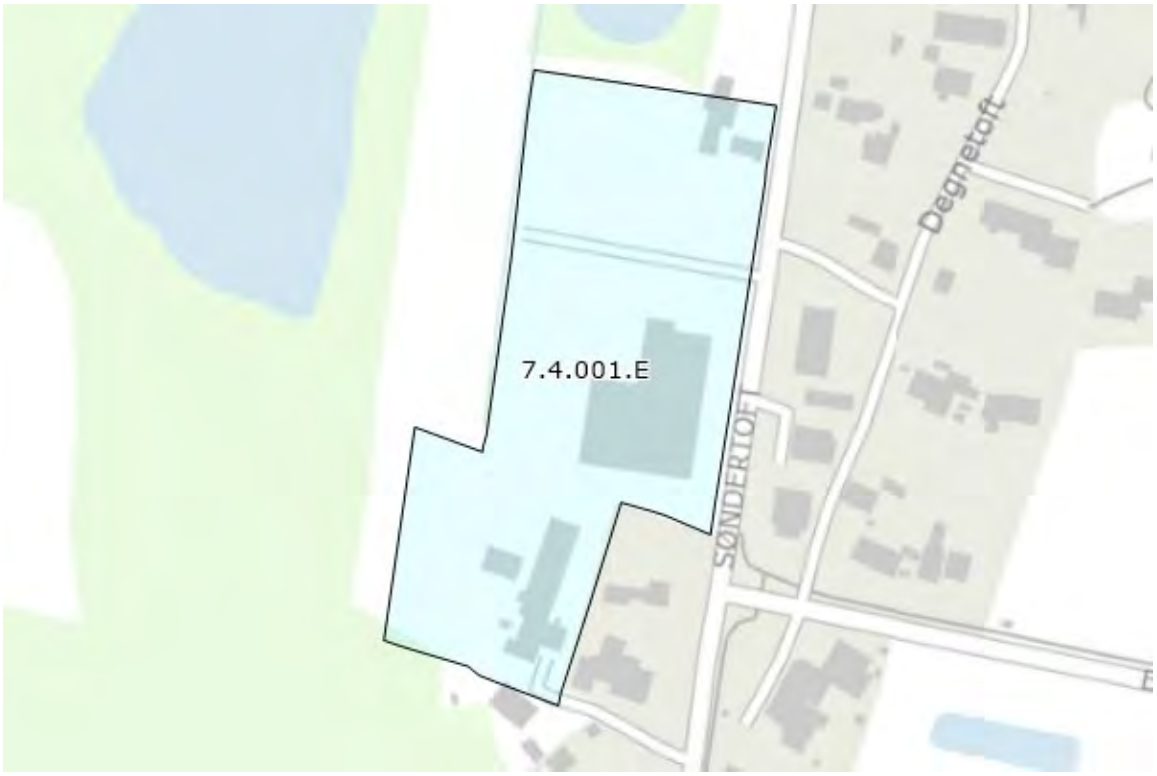
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Landskabelige hegnsplantninger skal bevares.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.E - Søndertoft 20



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**, **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Mindre håndværksvirksomheder og værksteder, mindre produktions- og lagervirksomheder.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og servicevirksomhed med begrænset miljøbelastning og mindre behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der sikres afskærmende beplantning mod omgivelserne.

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori E. Udnyttelse af arealet kan ske efter en konkret vurdering og evt. dispensation fra §3 beskyttet natur, skovbyggelinje og økologisk forbindelse. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.002.E - Melskovvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **industri**, **virksomheder med særlige beliggenhedskrav**

Større virksomheder inden for produktion, transport- og lagervirksomhed.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området forbeholdes håndværks-, fremstillings- og lagervirksomhed med nogen miljøbelastning og større behov for varetransport

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **445%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Der sikres tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 12 og 24

Særlige bestemmelser

Erhvervskategori C.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.F - Buskmosevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentligt bynært grønt område

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **10%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **3,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

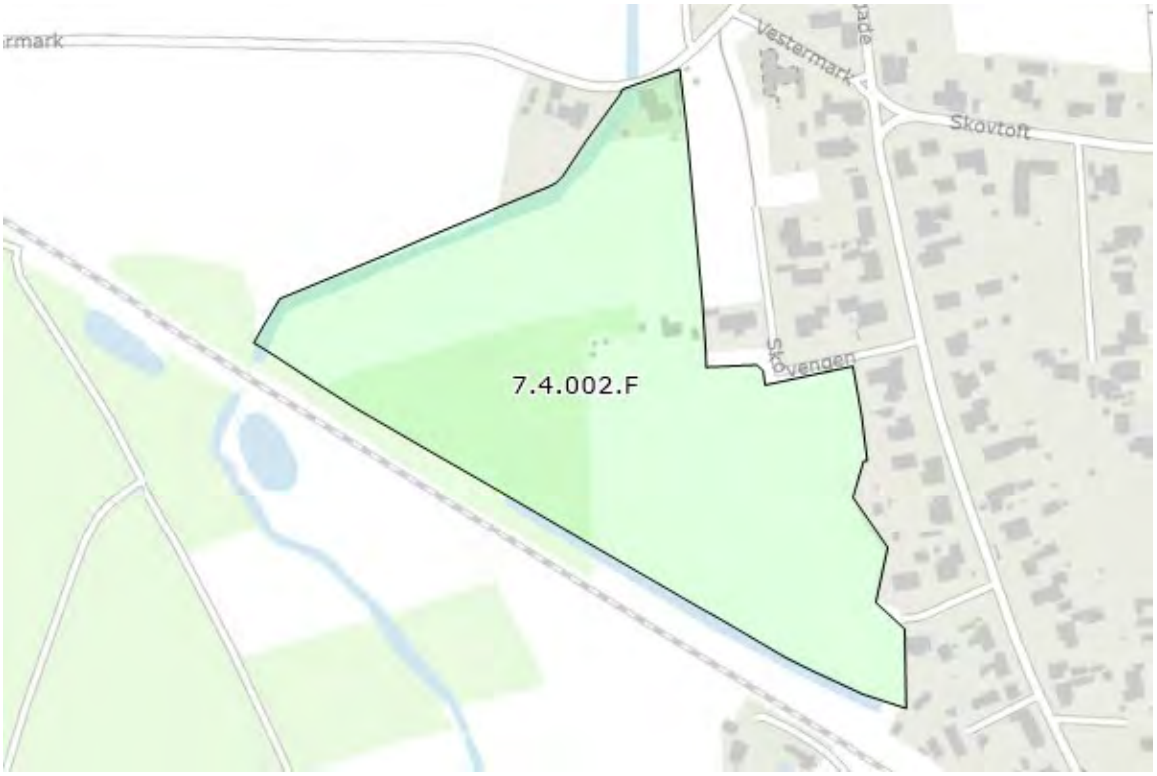
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.002.F - Vestermark



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Området er afgrænset som landsby

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

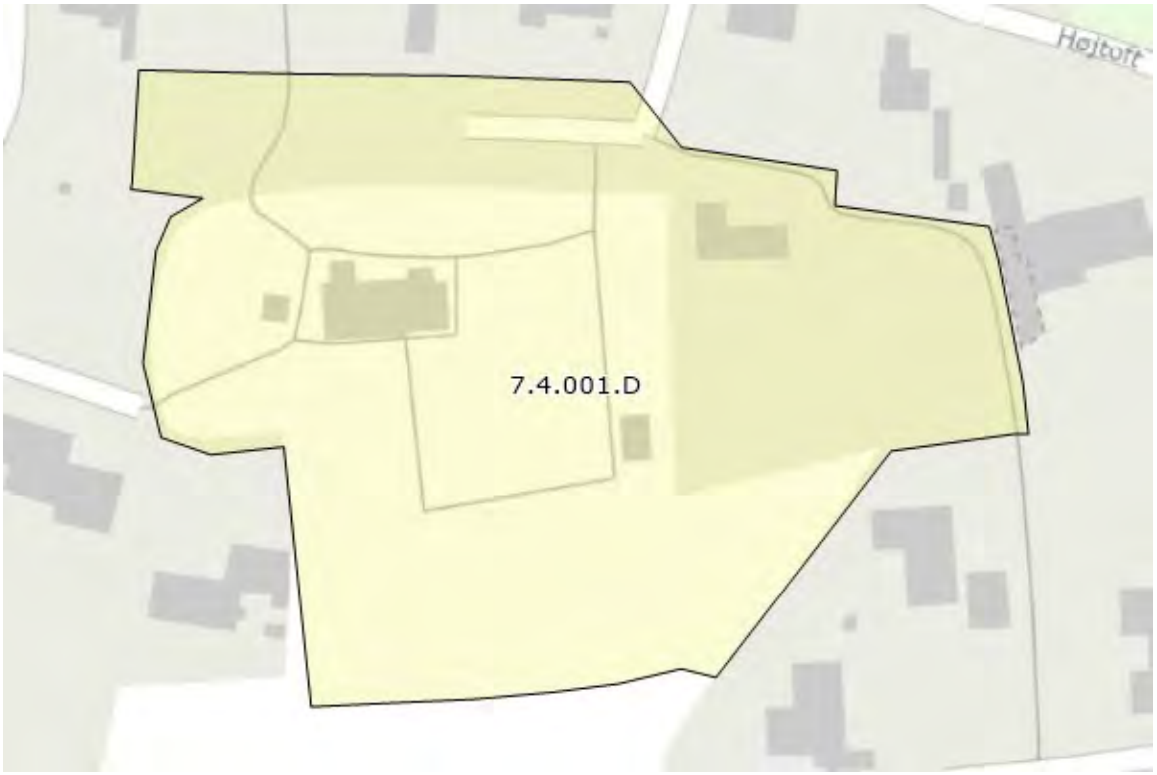
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området er afgrænset som landsby. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.D - Kværs Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Der skal tages særligt hensyn til kirken og dens omgivelser. Der eksisterer særlig kirkelig lovgivning.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.002.D - Kværs skole



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **produktionsvirksomhed**, **uddannelsesinstitutioner**, **daginstitutioner**

Produktionsvirksomhed må kun etableres som produktionskøkken.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Offentlig formål med folkeskole.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **13 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.004.D - Kværs Idrætsanlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

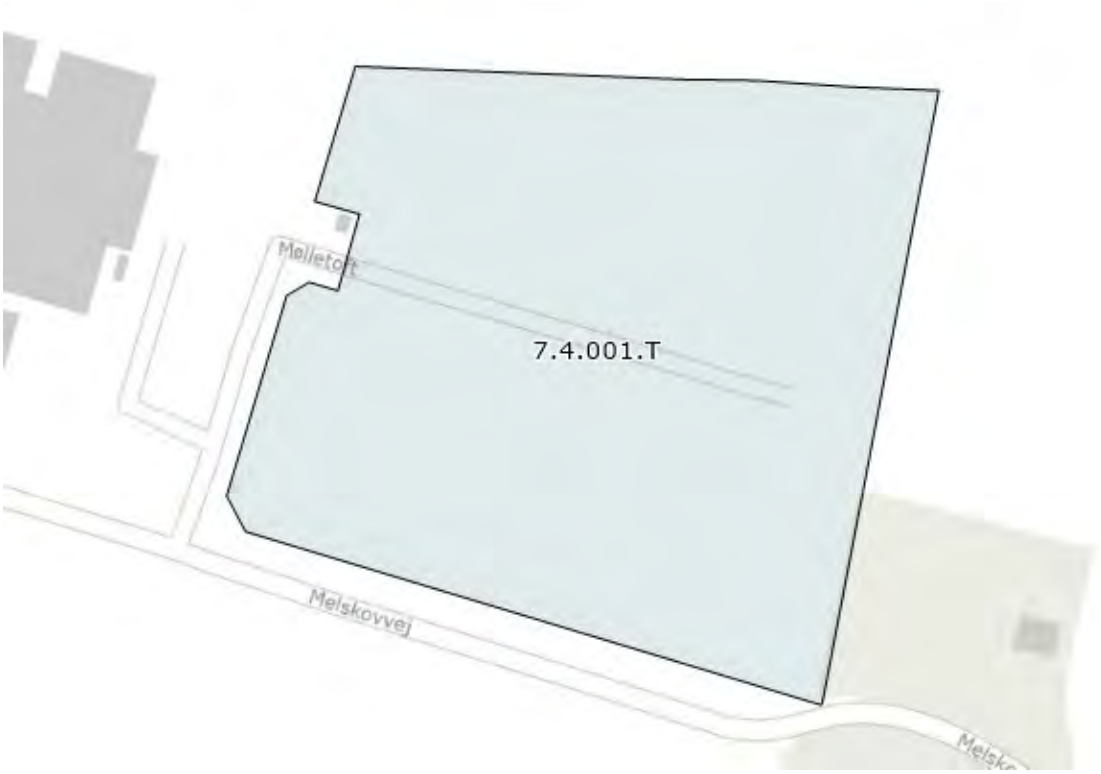
Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.T - Solcelleanlæg Tørsbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **tekniske anlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.002.T - Teknisk anlæg Tørsbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **forsyningsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.003.T - Biogasanlæg ved Kværs



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **biogasanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Biogasanlæg' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af området som helhed

Maksimal højde er **60 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **7**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **7**

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 500 m.

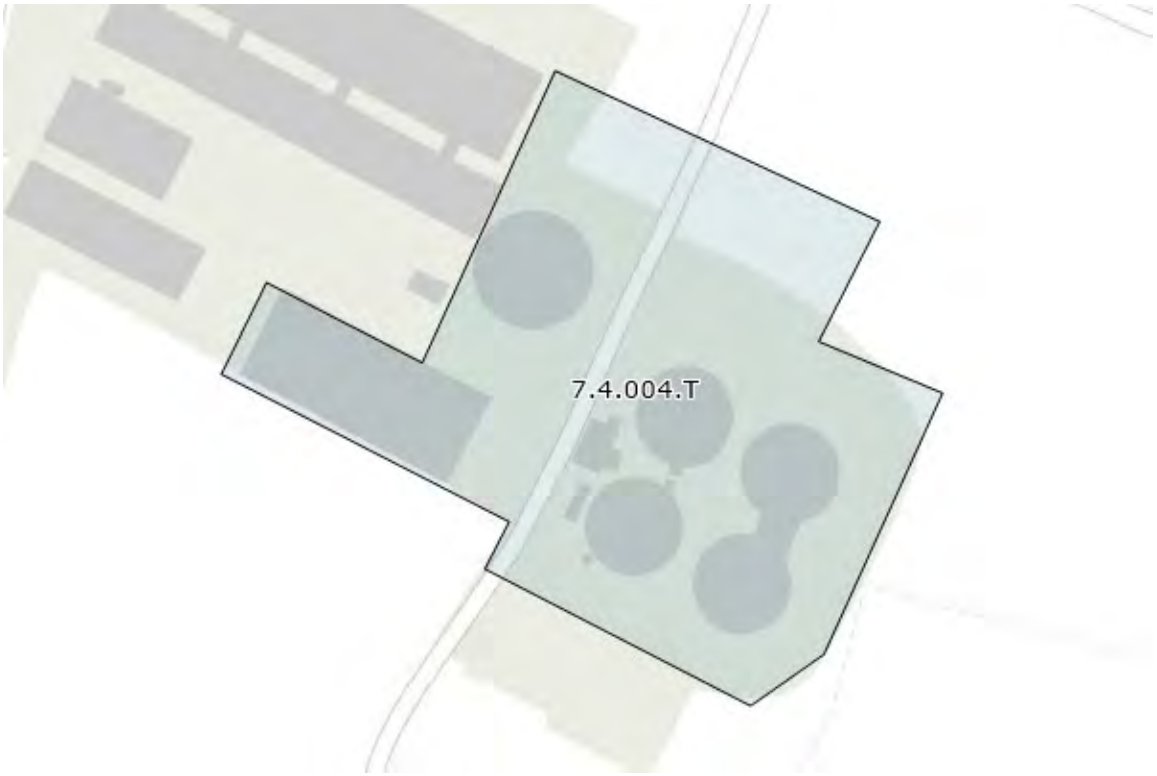
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.004.T - Gårdbiogasanlæg ved Kværs Østermark



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **biogasanlæg**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Mindre biogasanlæg under bilag 2 listepunkt J205 i godkendelsesbekendtgørelsen - kapacitet under 100 tons pr. dag.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **6**

Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

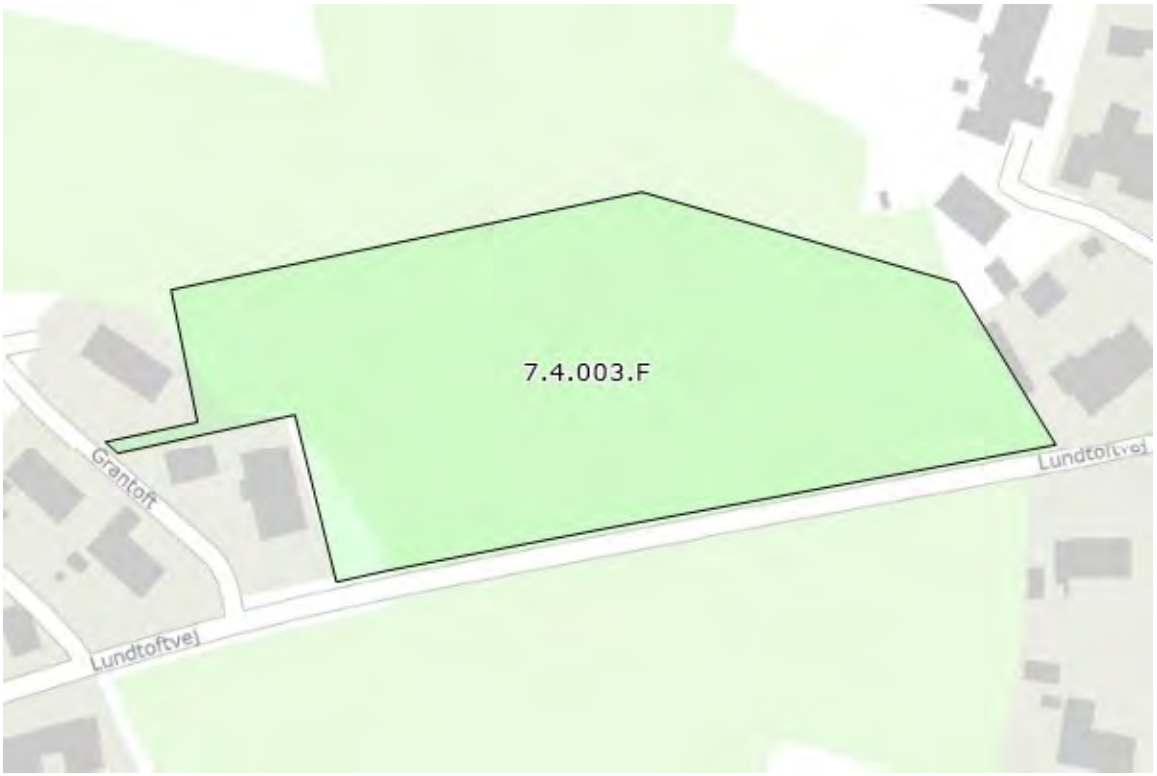
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.003.F - Rekreativt område ved Lundtoftvej i Kværs



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område**

Områdets anvendelse fastlægges til nærrekreativt område. Der må placeres mindre fællesrekreative anlæg i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal være offentligt tilgængeligt.

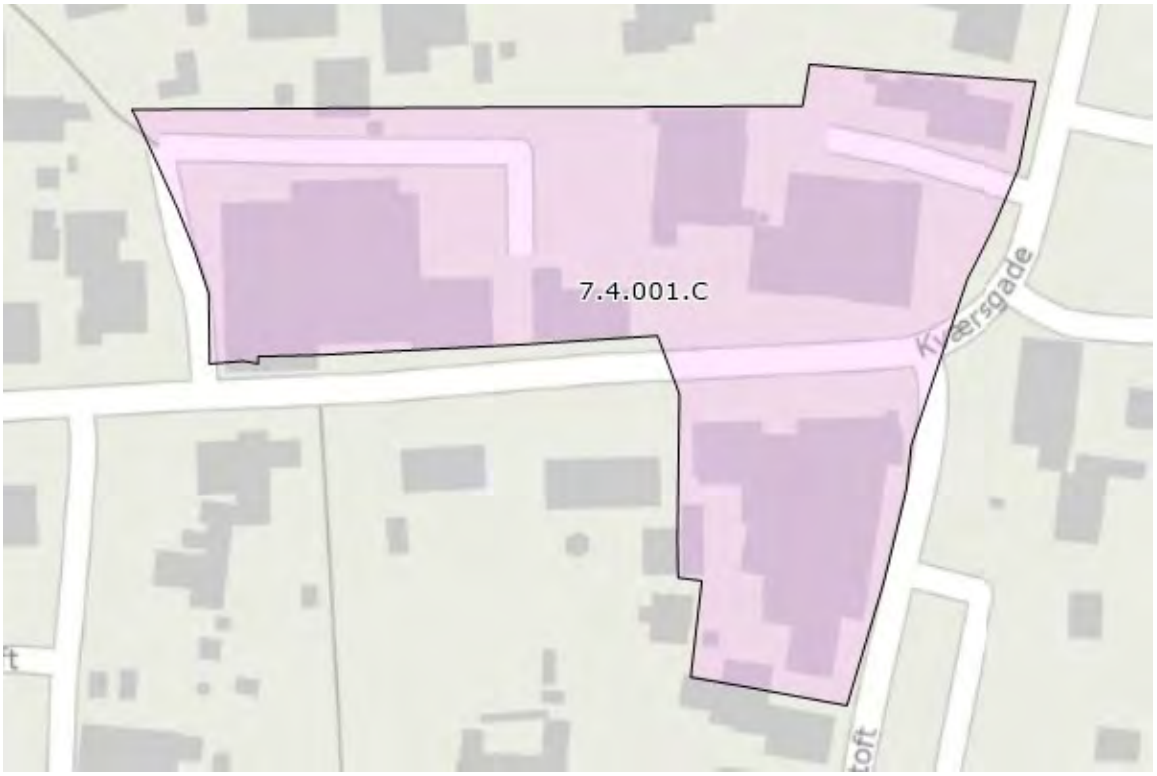
Lokalplanlægning

Lokalplanen ophæves for den del af området, som fastlægges til rekreative formål.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.4.001.C - Lokalcenter Kværs



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**, **erhvervsområde**, **kontor- og serviceerhverv**, **øvrige ferie- og fritidsformål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Centerformål, herunder detailhandel, boliger, servicevirksomhed, offentlige og kulturelle formål samt erhverv uden genevirkning for omgivelserne.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

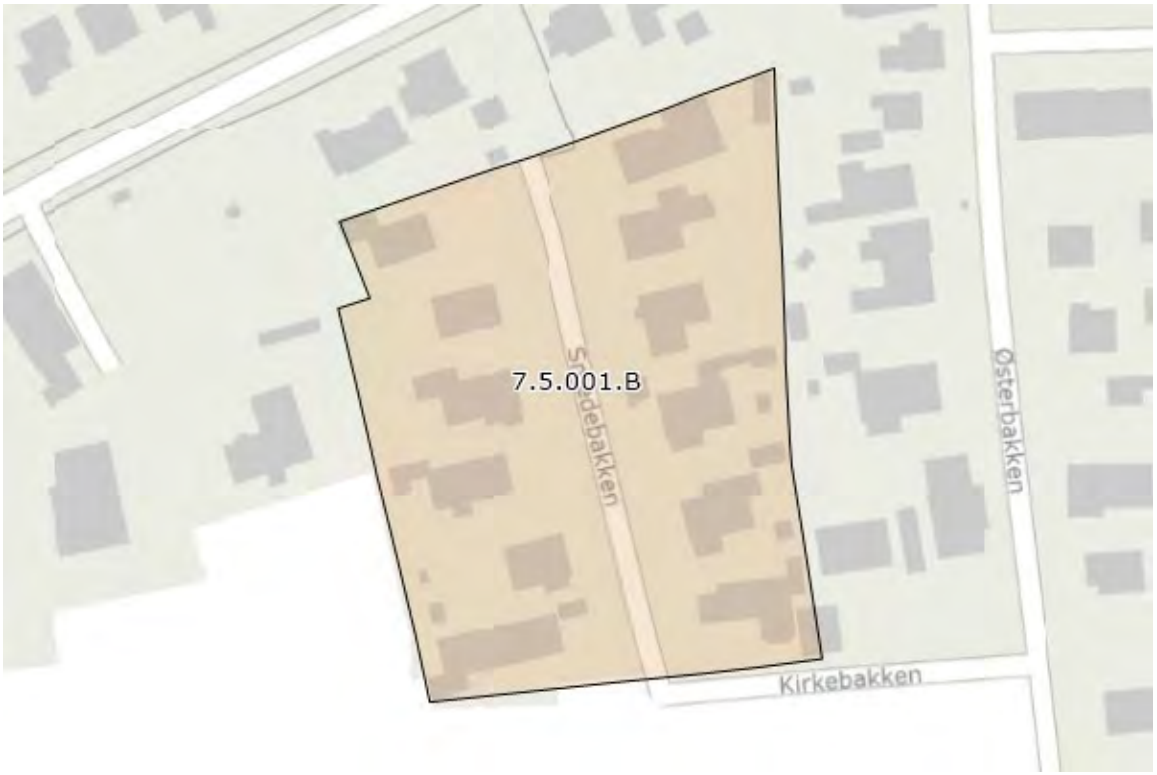
Særlige detailhandelsbestemmelser, se retningslinjerne i hovedstrukturen. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Adsbøl

KORT TILFØJES

Kortet viser plandistrikt 7.5 Adsbøl. Adsbøl er afgrænset som landsby. Inden for landsbyafgrænsningen kan foregå en begrænset vækst i form af nyt byggeri til bolig- og erhvervsformål, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne. Landsbyen skal forblive i landzone.

7.5.001.B - Boligområde ved Smedebakken



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

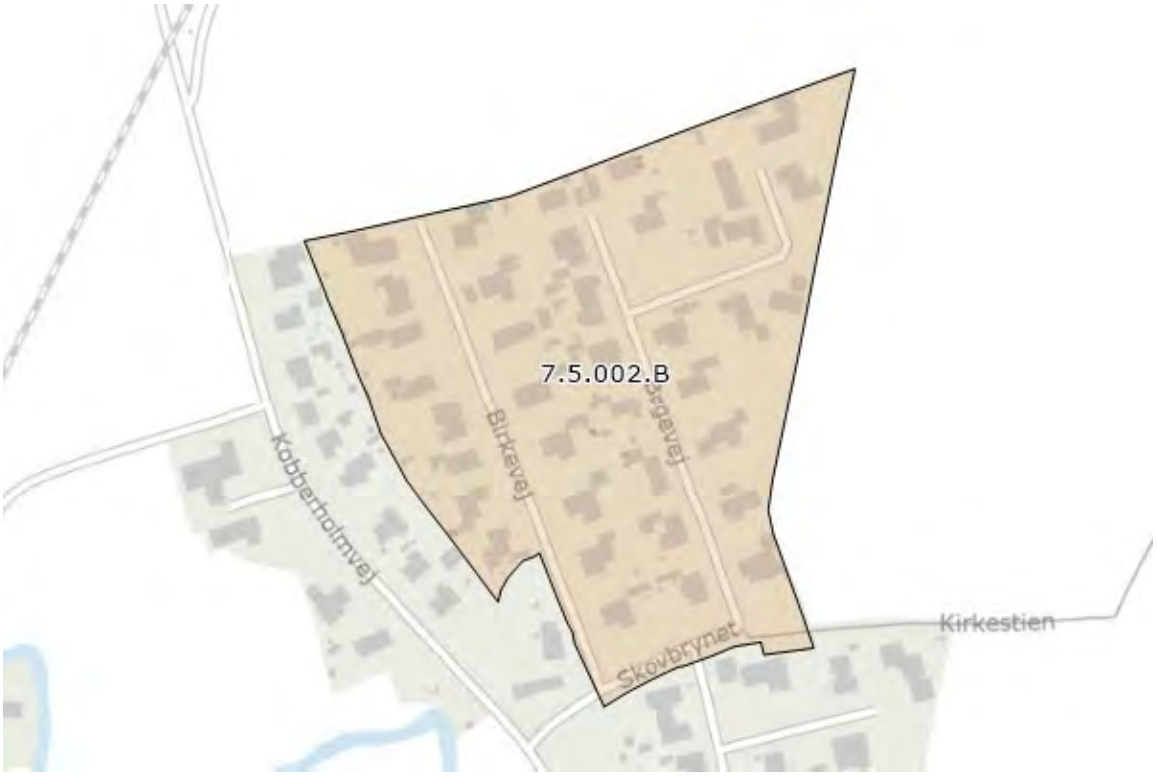
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.002.B - Boligområde ved Birkevej og Bøgevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

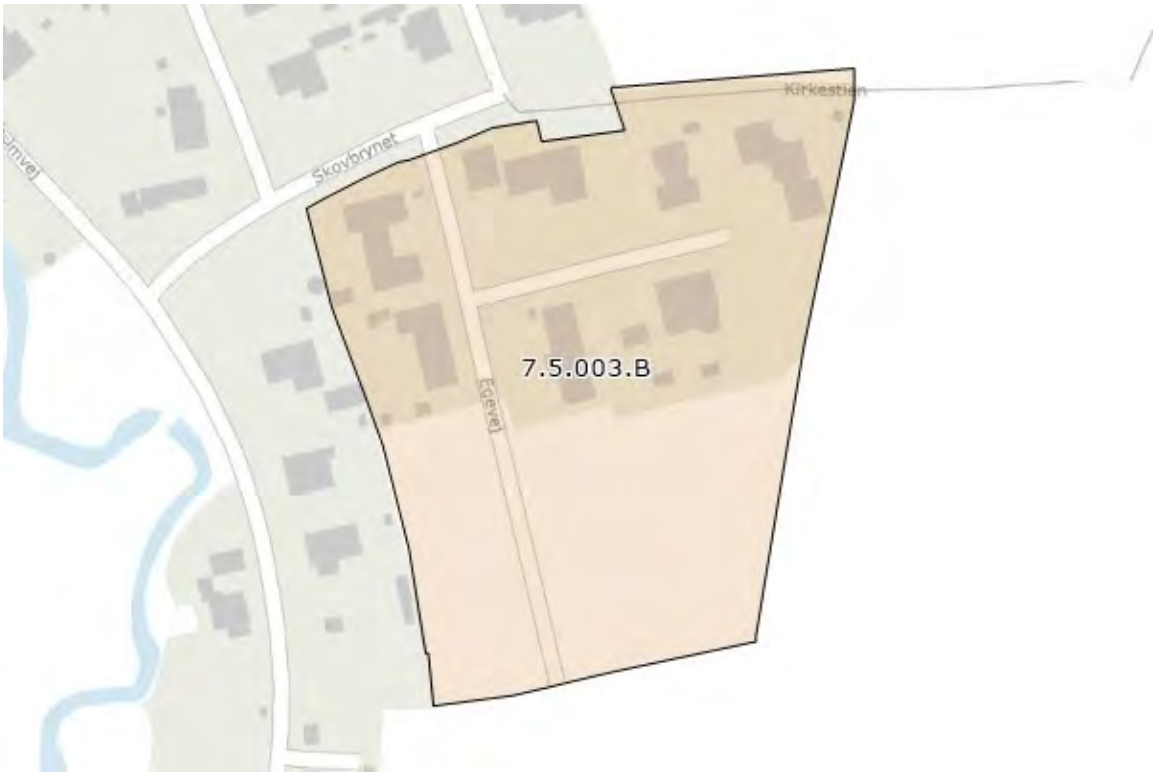
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.003.B - Boligområde ved Egevej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.004.B - Boligområde ved Sønderborg Landevej 68.



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **30%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

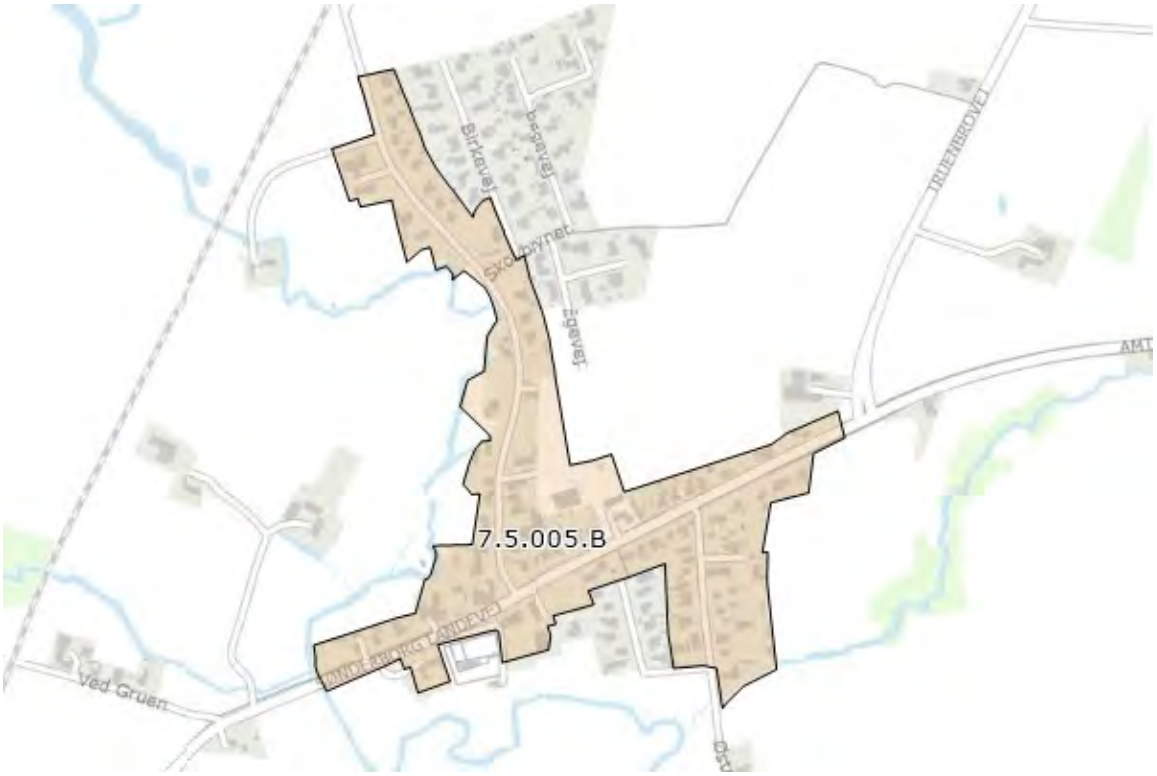
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.005.B - Boligområde i Adsbøl



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

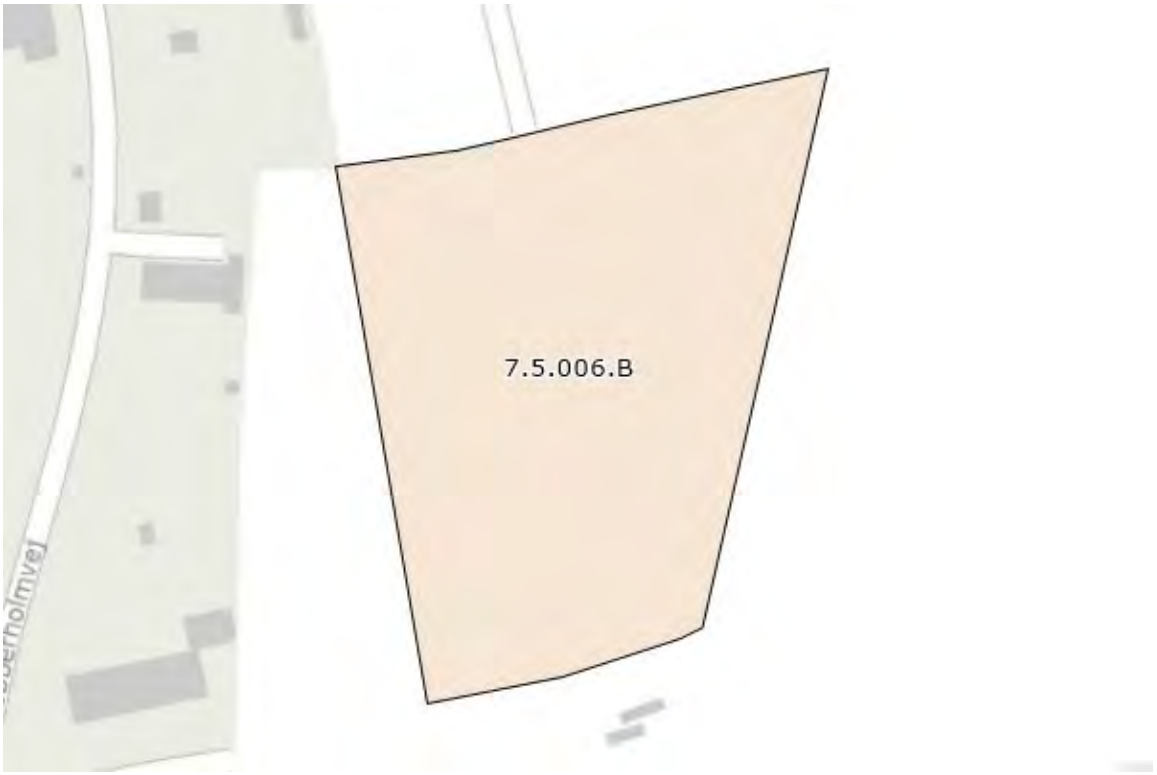
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.006.B - Boligområde ved Kobberholmvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav helårsbeboelse.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale andel af grundarealet der må bebygges er **40%**

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Det må forventes, at vejadgang til området kun tillades etableret fra Egevej.

Særlige bestemmelser

Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.001.D - Adsbøl Kirke



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Inden for landsbyafgrænsningen

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området friholdes for bebyggelse med undtagelse af bygninger, der er nødvendige for kirkegårdens drift. der skal tages særlige hensyn til kirken og dens omgivelser, herunder beplantning. Afgrænset landsby.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.002.D - Gl Kirkegård



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Området friholdes for bebyggelse med undtagelse af bygninger, der er nødvendige for kirkegårdsdriften.Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

7.5.004.D - Adsbøl sportsplads



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **sports- og idrætsanlæg**

Inden for landsbyafgrænsningen

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Der kan udlægges et passende antal parkeringspladser

Lokalplanlægning

Ingen

Særlige bestemmelser

Afgrænset landsby. Inden for rammen er der udpeget fare for oversvømmelse eller erosion. Ved planlægning, skal oversvømmelses- eller erosionsfaren vurderes nærmere med hensyn til, hvilken type oversvømmelse- eller erosionsfare, der er tale om, fx nedbør, grundvand eller havvand. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens redegørelse for klimatilpasning og retningslinje for oversvømmelse og erosion.

Læs om konsekvenserne for miljøet

I kapitlet MILJØVURDERING finder du den lovpligtige miljøvurdering.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport af forslag til Kommuneplan 2023-2035.

Hent miljørapporten her.

Miljørapporten sendes i høring hos offentligheden og berørte myndigheder sammen med planforslaget.

Forud for afgrænsning af miljørapporten er berørte myndigheder blevet hørt.

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2023-2035

Denne sammenfattende redegørelse er udarbejdet efter den offentlige høringsperiode.

Indledning

Denne sammenfattende redegørelse er et bilag til den politiske behandling af forslag til Kommuneplan 2023- 2035.

I forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2023-2035 er der udarbejdet en miljørapport af forslaget. Miljørapporten har været i offentlig høring samtidig med kommuneplanforslaget.

Den sammenfattende redegørelse skal iht. § 13, stk. 2 i lov om miljøvurdering beskrive følgende:

1. Hvordan miljøhensyn er integreret i planen
2. Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er kommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
3. Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet
4. Hvordan væsentlige miljøpåvirkninger af planen påtænkes overvåget

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Integration af miljøhensyn

Miljørapporten var vedlagt kommuneplanforslaget som bilag. I miljørapporten blev kommuneplanens effekt vurderet i forhold til en række miljøparametre:

- Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed)
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jord (jordbund og jordarealer)
- Vand
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv
- Sikkerhed
- Ressourcer

Derudover er planens indvirkninger på overordnede relevante generelle målsætninger for miljø (nationale, regionale eller kommunale miljømålsætninger) vurderet.

Kommuneplanens retningslinjer har overvejende til formål at modvirke negative miljøpåvirkninger. Kommuneplanen er udarbejdet på baggrund af afvejning mellem en lang række ønsker om benyttelse og beskyttelse, derfor er de miljømæssige konsekvenser vurderet sideløbende med kommuneplanens udarbejdelse.

Miljøvurderingen af planforslaget viser, at der kan være negative konsekvenser for følgende emner:

- **Landskab**: Det vurderes samlet, at planforslaget lokalt kan medføre negative visuelle påvirkninger af oplevelsen af landskabet, kystnærhedszonen, geologisk værdifulde områder og kirkelandskaber. Det enkelte projekts påvirkning af landskabet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.
- **Kulturarv**: Det vurderes samlet, at planforslaget lokalt kan medføre negative påvirkninger af kulturarven. Det enkelte projekts påvirkning afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning, og der vurderes ikke at være behov for sær- lige afværgeforanstaltninger eller overvågning.
- **Ressourcer**: Planforslaget udlægger 4 rammeområder til vindmøller, der ligger delvist indenfor om- råde udlagt til råstofområde. Kommunens rammer for vindmølleplanlægningen må ikke stride mod den regionale råstofplan og det konkrete projekt må ikke begrænse muligheden for råstofudnyttelse i områderne. Det enkelte projekts påvirkning af råstofområderne afhænger derfor af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

For øvrige emner er effekten vurderet positiv eller uden påvirkning.

Der er ikke vurderet behov for afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Høringssvar

Forslag til Kommuneplan 2023-2035 har været i offentlig høring i perioden 22. juni – 6. september 2023. Samtidig har forslag til miljørapport været i høring. Kommunen har modtaget 453 høringssvar til kommune- planforslaget i offentlighedsperioden heraf vedrører 159 høringssvar temaerne bolig, erhverv, fritid, center, trafik, zoneforhold og tværgående emner og 294 høringssvar vedrører vedvarende energianlæg. Der er modtaget tre høringssvar med bemærkninger til miljørapporten:

- **Svend Jørgensen** (nr. 1) bemærker, at miljørapportens afsnit om natur (flora, fauna og den biologi- ske mangfoldighed) virker diffus og Desuden bemærkes, at den fredede Nybøl Mølle ikke er nævnt i miljørapporten. Bemærkningerne vedrører planforslagets udlæg af kommuneplan- ramme til et vindmølleprojekt.

  Forvaltningen bemærker hertil, at alle kommuneplanrammerne for vedvarende energianlæg tages ud af kommuneplanen. Hvis kommunen modtager en ansøgning om et konkret projekt, vil en detaljeret

miljøvurdering blive foretaget i forbindelse med nyt plangrundlag (kommuneplanramme og lokalplan).

- **Lise Tuxen** (nr. 239) anfører, at det virker meget forhastet, at høringen omkring miljøvurderingen og kommuneplanen er kørt samtidig.

  Forvaltningen bemærker hertil, at det er et lovkrav i miljøvurderingsloven (§ 32, stk. 6), at en miljø- vurdering af et kommuneplanforslag følger samme tidsfrister som planforslaget.

- **Danmarks Naturfredningsforening, Sønderborg lokalafdeling** udtaler, at miljørapporten er tæt på værdiløs. De mener, kommunen burde stille større krav til udarbejdelsen af miljøvurderingen. I høringssvaret står: ***"selv om den skal være på et overordnet niveau, absolut bør være mere konkret i forhold til f.eks hvilke naturtyper der er i spil og bør forholde sig konkret til det Grønne Danmarkskort. Miljøvurderingen skal hjælpe borgere og politikere til at få overblik over miljøkonsekvenser ved ændringerne af planrammer, men i den nuværende form lever den ikke op til formålet."***

  Forvaltningen bemærker hertil, at udlæggene i kommuneplanen er rammeudlæg. Det indebærer, at detailplanlægningen ikke er kendt. Miljøvurderingen skal derfor foretages på et overordnet niveau. Hvis der på et senere tidspunkt skal foretages detailplanlægning vil plangrundlaget blive miljøscreenet og muligvis miljøvurderet ud fra det detaljerede projekt. Miljøvurderingen er inden endelig vedta- gelse af planen suppleret med en redegørelse og vurdering af påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Enkelte andre høringssvar henviser til miljørapporten, men uden at kommentere indholdet i den.

Bemærkningerne giver ikke anledning til at ændre miljørapporten.

Dialog med statslige myndigheder

Det nationale plantilsyn gennemføres i overensstemmelse med De nationale interesser i kommuneplanlæg- ningen. Sønderborg Kommune har i den forbindelse været i dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen, Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet. Dialogen har resulteret i, at en række rammer er blevet taget ud af kommune- planen (se næste afsnit). Desuden har Sønderborg Kommune udarbejdet følgende redegørelser til at supplere kommuneplanforslaget:

- Redegørelse og vurdering af påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter ved kommune- planrammernes ændring i kommuneplan 2023-2035.
- Grundvandsredegørelsen er udvidet for Vesterlund komposteringsplads og Skovby
- Redegørelser for ændringer i bevaringsværdigt
- Redegørelser for planlægning i kystnærhedszonen.
- Redegørelse for planlægning for motorvejsnært

De nævnte redegørelser bidrager til at sikre, at kommuneplanen ikke påvirker miljøet negativt.

Ændringer i kommuneplanen og disses påvirkninger af miljøet

Høringssvarene samt dialogen med de statslige myndigheder har resulteret i en række ændringer og justeringer. Nedenfor fremgår de ændringer, som kommunen vurderer, har størst betydning for vurderingen af planforslagets miljømæssige påvirkning:

- I planforslaget var der udlagt rammer for tre nye områder til erhverv: Ramme 4.12.003.E ved Ragebøl, rammerne 9.001.E og 4.9.005.E som en udvidelse af Sønderborg Nord samt ramme 4.9.006.E Kydsnor. Som en konsekvens af dialogen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen er der fore- taget ændringer i disse udlæg. For at overholde planlovens regler for byvækst er udvidelsen i Sønderborg Nord reduceret, området ved Kydsnor er fjernet, og desuden er et tidligere rammelagt område i Vollerup reduceret, så arealregnskabet går op. Derved er der samlet set rammelagt næste 50 hektar mindre areal. Dette resulterer i en reduktion i planens miljøpåvirkning, særligt inden for emnet landskab.

- I planforslaget var der lagt op til en udvidelse af kommuneplanrammen for Mommark Marina på 13 Efter dialogen med Plan- og Landdistriktsstyrelsen er udvidelsen reduceret til 0,8 hektar. Dette resulterer i en reduktion i planens miljøpåvirkning, særligt inden for emnet landskab.

- Planforslaget har indeholdt 14 ikke-udnyttede områder til vedvarende energianlæg. Fire områder var godkendt i Kommuneplan 2019, og 10 områder var foreslået i Kommuneplan 2023. På baggrund af dialog med Miljøstyrelsen samt høringssvar fra borgerne, har Økonomiudvalget besluttet at tage alle 14 kommuneplanrammer udlagt til vedvarende energianlæg ud af kommuneplanen. De udpeges alle til perspektivområder, undtagen området ved Ertebjerg, som helt udgår af kommuneplanen. Kommuneplanen indeholder dermed ikke en konkret planlægning for nye vedvarende energianlæg. Perspektivområderne signalerer, at kommunen er interesseret i at modtage konkrete projektansøgninger for områderne. Når en ansøgning for et konkret projekt er klar, vil kommuneplanramme og lokal- plan blive miljøvurderet. Dette resulterer i en reduktion i planens miljøpåvirkning, særligt inden for emnerne landskab og ressourcer.

- Planforslaget udlagde ramme 4.9.005.T til en udvidelse af Sønderborg Lufthavn. Denne ramme er efter dialog med Miljøstyrelsen udtaget. Det skyldes hensynet til det bevaringsværdige landskab. Dette resulterer i en reduktion i planens miljøpåvirkning, særligt inden for emnet

- Udpegningen til bevaringsværdigt landskab er reduceret for følgende steder:
  - Del af ramme 9.005.E Sønderborg Nord
  - Del af rammerne 9.002.T og 4.9.003.T Sønderborg Lufthavn

    Reduktionen er accepteret af Miljøstyrelsen på baggrund af Sønderborg Kommunes redegørelse for, at områderne ikke kan betegnes som bevaringsværdigt landskab. Det bevaringsværdige landskab omkring

lufthavnen er kun reduceret for de nuværende bygninger samt forgrunden. For ramme 4.9.005.E i Sønderborg Nord, er der indsat bestemmelser i rammen for etablering af beplantnings- bælte langs den nordlige kant, for at sikre en hensigtsmæssig afskærmning mod Kær landsby. Reduktionen i bevaringsværdigt landskab for området i Sønderborg Nord øger planforslagets landskabelige påvirkning, men dette afbødes ved bestemmelserne om beplantning.

- Udvalgte rammer er tilføjet yderligere redegørende tekst, som fx oplyser om højspændingsledninger eller jordkabel i området, risiko for støj fra nærliggende jernbane eller motorvej samt opmærksomhed på § 3 natur og bilag IV arter. Hensigten har været at fremhæve emnerne forud for en videre plan- lægning og derved i højere grad sikre mod uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.
- Retningslinjen for Oversvømmelse og erosion er tilrettet for at gøre retningslinjen mere klar og anvendelig.
- Enkelte steder øges den maksimale bebyggelsesprocent og/eller byggehøjde:
  - Ramme 6.005.D øges bebyggelsesprocenten fra 50 til 55
  - Ramme 1.035.C øges fra seks til otte etager for en enkelt bygning
  - Ramme 2.038.B øges bebyggelsesprocenten fra 60 til 75
  - Ramme 11.010.B øges bebyggelsesprocenten fra 100 til 185.

  Alle ændringer sker i Sønderborg by, og vil give mulighed for yderligere fortætning inden for de alle- rede udpegede arealer.
- Kommuneplanramme 5.2.003.T udvides med matr.nr. 780 Nybøl Ejerlav, Nybøl. Området udgør 0,8 hektar og er dermed af mindre karakter. Den fremtidige zonestatus er landzone. Området er ikke på- lagt særlige landskabelige interesser. Ligeledes er der ikke registreret § 3 områder inden for udvideldelse forud for kommende lokalplanlægning.
- I Gråsten justeres en række rammer geografisk, så de stemmer overens med en faktiske anvendelse forud for kommende lokalplanlægning.
- I ramme 7.2.008.B fjernes reguleringen af udstykningsforhold og der tilføjes en mulighed for etage- Således kan området fortættes yderligere.

Samlet set vurderes ændringerne af kommuneplanen efter høringsperioden at mindske miljøpåvirkningen på emnerne landskab og ressourcer, som fremgik af Miljørapporten. For emnet kulturarv ses ingen ændring.

Ændringerne vurderes ikke at bidrage til en øget miljøpåvirkning på andre emner.

Alternativer

Sønderborg Kommune har ikke udarbejdet alternative kommuneplanforslag, og derfor er der ikke opstillet og vurderet andre "rimelige alternativer". Miljøvurderingen indeholder derfor en beskrivelse og vurdering af 0-alternativet. Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor forslag til ny kommuneplan ikke vedtages og plangrundlaget i Kommuneplan 2019-2031 (med tillæg) videreføres. 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af forslag til ny kommuneplan.

Overvågning

I henhold til § 12 stk. 4 i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse. Overvågningen kan fx gennemføres for at identificere uforudsete negative virkninger og træffe hensigtsmæssige afhjælpende foranstaltninger. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes.

Miljøvurderingen af kommuneplanforslaget har vurderet, at der ikke er behov for særskilt overvågning. De ændringer, der er foretaget i planforslaget efterfølgende, vurderes at bidrage til at mindske miljøpåvirkningen, og dermed fastholdes, at der ikke er behov for særskilt overvågning.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der er udarbejdet en supplerende redegørelse og vurdering af påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV-arter ved kommuneplanrammernes ændring i kommuneplan 2023-2035.

Redegørelsen kan hentes her.

Om planen

I kapitlet "OM PLANEN" kan du læse om det forarbejde der allerede er gjort, og hvad der skal ske fremadrettet for at virkeliggøre planen for vækst og udvikling de næste 12 år frem.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er den overordnede plan for, hvad byrådet finder vigtigt og vil gennemføre de næste 12 år for at skabe vækst og udvikling.

Planen sætter fokus på, hvordan vi prioriterer og udvikler kommunens ydelser og ressourcer, hvad byrådet sætter ind med for, at kommunen bliver CO2-neutral, hvordan landskabet beskyttes og benyttes, hvordan kultur og fritidstilbud skal forbedres, hvordan vores byer skal udvikle sig og hvordan rammebetingelser forbedres for at bo og arbejde i by og på land i vores kommune.

Kommuneplanen skal på grundlag af en samlet vurdering for udviklingen i kommunen bestå af:

- **Emner,** der beskriver byrådets overordnede mål for udviklingen
- **Redegørelse** for planens forudsætninger, dvs. mere uddybende baggrundsviden
- **Retningslinjer** for, hvad de forskellige arealer må bruges til samt arealanvendelsen af en række emner
- **Rammer** for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen

Lovens krav

Kommunen har selv ansvaret for indholdet af kommuneplanen, men der er mange, både nationale og internationale, krav til indholdet af planen. Den overordnede lovgivning på planlægningsområdet er Planloven, der skal sikre, ***en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand (lovens § 1).***

Planloven foreskriver hvilke planlægningsområder, kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for. Kommuneplanen skal indeholde mål og retningslinjer for udviklingen i byerne og i det åbne land. Lidt forenklet kan det siges, at der er to forskellige typer af interesser i det åbne land, der skal afvejes. Der er benyttelsesinteresserne (arealanvendelse til for eksempel jordbrug og råstofudvinding) og beskyttelsesinteresserne (for eksempel natur og grundvand).

De lovmæssige begrænsninger i kommunernes planlægning handler om strandbeskyttelseslinjer, åbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer m.m. samt de forudsætninger, der ligger i de kommende vandplaner og Natura 2000 planer, § 3 områder, fredede områder, EU habitat- og fuglebeskyttelsesområder og vandløbsregulativer.

Retsvirkninger

Byrådet har ifølge planlovens § 12, stk. 2 og 3 pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Der kan f.eks. ikke vedtages lokalplaner i strid med kommuneplanen. Byrådet kan beslutte at ændre kommuneplanen med kommuneplantillæg.

For borgerne er planen ikke direkte bindende. Byrådet har jf. planlovens § 12 dog mulighed for at håndhæve kommuneplanrammerne konkret overfor borgere og bygherrer.

- I byzone kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser – undtaget hvis området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.
- I byzone og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig forhold, der er i strid med rammebestemmelserne – undtaget hvis området er udlagt til offentlig formål eller omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

I medfør af planlovens § 14 kan byrådet desuden altid nedlægge forbud mod forhold, der kan forhindres ved en lokalplan.

Byrådet kan i begrænset omfang fravige kommuneplanen, men ikke i et sådant omfang at der er tale om lokalplanpligt. Så skal kommuneplanen i stedet ændres ved et tillæg. Gældende lokalplaner og byplanvedtægter samt servitutbestemmelser berøres ikke af kommuneplanen, men kan ophæves eller ændres ved en lokalplan. Planloven giver mulighed for at rammebestemmelserne kan udgøre et direkte administrationsgrundlag i en del sager om byggeri og arealanvendelse.

Processen

Processen for kommuneplan 2023-2035:

1. Planstrategi 2022 i høring i juni 2022
2. Politisk behandling af forslag til Kommuneplan 2023-2035 i Byrådet 21. juni 2023.
3. Offentlig høring
4. Opsamling og endelig vedtagelse af Kommuneplan 2023-2035 i Byrådet xxxxx

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen er der 4 ugers klagefrist.

Spørgsmål til planlægningen kan sendes til by-landskab@sonderborg.dk

En aktiv kommuneplanlægning

Kommuneplanen er byrådets overordnede plan for, hvordan kommunen skal udvikle sig de kommende 12 år. Planen indeholder visioner, mål og retningslinjer for service, klima og energi, trafik, byerne og byudvikling, natur, miljø og landområder, turisme, ferie og fritid, erhverv og kulturarv.

Vi reviderer planen hvert 4. år. Der kan dog opstå behov for temarevisioner af større eller mindre dele af kommuneplanen inden den næste revison. Eller der kan være behov for at lave et tillæg til kommuneplanen for at gennemføre ønskede projekter. Vi vurderer derfor behovet for ændringer af planen løbende. I forbindelse med en ændring skal offentligheden høres i hvert enkelt tilfælde.

Når byrådet har vedtaget et forslag til en kommuneplan eller tillæg, skal forslaget sendes i høring. Det giver borgere, virksomheder, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Efter offentlighedsperioden vil byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag. Bemærkningerne kan føre til, at forslaget justeres inden den endelige vedtagelse.

Indkomne bemærkninger

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via 'Din kommentar' i forbindelse med den offentlige høring

Søg i høringssvar

Viser 1 til 445 af 445 linjer

Læsevejledning

Emne og Redegørelse

I kapitlet EMNE OG REDEGØRELSE kan du læse om byrådets visioner, mål og handlinger. samt mulighed for baggrundsviden om emnet Afsnittet giver overblikket over, hvor kommunen vil bevæge sig hen, og hvad der skal til for at nå målene.

Retningslinjer

Kapitlet RETNINGSLINJER udgør de overordnede rammer for kommuneplanlægningen, og fastlægger principperne for arealanvendelsen i kommunen.

Retningslinjerne udgør også et grundlag for kommunens administration af planlovens landzonebestemmelser og for kommunens administration af kompetencer indenfor anden lovgivning, blandt andet natur-, miljø-, bygge- og vejlovgivningen og husdyrloven. Retningslinjerne, og de områdeudpegninger de medfører, angiver hvilke forhold, der skal tages hensyn til i administrationen, og hvilke konkrete skøn der skal foretages.

Rammer

Kapitlet RAMMER indeholder de konkrete bestemmelser for anvendelse af de områder, som planen omfatter. Indholdet i afsnittet betegnes i Planloven som 'rammer for lokalplanlægningen'.

Kort

I kapitlet KORT finder du et digitalt kort med adgang til kommuneplanens korttemaer. Du har mulighed for at finde din adresse og se hvilke bindinger, der ligger for din ejendom.

Miljøvurdering

I kapitlet MILJØVURDERING finder du en vurdering af, hvilke konsekvenser kommuneplanens gennemførelse ventes at have på miljøet. Indholdet i afsnittet betegnes i Miljøvurderingsloven som 'miljørapport'.

> Kommuneplanen arbejder med de tre begreber vision, mål og retningslinjer.

Vision

Visionen er byrådets overordnede og samlede helhedsbillede af udviklingen inden for et emne i den kommende 12 års periode. Visionen kan også pege på hvilken proces, udviklingen skal foregå i.

Mål

Målene udpeger byrådets ønskede resultater af de næste 12 års udvikling inden for et emne. Til forskel fra visionen opdeles målene i underpunkter, som også vil kunne rumme en begrundelse for visionen.

Retningslinjer

En retningslinje er den del af kommuneplanen, som danner det præcise grundlag for administration, herunder administrative afgørelser i den kommende 4 års periode.

Planens betydning for dig

Kommuneplanen beskriver den overordnede planlægning for kommunen. Den lægger rammen for at virkeliggøre Byrådets visioner.

Kommuneplanen danner dermed grundlag for Sønderborg Kommunes planlægning, administration og anlægsvirksomhed, herunder lokalplanlægning og konkret sagsbehandling. Kommunen har pligt til aktivt at arbejde for, at planen bliver gennemført. Byrådet har dermed pligt til at arbejde for de mål, retningslinjer og rammer for udviklingen, som fremgår af planen.

For politikere

Kommuneplanen er et centralt styringsdokument, der følger op på Byrådets Vision 2022 samt Planstrategi 2022 og er med til at skabe rammerne for, at visionerne kan opfyldes. Kommuneplanen udpeger de værdier, der skal beskyttes eller styrkes, og viser hvor, der er plads til vækst og udvikling. Derfor er det væsentligt, at større projekter tidligt afstemmes i forhold til kommuneplanen. Tingene skal være i balance og trække i samme retning, for at vi når visionerne.

For borgere og virksomheder

Kommuneplanen har betydning for, hvad man kan få lov til. Kommuneplanen er som udgangspunkt ikke direkte bindende for borgere og virksomheder. Det betyder, at de ikke har pligt til selv at undersøge, om de overholder kommuneplanen. Det forholder sig anderledes ved lokalplan, som netop er direkte bindende for ejere og brugere. Kommuneplanen vil dog få betydning for borgere og virksomheder, fordi kommunen ikke vil give lov til ændringer, der er i stid med kommuneplanen. Det kan være gennem et afslag på en ansøgning om tilladelse eller ved at nedlægge et forbud med planlovens § 12 mod en ny anvendelse eller et nyt byggeri.

Sønderborg Kommune har mulighed for at gøre kommuneplanen direkte bindende for borgerne i to tilfælde:

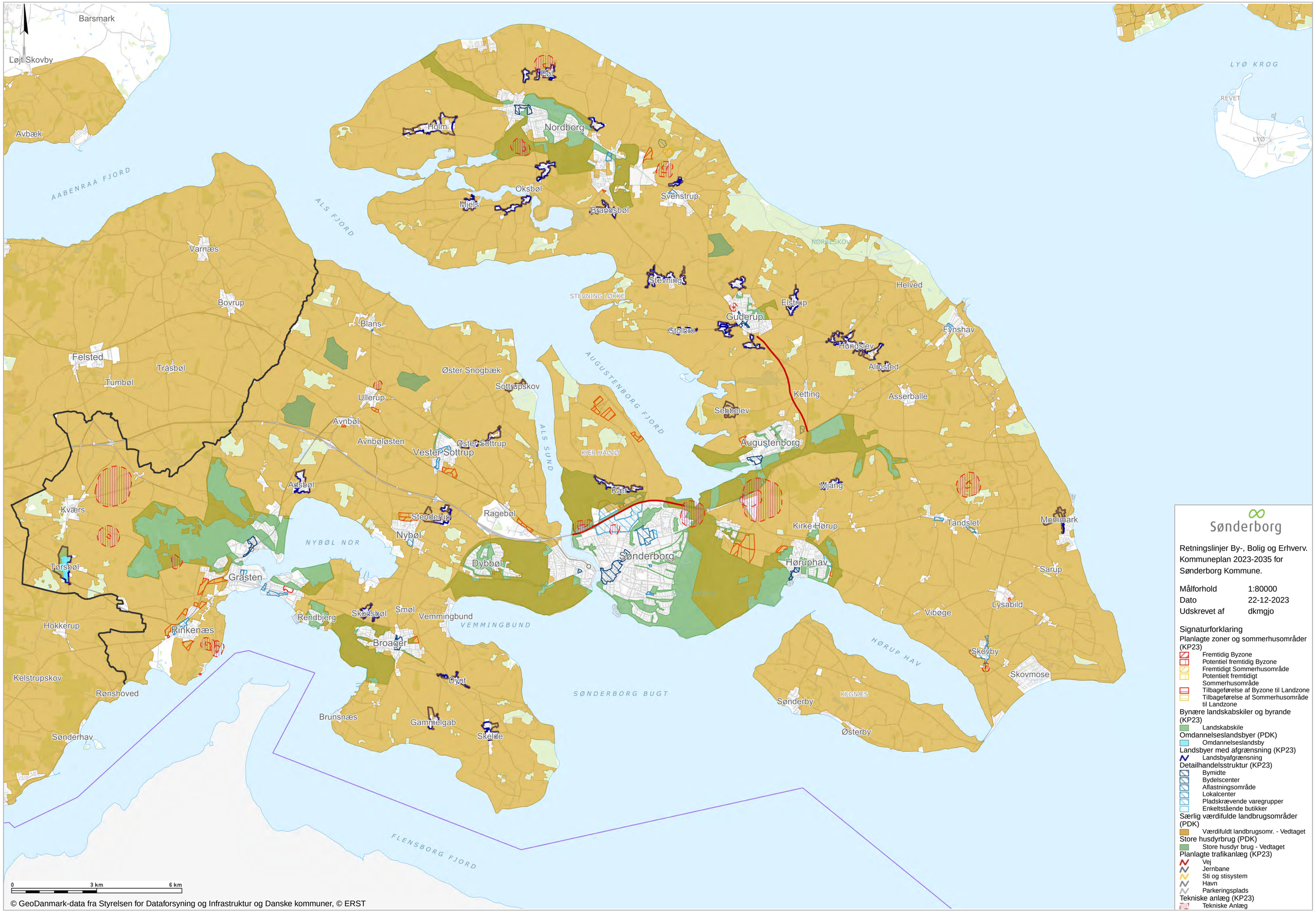
- Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.
- Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

For kommunens administration

Kommuneplanen er et værktøj i sagsbehandlingen. Den samler flere forskellige sektorer og giver dermed et tværgående blik på kommunen. Konkret bruges kommuneplanen af administrationen til:

- at danne grundlag for at træffe skønsmæssige afgørelser, fx når en borger søger om en landzonetilladelse.
- at give grundlag for at udarbejde nye lokalplaner. En ny lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanen kan fraviges ud fra en konkret vurdering, hvis det ikke er en større fravigelse, der findes betænkelig. Hvis der er behov for en større fravigelse, kan et projekt kun gennemføres, hvis kommuneplanen ændres. Dette gøres ved et kommuneplantillæg, hvilket er en længere proces.



© GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner, © ERST

Sønderborg

Retningslinjer By-, Bolig og Erhverv. Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune.

Målforhold	1:80000
Dato	22-12-2023
Udskrevet af	dkmgjo

Signaturforklaring

Planlagte zoner og sommerhusområder (KP23)
- Fremtidig Byzone
- Potentiel fremtidig Byzone
- Fremtidigt Sommerhusområde
- Potentielt fremtidigt Sommerhusområde
- Tilbageførelse af Byzone til Landzone
- Tilbageførelse af Sommerhusområde til Landzone

Bynære landskabskiler og byrande (KP23)
- Landskabskile

Omdannelseslandsbyer (PDK)
- Omdannelseslandsby

Landsbyer med afgrænsning (KP23)
- Landsbyafgrænsning

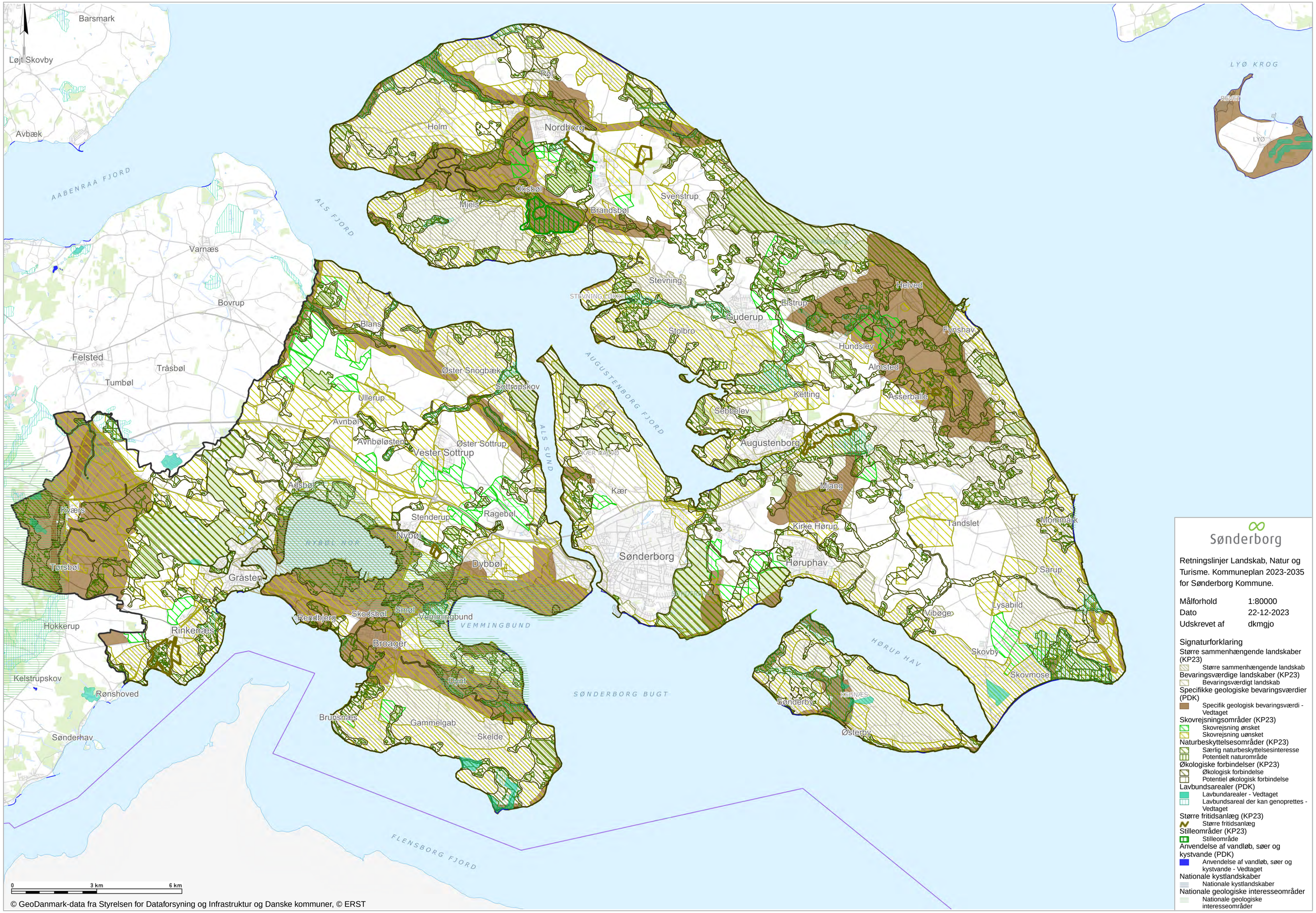
Detailhandelsstruktur (KP23)
- Bymidte
- Bydelscenter
- Aflastningsområde
- Lokalcenter
- Pladskrævende varegrupper
- Enkeltstående butikker

Særlig værdifulde landbrugsområder (PDK)
- Værdifuldt landbrugsomr. - Vedtaget

Store husdyrbrug (PDK)
- Store husdyr brug - Vedtaget

Planlagte trafikanlæg (KP23)
- Vej
- Jernbane
- Sti og stisystem
- Havn
- Parkeringsplads

Tekniske anlæg (KP23)
- Tekniske Anlæg



© GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner, © ERST

Sønderborg

Retningslinjer Landskab, Natur og Turisme. Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune.

Målforhold	1:80000
Dato	22-12-2023
Udskrevet af	dkmgjo

Signaturforklaring

Større sammenhængende landskaber (KP23)
- Større sammenhængende landskab

Bevaringsværdige landskaber (KP23)
- Bevaringsværdigt landskab

Specifikke geologiske bevaringsværdier (PDK)
- Specifik geologisk bevaringsværdi - Vedtaget

Skovrejsningsområder (KP23)
- Skovrejsning ønsket
- Skovrejsning uønsket

Naturbeskyttelsesområder (KP23)
- Særlig naturbeskyttelsesinteresse
- Potentielt naturområde

Økologiske forbindelser (KP23)
- Økologisk forbindelse
- Potentiel økologisk forbindelse

Lavbundsarealer (PDK)
- Lavbundarealer - Vedtaget
- Lavbundsareal der kan genoprettes - Vedtaget

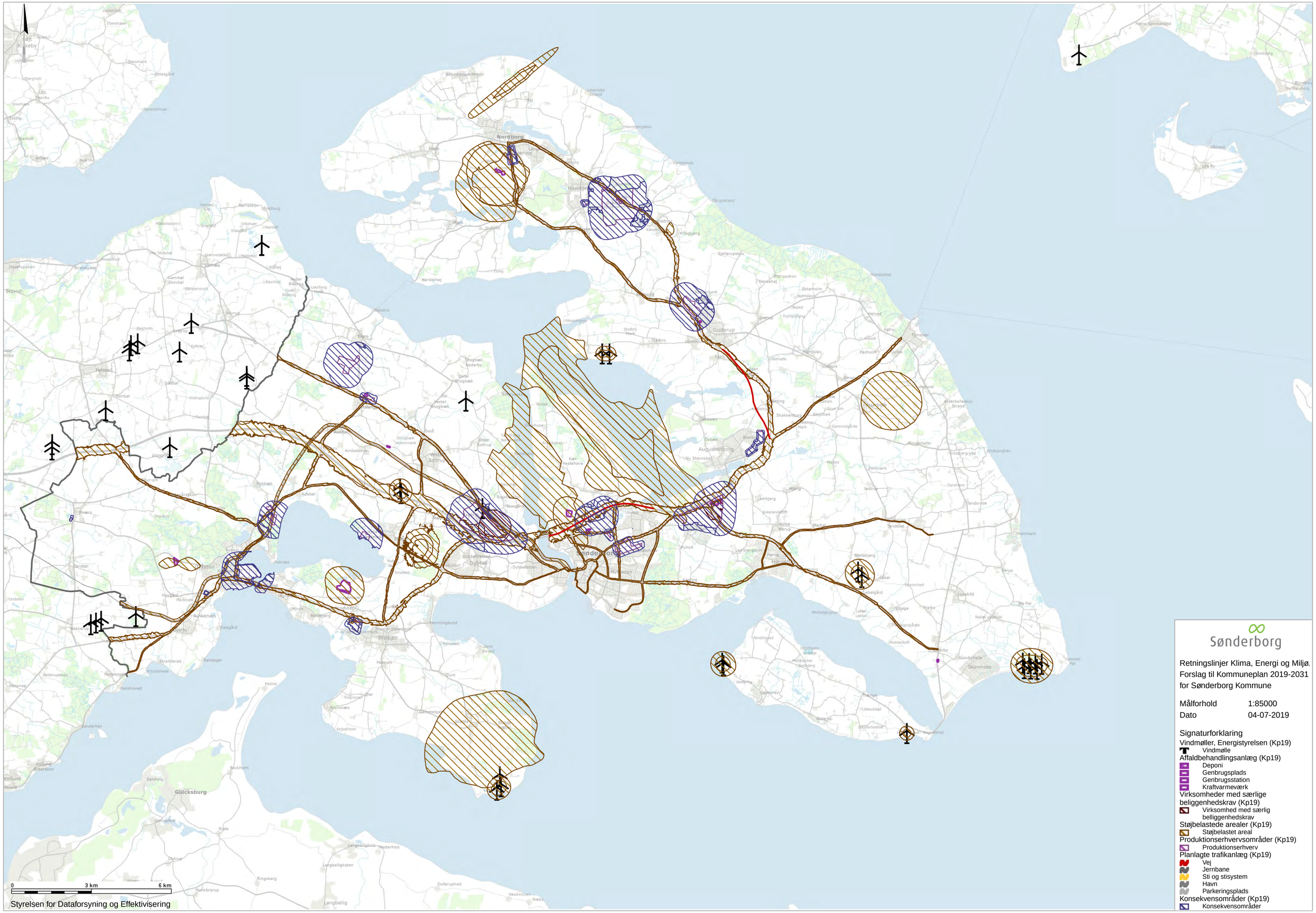
Større fritidsanlæg (KP23)
- Større fritidsanlæg

Stilleområder (KP23)
- Stilleområde

Anvendelse af vandløb, søer og kystvande (PDK)
- Anvendelse af vandløb, søer og kystvande - Vedtaget

Nationale kystlandskaber
- Nationale kystlandskaber

Nationale geologiske interesseområder
- Nationale geologiske interesseområder



Sønderborg

Retningslinjer Klima, Energi og Miljø.
Forslag til Kommuneplan 2019-2031
for Sønderborg Kommune

Målforhold	1:85000
Dato	04-07-2019

Signaturforklaring

Vindmøller, Energistyrelsen (Kp19)
- Vindmølle

Affaldbehandlingsanlæg (Kp19)
- Deponi
- Genbrugsplads
- Genbrugsstation
- Kraftvarmeværk

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav (Kp19)
- Virksomhed med særlig belliggenhedskrav

Støjbelastede arealer (Kp19)
- Støjbelastet areal

Produktionserhvervsområder (Kp19)
- Produktionserhverv

Planlagte trafikanlæg (Kp19)
- Vej
- Jernbane
- Sti og stisystem
- Havn
- Parkeringsplads

Konsekvensområder (Kp19)
- Konsekvensområder

Sønderborg

Retningslinjer Klima, Energi og Miljø. Områder i risiko for oversvømmelse eller erosion. Forslag til Kommuneplan 2019-2031 for Sønderborg Kommune.

Målforhold	1:85000
Dato	05-07-2019
Udskrevet af	dkmgjo

Signaturforklaring

Regnhændelser 2050 (Klimatilpasningsplan)
- 5 (42mm)
- 10 (51mm)
- 20 (61mm)
- 50 (75mm)
- 100 (88mm)

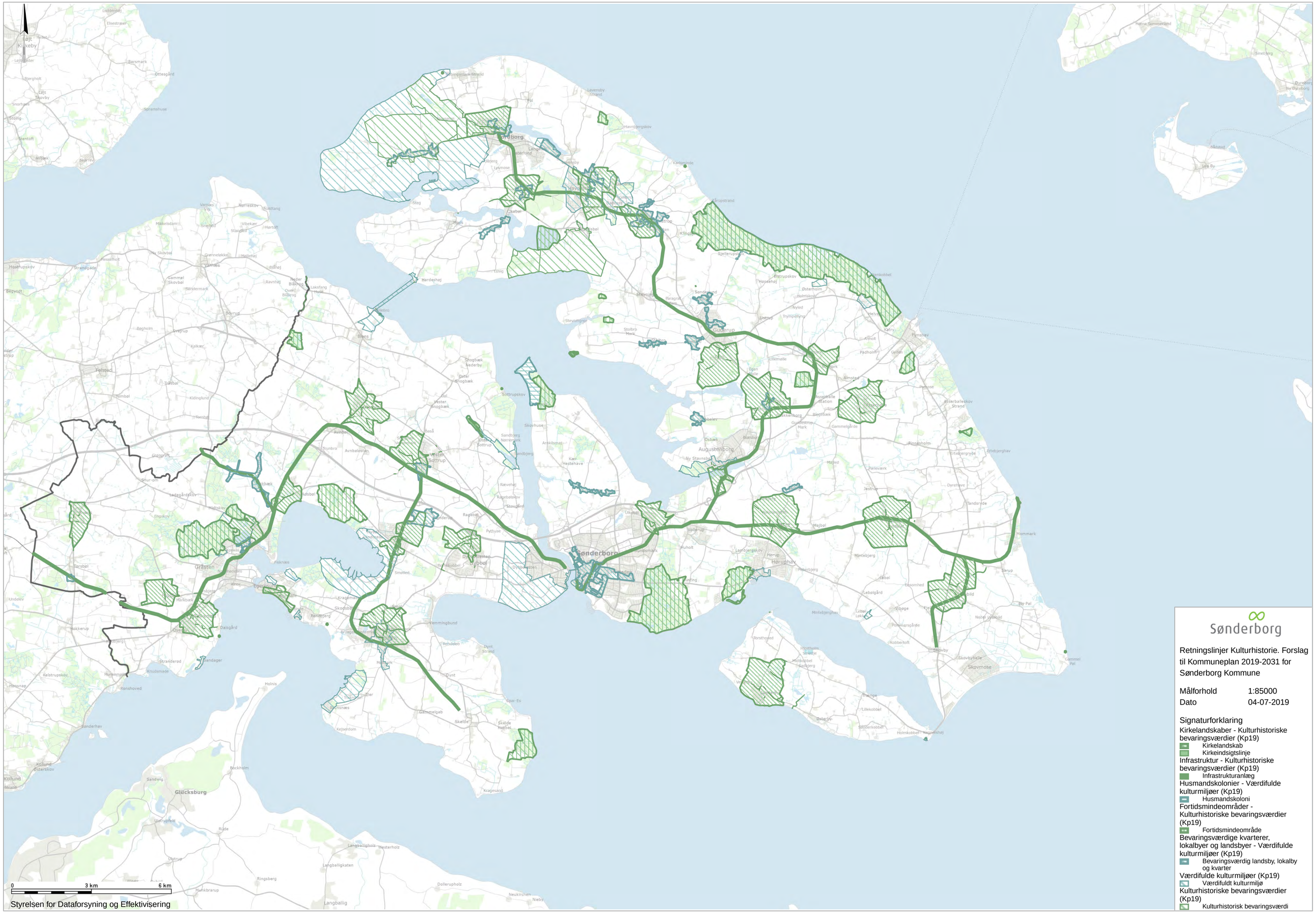
Kronisk erosion (Kystatlas)
- Fremrykning
- Lille
- Moderat
- Stor
- Meget stort

Havstigning 2050 (Klimatilpasningsplan)
- Middelvandstand (0,57m)
- 5 (2,08m)
- 10 (2,19m)
- 20 (2,29m)
- 50 (2,40m)
- 100 (2,48m)

Akut erosion (Kystatlas)
- Lille
- Moderat
- Stor

0 3 km 6 km

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering


Sønderborg
Augustenborg
Nordborg
Gråsten
Broager
Skovby
Horup
Guderup
Dybbøl
Dybbøl Mølle
Dybbøl Skanse
Dybbøl Banke
Dybbøl Nakke
Dybbøl Vesten
Dybbøl Østen
Dybbøl Mose
Dybbøl Klint
Dybbøl Hage
Dybbøl Bro
Dybbøl Enge
Dybbøl Dæmningen
Dybbøl Bygning
Dybbøl Kirke
Dybbøl Kirkegård
Dybbøl Kirkeskov
Dybbøl Kirkeskov Nord
Dybbøl Kirkeskov Syd
Dybbøl Kirkeskov Vest
Dybbøl Kirkeskov Øst
Dybbøl Kirkeskov Nordvest
Dybbøl Kirkeskov Nordøst
Dybbøl Kirkeskov Sydvest
Dybbøl Kirkeskov Sydøst
Dybbøl Kirkeskov Vestsyd
Dybbøl Kirkeskov Østsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordvestsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Vestøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Østøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Nordøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstøstsyd
Dybbøl Kirkeskov Sydvestøst

Bygninger i Sønderborg kommune med en SAVE-værdi mellem 1-4 er bevaringsværdige.
Listen herunder er bygninger i Sønderborg Kommune som er udpeget som bevaringsværdige.

Adresse	Bevaringsværdi	Bygnings id/bygnings num	Registrerings type
A D Jørgensensgade 1, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 10, 6300	3	1	COWI
A D Jørgensensgade 11, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 2A, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 2B, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 4, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 5, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 6, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 7A, 6300	4	1	COWI
A D Jørgensensgade 8, 6300	3	1	COWI
A D Jørgensensgade 9, 6300	3	1	COWI
Agervang 5	4	13524459	FBB
Ahlefeldvej 1, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 11, 6300	4	1	COWI
Ahlefeldvej 12, 6300	4	1	COWI
Ahlefeldvej 13	4	12785176	FBB
Ahlefeldvej 13, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 14, 6300	4	1	COWI
Ahlefeldvej 15, 6300	4	3	COWI
Ahlefeldvej 15, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 16, 6300	4	3	COWI
Ahlefeldvej 16, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 17, 6300	4	1	COWI
Ahlefeldvej 18, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 2, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 21, 6300	3	1	COWI
Ahlefeldvej 5, 6300	1	1	COWI
Ahlefeldvej 9, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 10	4	13516775	FBB
Ahlmannsvej 11	4	13525013	FBB
Ahlmannsvej 12	4	13528508	FBB
Ahlmannsvej 13	4	13515944	FBB
Ahlmannsvej 14, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 15	4	13527495	FBB
Ahlmannsvej 16	4	13524009	FBB
Ahlmannsvej 18, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 2	4	13527573	FBB
Ahlmannsvej 20, 6300	4	2	COWI
Ahlmannsvej 20, 6300	3	1	COWI
Ahlmannsvej 22, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 23	4	13529599	FBB
Ahlmannsvej 24, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 25	4	13516740	FBB
Ahlmannsvej 29	4	13527263	FBB
Ahlmannsvej 30, 6300	4	1	COWI
Ahlmannsvej 31	4	13518813	FBB
Ahlmannsvej 32	4	13525976	FBB

Ahlmannsvej 33	4	13530151	FBB
Ahlmannsvej 40	4	13522211	FBB
Ahlmannsvej 40	4	13531412	FBB
Ahlmannsvej 42	4	13524066	FBB
Ahlmannsvej 43	4	13528296	FBB
Ahlmannsvej 44	4	13520690	FBB
Ahlmannsvej 46	4	13524896	FBB
Ahlmannsvej 48	4	13517693	FBB
Ahlmannsvej 49	4	13517824	FBB
Ahlmannsvej 5	4	13526387	FBB
Ahlmannsvej 51	4	13527153	FBB
Ahlmannsvej 53	4	13524222	FBB
Ahlmannsvej 55	4	13521004	FBB
Ahlmannsvej 57	4	13525199	FBB
Ahlmannsvej 9	4	13101201	FBB
Almsted 10, 6440	4	1	COWI
Almsted 12, 6440	3	2	COWI
Almsted 14, 6440	4	4	COWI
Almsted 14, 6440	3	3	COWI
Almsted 14, 6440	3	1	COWI
Almsted 2, 6440	4	1	COWI
Almsted 2, 6440	4	2	COWI
Almsted 21, 6440	4	1	COWI
Almsted 23, 6440	4	1	COWI
Almsted 24, 6440	3	2	COWI
Almsted 24, 6440	3	1	COWI
Almsted 25, 6440	3	1	COWI
Almsted 27, 6440	4	1	COWI
Almsted 33, 6440	4	1	COWI
Almsted 4, 6440	4	1	COWI
Almsted 49, 6440	4	1	COWI
Almsted 5, 6440	4	1	COWI
Alsgade 15	4	13525796	FBB
Alsgade 19	4	13521548	FBB
Alsgade 23	3	13523337	FBB
Alsgade 24	4	13525002	FBB
Alsgade 26	3	13527764	FBB
Alsgade 28	4	13522493	FBB
Alsgade 30	4	13521594	FBB
Alsgade 78	4	13524260	FBB
Amtsvejen 52	2	13392585	FBB
Amtsvejen 52	4	13395059	FBB
Ankersgade 10	4	13521504	FBB
Ankersgade 11	4	13525248	FBB
Ankersgade 13	4	13517533	FBB
Ankersgade 19	4	13516341	FBB
Ankersgade 21	4	13520957	FBB
Ankersgade 28	4	13525027	FBB
Apotekergade 10	4	13111195	FBB
Apotekergade 11	4	13103230	FBB

Apotekergade 12	4	13109746	FBB
Apotekergade 3	4	13106293	FBB
Apotekergade 6	4	13107776	FBB
Apotekergade 8	4	13101675	FBB
Apotekervænget 1, 6430	4	1	COWI
Apotekervænget 10, 6430	4	10	COWI
Apotekervænget 11, 6430	4	11	COWI
Apotekervænget 12, 6430	4	12	COWI
Apotekervænget 13, 6430	4	13	COWI
Apotekervænget 14, 6430	4	14	COWI
Apotekervænget 15, 6430	4	15	COWI
Apotekervænget 16, 6430	4	16	COWI
Apotekervænget 17, 6430	4	1	COWI
Apotekervænget 18, 6430	4	2	COWI
Apotekervænget 19, 6430	4	3	COWI
Apotekervænget 2, 6430	4	2	COWI
Apotekervænget 20, 6430	4	4	COWI
Apotekervænget 21, 6430	4	5	COWI
Apotekervænget 22, 6430	4	6	COWI
Apotekervænget 23, 6430	4	7	COWI
Apotekervænget 24, 6430	4	8	COWI
Apotekervænget 25, 6430	4	9	COWI
Apotekervænget 26, 6430	4	10	COWI
Apotekervænget 27, 6430	4	11	COWI
Apotekervænget 28, 6430	4	12	COWI
Apotekervænget 3, 6430	4	21	COWI
Apotekervænget 3, 6430	4	3	COWI
Apotekervænget 30, 6430	4	14	COWI
Apotekervænget 31, 6430	4	15	COWI
Apotekervænget 32, 6430	4	16	COWI
Apotekervænget 33, 6430	4	17	COWI
Apotekervænget 34, 6430	4	18	COWI
Apotekervænget 35, 6430	4	19	COWI
Apotekervænget 36, 6430	4	20	COWI
Apotekervænget 4, 6430	4	4	COWI
Apotekervænget 5, 6430	4	5	COWI
Apotekervænget 6, 6430	4	6	COWI
Apotekervænget 7, 6430	4	7	COWI
Apotekervænget 8, 6430	4	8	COWI
Apotekervænget 9, 6430	4	9	COWI
Arnbjergvej 1, 6430	4	1	COWI
Arnbjergvej 12	4	13099666	FBB
Arnbjergvej 13, 6430	4	1	COWI
Arnbjergvej 14	4	13110995	FBB
Arnbjergvej 17, 6430	3	2	COWI
Arnbjergvej 17, 6430	3	1	COWI
Arnbjergvej 2, 6430	4	1	COWI
Arnbjergvej 23	4	13112246	FBB
Arnbjergvej 26	4	13101795	FBB
Arnbjergvej 34	4	13102629	FBB

Arnbjergvej 34	4	13109678	FBB
Arnbjergvej 34, 6430	4	1	COWI
Arnbjergvej 38, 6430	4	1	COWI
Arnbjergvej 39	4	13110174	FBB
Arnbjergvej 4	4	13108314	FBB
Arnbjergvej 42	4	13100621	FBB
Arnbjergvej 49	4	13104875	FBB
Arnbjergvej 49	4	13111838	FBB
Arnbjergvej 6	4	13111751	FBB
Arnkilgade 3	4	13519216	FBB
Arnkilsmaj 15	4	13518001	FBB
Arnkilsøre 7	4	13522280	FBB
Arnkilsøre 7	4	13526592	FBB
Asserballe St 1, 6440	4	2	COWI
Asserballe St 1, 6440	4	1	COWI
Asserballe St 11, 6440	3	1	COWI
Asserballe St 11, 6440	3	1	COWI
Asserballe St 12, 6440	4	1	COWI
Asserballe St 13, 6440	4	4	COWI
Asserballe St 13, 6440	4	1	COWI
Asserballe St 23, 6440	4	2	COWI
Asserballe St 23, 6440	3	4	COWI
Asserballe St 23, 6440	3	1	COWI
Asserballe St 25, 6440	4	1	COWI
Asserballe St 5, 6440	4	1	COWI
Asserballe St 7, 6440	4	1	COWI
Asylvej 11	4	13530356	FBB
Asylvej 13	4	13521508	FBB
Asylvej 2	3	13525308	FBB
Asylvej 2	3	13528758	FBB
Asylvej 5	2	13518687	FBB
Asylvej 7	4	13527235	FBB
Asylvej 9	3	13518117	FBB
Augustenborg Landevej 61	4	13517699	FBB
Augustenborg Landevej 62	4	13522359	FBB
Augustenborg Landevej 63	4	13531082	FBB
Augustenhofvej 21	4	13106971	FBB
Augustenhofvej 26	3	13111376	FBB
Augustenhofvej 26	4	13101748	FBB
Augustenhofvej 3	4	13110248	FBB
Augustenhofvej 33	4	13107550	FBB
Augustenhofvej 7	4	13100409	FBB
Avntoftvej 10, 6300	4	1	COWI
Avntoftvej 2	4	12788647	FBB
Avntoftvej 2	4	12789830	FBB
Avntoftvej 2	4	12785908	FBB
Avntoftvej 2	4	12785294	FBB
Avntoftvej 7	4	12786620	FBB
Avntoftvej 9	4	12789347	FBB
Bagergade 5	3	13531354	FBB

Bagergyden 1, 6440	4	2	COWI
Bagergyden 1, 6440	3	1	COWI
Bagergyden 4, 6440	4	1	COWI
Bagergyden 4, 6440	4	2	COWI
Bagergyden 5	4	13437347	FBB
Basmosevej 12	4	13111546	FBB
Basmosevej 12	4	13103893	FBB
Basmosevej 6	4	13103955	FBB
Basmosevej 6	4	13107023	FBB
Basmosevej 6	4	13110120	FBB
Basmosevej 6	4	13100923	FBB
Basmosevej 8	4	13103193	FBB
Basmosevej 8	4	13104614	FBB
Batterivej 1, 6400	4	1	COWI
Batterivej 12, 6400	3	1	COWI
Batterivej 15, 6400	4	1	COWI
Batterivej 17, 6400	4	1	COWI
Batterivej 19, 6400	3	1	COWI
Batterivej 21, 6400	3	1	COWI
Batterivej 23, 6400	3	1	COWI
Batterivej 25, 6400	3	1	COWI
Batterivej 27, 6400	3	1	COWI
Batterivej 29, 6400	3	1	COWI
Batterivej 3, 6400	4	1	COWI
Baunbjergvej 30	3	13103817	FBB
Baunbjergvej 30	4	13104612	FBB
Baunbjergvej 7	4	13099351	FBB
Birke Alle 1, 6400	3	1	COWI
Birke Alle 11, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 13, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 15, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 17, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 19, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 2, 6400	3	1	COWI
Birke Alle 20, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 21, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 25, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 4, 6400	3	1	COWI
Birke Alle 5, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 7, 6400	4	1	COWI
Birke Alle 9, 6400	4	1	COWI
Bjerget 1, 6320	4	1	COWI
Bjerget 3, 6320	4	1	COWI
Bjerggade 1	3	13525699	FBB
Bjerggade 18	3	13525484	FBB
Bjerggade 19	3	13527842	FBB
Bjerggade 20	3	13531631	FBB
Bjerggade 22	3	13520408	FBB
Bjerggade 24	3	13520112	FBB
Bjerggade 26	4	13529294	FBB

Bjerggade 2A, 6400	4	1	COWI
Bjerggade 3	3	13522610	FBB
Bjerggade 30	3	13522007	FBB
Bjerggade 4	4	13517184	FBB
Bjørnemosen 2	3	13522482	FBB
Bjørnemosen 3	1	13530513	FBB
Bjørnemosen 4	2	13516892	FBB
Bjørnkærvej 20	3	13111230	FBB
Bjørnkærvej 20	4	13101294	FBB
Blegen 2, 6400	4	1	COWI
Blegen 3, 6400	4	1	COWI
Blegen 5, 6400	4	1	COWI
Blegen 7, 6400	4	1	COWI
Blegen 8, 6400	4	1	COWI
Blegen 9	3	13528597	FBB
Blommeskobbel 5, 6440	4	3	COWI
Blommeskobbel 5, 6440	4	1	COWI
Blommeskobbel 7, 6440	4	1	COWI
Blomstergade 1	4	13523290	FBB
Blomstergade 10	4	13519363	FBB
Blomstergade 10	4	13523545	FBB
Blomstergade 11	4	13522701	FBB
Blomstergade 12	4	13528490	FBB
Blomstergade 13	4	13516214	FBB
Blomstergade 14	4	13519933	FBB
Blomstergade 15	4	13529288	FBB
Blomstergade 16	4	13520731	FBB
Blomstergade 17	4	13518209	FBB
Blomstergade 18	4	13521600	FBB
Blomstergade 19	4	13529942	FBB
Blomstergade 2	4	13530710	FBB
Blomstergade 20	4	13517603	FBB
Blomstergade 21	4	13522690	FBB
Blomstergade 22	4	13528255	FBB
Blomstergade 24	4	13529215	FBB
Blomstergade 25	4	13524929	FBB
Blomstergade 26	4	13518166	FBB
Blomstergade 27	4	13523456	FBB
Blomstergade 28	4	13519133	FBB
Blomstergade 30	4	13530920	FBB
Blomstergade 31	4	13524568	FBB
Blomstergade 33	4	13525943	FBB
Blomstergade 35	4	13521372	FBB
Blomstergade 37	4	13517092	FBB
Blomstergade 39	4	13530644	FBB
Blomstergade 40	4	13522471	FBB
Blomstergade 41	4	13521897	FBB
Blomstergade 42	4	13531479	FBB
Blomstergade 43	4	13522822	FBB
Blomstergade 45	4	13515778	FBB

Blomstergade 8	4	13531184	FBB
Bocks Bjerg 1, 6300	3	1	COWI
Bocks Bjerg 3, 6300	3	1	COWI
Bocks Bjerg 33, 6300	4	1	COWI
Bocks Bjerg 35	4	12791280	FBB
Bocks Bjerg 35A, 6300	4	2	COWI
Bocks Bjerg 4, 6300	4	1	COWI
Bocks Bjerg 7, 6300	4	4	COWI
Bocks Bjerg 7, 6300	4	5	COWI
Bocks Bjerg 7, 6300	2	1	COWI
Bocks Bjerg 9, 6300	3	2	COWI
Bojskovvej 13, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 13, 6300	4	3	COWI
Bojskovvej 15, 6300	4	2	COWI
Bojskovvej 15, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 17, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 17, 6300	4	2	COWI
Bojskovvej 19, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 44, 6400	3	1	COWI
Bojskovvej 44, 6400	3	4	COWI
Bojskovvej 50, 6300	4	2	COWI
Bojskovvej 50, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 52, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 54, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 54, 6300	4	2	COWI
Bojskovvej 54, 6300	4	3	COWI
Bojskovvej 58, 6300	4	1	COWI
Bojskovvej 58, 6300	4	2	COWI
Bojskovvej 9, 6300	4	1	COWI
Bomhusvej 18, 6300	4	1	COWI
Bomhusvej 34	4	12786721	FBB
Borgergade 1, 6310	4	1	COWI
Borgergade 3, 6310	4	1	COWI
Borggade 1, 6300	4	1	COWI
Borggade 16A, 6300	3	1	COWI
Borggade 18, 6300	3	1	COWI
Borggade 2, 6300	3	1	COWI
Borggade 20	3	12786162	FBB
Borggade 20A, 6300	4	2	COWI
Borggade 22, 6300	3	1	COWI
Borggade 24, 6300	3	1	COWI
Borggade 3, 6300	4	1	COWI
Borggade 3, 6300	4	3	COWI
Borggade 4B, 6300	4	2	COWI
Borggade 6, 6300	4	1	COWI
Borrevej 1	4	13517904	FBB
Borrevej 10	3	13521443	FBB
Borrevej 11	3	13529878	FBB
Borrevej 12	4	13526506	FBB
Borrevej 13	3	13527598	FBB

Borrevej 16	3	13525411	FBB
Borrevej 17	4	13518556	FBB
Borrevej 18	3	13530371	FBB
Borrevej 18	3	13522307	FBB
Borrevej 18	3	13519191	FBB
Borrevej 19	4	13518197	FBB
Borrevej 25	3	13518505	FBB
Borrevej 25	3	13521695	FBB
Borrevej 42	4	13525630	FBB
Borrevej 5	4	13518647	FBB
Bovrupvej 1, 6300	4	1	COWI
Bovrupvej 1, 6300	4	2	COWI
Bovrupvej 1, 6300	4	3	COWI
Bovrupvej 1, 6300	4	5	COWI
Bovrupvej 11, 6300	4	1	COWI
Bovrupvej 7, 6300	4	2	COWI
Bovrupvej 7, 6300	4	1	COWI
Bovrupvej 9	4	12785903	FBB
Brandsbølvej 2	3	13100704	FBB
Brandsbølvej 2	3	13105963	FBB
Brandsbølvej 2	3	13109508	FBB
Brandshøjevej 1	4	13103402	FBB
Brandshøjevej 1	4	13107920	FBB
Brandshøjevej 1	4	13112235	FBB
Brandshøjevej 3	3	13103417	FBB
Brandshøjevej 3	4	13105976	FBB
Brandshøjevej 4	4	13112384	FBB
Brandtsgade 1, 6400	3	1	COWI
Brandtsgade 13, 6400	3	1	COWI
Brandtsgade 3, 6400	3	1	COWI
Brandtsgade 5, 6400	4	1	COWI
Brandtsgade 7, 6400	3	1	COWI
Brandtsgade 9, 6400	4	1	COWI
Brillevej 7, 6320	4	1	COWI
Brillevej 9, 6320	4	1	COWI
Brinken 1, 6300	3	1	COWI
Brogade 1	3	13528231	FBB
Brogade 10, 6400	4	1	COWI
Brogade 12	4	13531624	FBB
Brogade 13, 6400	3	1	COWI
Brogade 14, 6400	3	1	COWI
Brogade 15, 6400	3	1	COWI
Brogade 2	3	13516555	FBB
Brogade 2A, 6400	3	1	COWI
Brogade 4, 6400	3	1	COWI
Brogade 6, 6400	3	1	COWI
Brogade 7	3	13531323	FBB
Brogade 9	3	13524016	FBB
Brokbjergvej 1, 6430	3	1	COWI
Brokbjergvej 5, 6430	4	1	COWI

Brokbjergvej 5, 6430	4	1	COWI
Brokbjergvej 6	4	13110763	FBB
Bromose 12, 6440	4	2	COWI
Bromose 20, 6440	4	1	COWI
Bromose 22, 6440	4	3	COWI
Bromose 22, 6440	3	1	COWI
Bromose 3, 6440	3	1	COWI
Brorsonsvej 1, 6400	3	1	COWI
Brorsonsvej 1A, 6400	2	2	COWI
Brorsonsvej 3	3	13519615	FBB
Brovej 11, 6440	4	5	COWI
Brovej 11, 6440	4	1	COWI
Brovej 13C, 6440	4	1	COWI
Brovej 15, 6440	4	1	COWI
Brovej 17, 6440	4	1	COWI
Brovej 17, 6440	4	2	COWI
Brovej 19, 6440	4	1	COWI
Brovej 2, 6440	4	1	COWI
Brovej 60, 6310	4	2	COWI
Brovej 60, 6310	4	3	COWI
Brunsnæs-Fjordvejen 14, 6310	4	1	COWI
Brunsnæs-Fjordvejen 24, 6310	4	1	COWI
Brunsnæs-Fjordvejen 25, 6310	3	1	COWI
Brushøjvej 13, 6430	4	1	COWI
Brushøjvej 21, 6430	3	1	COWI
Brushøjvej 21, 6430	3	2	COWI
Brushøjvej 21A, 6430	4	1	COWI
Bryggerivej 2, 6400	4	1	COWI
Bryggerivej 4, 6400	4	1	COWI
Brønd 11	3	13102389	FBB
Brønd 11	4	13105523	FBB
Brønd 11	4	13111669	FBB
Brønd 14	4	13099672	FBB
Brønd 14	4	13100676	FBB
Brønd 14	4	13104406	FBB
Brønd 14	4	13104585	FBB
Brønd 14	4	13110722	FBB
Brønd 7	3	13100080	FBB
Brønd 7	3	13109280	FBB
Brønd 7	4	13111763	FBB
Bundsøvej 2, 6430	4	1	COWI
Bundsøvej 4, 6430	4	1	COWI
Buskmosevej 1	4	12790860	FBB
Buskmosevej 10, 6300	4	1	COWI
Buskmosevej 10, 6300	4	2	COWI
Buskmosevej 12, 6300	3	1	COWI
Buskmosevej 12, 6300	3	2	COWI
Buskmosevej 14, 6300	4	1	COWI
Buskmosevej 16, 6300	4	1	COWI
Buskmosevej 21, 6300	4	1	COWI

Buskmosevej 21, 6300	4	2	COWI
Buskmosevej 25, 6300	4	1	COWI
Buskmosevej 25, 6300	4	2	COWI
Buskmosevej 27, 6300	3	7	COWI
Buskmosevej 27, 6300	2	1	COWI
Buskmosevej 29, 6300	4	4	COWI
Buskmosevej 31	4	12788250	FBB
Buskmosevej 31	4	12790303	FBB
Buskmosevej 39	4	12788219	FBB
Buskmosevej 43	4	12789673	FBB
Buskmosevej 43	4	12786606	FBB
Buskmosevej 43	4	12785269	FBB
Buskmosevej 45	4	12785698	FBB
Buskmosevej 5, 6300	4	1	COWI
Buskmosevej 5, 6300	4	2	COWI
Buskmosevej 8, 6300	4	3	COWI
Buskmosevej 8, 6300	3	1	COWI
Bygaden 1, 6440	4	1	COWI
Bygaden 10, 6440	4	1	COWI
Bygaden 11, 6440	4	2	COWI
Bygaden 13, 6440	2	1	COWI
Bygaden 13, 6440	2	4	COWI
Bygaden 13, 6440	2	3	COWI
Bygaden 14, 6440	4	1	COWI
Bygaden 16A, 6440	1	1	COWI
Bygaden 16B, 6440	3	1	COWI
Bygaden 17, 6440	4	1	COWI
Bygaden 18, 6440	4	2	COWI
Bygaden 19, 6440	4	1	COWI
Bygaden 23, 6440	4	1	COWI
Bygaden 25, 6440	4	1	COWI
Bygaden 29, 6440	4	4	COWI
Bygaden 29, 6440	4	1	COWI
Bygaden 30, 6440	4	1	COWI
Bygaden 33, 6440	4	3	COWI
Bygaden 36, 6440	4	5	COWI
Bygaden 38, 6440	4	2	COWI
Bygaden 4, 6440	4	1	COWI
Bygaden 40, 6440	3	1	COWI
Bækgade 10	4	13101063	FBB
Bækgade 13, 6430	3	1	COWI
Bækgade 15, 6430	3	1	COWI
Bækgade 16, 6430	3	1	COWI
Bækgade 17, 6430	4	2	COWI
Bækgade 17, 6430	3	1	COWI
Bækgade 19, 6430	3	1	COWI
Bækgade 21, 6430	4	1	COWI
Bækgade 23, 6430	3	1	COWI
Bækgade 25, 6430	3	1	COWI
Bækgade 27, 6430	3	1	COWI

Bækgade 29, 6430	4	1	COWI
Bækgade 31, 6430	4	4	COWI
Bækgade 31, 6430	3	1	COWI
Bækgade 5, 6430	4	1	COWI
Bækgade 6A, 6430	4	1	COWI
Bækgade 7, 6430	4	2	COWI
Bækgade 7, 6430	4	1	COWI
Bækken 6, 6300	3	2	COWI
Bækken 7, 6300	4	1	COWI
Bækmade 2, 6440	4	1	COWI
Bækvej 1	4	13103558	FBB
Bækvej 10, 6430	4	5	COWI
Bækvej 10, 6430	4	3	COWI
Bækvej 10, 6430	4	2	COWI
Bækvej 10, 6430	4	4	COWI
Bækvej 2	4	13102364	FBB
Bækvej 4, 6430	4	1	COWI
Bækvej 4, 6430	4	5	COWI
Bærensmøllevej 4	3	13109580	FBB
Bøffelkobbelvej 2	4	13531036	FBB
Bøgelyvej 11	4	13438258	FBB
Bøgelyvej 3	4	13440088	FBB
Bøgelyvej 5	4	13444857	FBB
Bøgelyvej 9	4	13437540	FBB
Bøgestien 1, 6430	4	1	COWI
Bøgestien 2, 6430	4	1	COWI
Bønnelandsvej 4, 6310	4	1	COWI
Bønnelandsvej 6, 6310	4	2	COWI
Bønnelandsvej 6, 6310	4	1	COWI
Christian D.IIs.Gade 10	2	13518204	FBB
Christian D.IIs.Gade 12	3	13519774	FBB
Christian D.IIs.Gade 14	3	13516092	FBB
Christian D.IIs.Gade 16	4	13519401	FBB
Christian D.IIs.Gade 16	4	13531363	FBB
Christian D.IIs.Gade 16	4	13530751	FBB
Christian D.IIs.Gade 2	3	13524884	FBB
Christian D.IIs.Gade 5	3	13520136	FBB
Christian D.IIs.Gade 6	3	13516422	FBB
Christian D.IIs.Gade 8	4	13523967	FBB
Dalsgårdvej 12, 6300	4	1	COWI
Dalsgårdvej 14, 6300	4	1	COWI
Dalsgårdvej 17, 6300	4	1	COWI
Dalsgårdvej 2, 6300	3	1	COWI
Dalsgårdvej 20	4	12785647	FBB
Dalsgårdvej 22, 6300	2	1	COWI
Dalsgårdvej 24, 6300	4	2	COWI
Dalsgårdvej 24, 6300	4	1	COWI
Dalsgårdvej 24, 6300	4	3	COWI
Dalsgårdvej 4, 6300	4	3	COWI
Dalsgårdvej 4, 6300	4	4	COWI

Dalsgårdvej 4, 6300	2	1	COWI
Dalsgårdvej 5, 6300	4	1	COWI
Dalsgårdvej 8	3	12786467	FBB
Dalsgårdvej 8	4	12788682	FBB
Dalsgårdvej 8	4	12785159	FBB
Dalsgårdvej 8D, 6300	4	3	COWI
Dalsgårdvej 8D, 6300	3	1	COWI
Dalsgårdvej 8D, 6300	3	2	COWI
Dalsmark 17, 6300	4	1	COWI
Dalvej 1	4	13100083	FBB
Dalvej 1	4	13103825	FBB
Damgade 10, 6430	4	2	COWI
Damgade 14, 6430	3	3	COWI
Damgade 14, 6430	3	7	COWI
Damgade 14, 6430	2	1	COWI
Damgade 16	4	13519866	FBB
Damgade 18, 6430	3	1	COWI
Damgade 2	4	13531143	FBB
Damgade 20	4	13520600	FBB
Damgade 20, 6430	4	1	COWI
Damgade 20, 6430	3	2	COWI
Damgade 20, 6430	3	3	COWI
Damgade 22	4	13525999	FBB
Damgade 24	4	13106078	FBB
Damgade 24	4	13530136	FBB
Damgade 26	4	13523465	FBB
Damgade 27, 6430	4	1	COWI
Damgade 28, 6430	4	1	COWI
Damgade 32	4	13526802	FBB
Damgade 33	4	13516501	FBB
Damgade 35	4	13519664	FBB
Damgade 36, 6430	3	1	COWI
Damgade 39	3	13100527	FBB
Damgade 39, 6430	3	1	COWI
Damgade 39, 6430	3	5	COWI
Damgade 39A, 6430	3	2	COWI
Damgade 43, 6430	3	1	COWI
Damgade 45, 6430	4	1	COWI
Damgade 5	4	13524262	FBB
Damgade 6, 6430	3	1	COWI
Damgade 74	4	13519395	FBB
Damgade 8, 6430	4	1	COWI
Damgade 9, 6430	4	1	COWI
Damgade 90	3	13527925	FBB
Damtoften 5, 6430	4	1	COWI
Damtoften 8, 6430	4	1	COWI
Danebod 1, 6440	4	1	COWI
Danebod 2, 6440	3	3	COWI
Danebod 3, 6440	4	1	COWI
Degnetoft 1, 6300	4	1	COWI

Degnetoft 18, 6300	4	1	COWI
Degnetoft 21	4	12785065	FBB
Degnetoft 3, 6300	4	1	COWI
Degnetoft 5, 6300	4	1	COWI
Degnetoft 9, 6300	4	1	COWI
Degnevænget 2	4	12786062	FBB
Dohøjvej 1, 6430	4	1	COWI
Dohøjvej 4, 6430	4	1	COWI
Dohøjvej 7, 6430	4	1	COWI
Domhusparken 1, 6300	4	5	COWI
Drejkobbel 10	4	13111261	FBB
Dybbøl Banke 10	3	13516391	FBB
Dybbøl Banke 21	4	13516779	FBB
Dybbøl Banke 21	4	13529554	FBB
Dybbøl Banke 3	3	13521129	FBB
Dybbøl Banke 8	4	13525062	FBB
Dybbøl Bygade 1	4	13528577	FBB
Dybbøl Bygade 10	4	13523669	FBB
Dybbøl Bygade 101	2	13520554	FBB
Dybbøl Bygade 11	4	13516299	FBB
Dybbøl Bygade 13	4	13521454	FBB
Dybbøl Bygade 15	4	13523992	FBB
Dybbøl Bygade 15	4	13528148	FBB
Dybbøl Bygade 15	4	13517461	FBB
Dybbøl Bygade 19	4	13516600	FBB
Dybbøl Bygade 21	4	13525415	FBB
Dybbøl Bygade 23	4	13516643	FBB
Dybbøl Bygade 26	3	13527861	FBB
Dybbøl Bygade 29	3	13515910	FBB
Dybbøl Bygade 30	3	13521074	FBB
Dybbøl Bygade 31	2	13517908	FBB
Dybbøl Bygade 32	4	13521365	FBB
Dybbøl Bygade 33	3	13524272	FBB
Dybbøl Bygade 34	3	13523552	FBB
Dybbøl Bygade 36	3	13525419	FBB
Dybbøl Bygade 37	4	13516903	FBB
Dybbøl Bygade 4	3	13530461	FBB
Dybbøl Bygade 4	4	13518318	FBB
Dybbøl Bygade 41	4	13527644	FBB
Dybbøl Bygade 43	4	13530467	FBB
Dybbøl Bygade 45	4	13528612	FBB
Dybbøl Bygade 46	3	13529358	FBB
Dybbøl Bygade 48	3	13524738	FBB
Dybbøl Bygade 49	4	13531352	FBB
Dybbøl Bygade 54	4	13523548	FBB
Dybbøl Bygade 56	3	13518382	FBB
Dybbøl Bygade 56	4	13525155	FBB
Dybbøl Bygade 60	4	13524794	FBB
Dybbøl Bygade 73	4	13519078	FBB
Dybbøl Bygade 75	1	13531437	FBB

Dybbøl Bygade 8	4	13520858	FBB
Dybbøl Bygade 93	3	13530481	FBB
Dybbøl Bygade 97	3	13524671	FBB
Dybbøl Tving 1	3	13518861	FBB
Dybbøl Tving 5	4	13527673	FBB
Dybbøl Tving 6	3	13524200	FBB
Dybbøl Tving 6	3	13528435	FBB
Dybbøl Tving 6	3	13522913	FBB
Dybbølgade 11	4	13518423	FBB
Dybbølgade 11	4	13531252	FBB
Dybbølgade 12	4	13518179	FBB
Dybbølgade 12	4	13520266	FBB
Dybbølgade 12	4	13521234	FBB
Dybbølgade 14	4	13529959	FBB
Dybbølgade 15	3	13522519	FBB
Dybbølgade 16	4	13516996	FBB
Dybbølgade 16	4	13528873	FBB
Dybbølgade 17, 6400	4	1	COWI
Dybbølgade 18	4	13524387	FBB
Dybbølgade 50	4	13516238	FBB
Dybbølgade 70	4	13520819	FBB
Dybbølgade 74	4	13517636	FBB
Dybbølgade 78	4	13516829	FBB
Dybbølgade 80	4	13518767	FBB
Dybbølgade 84	4	13516105	FBB
Dyndved Gade 11, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 16, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 18, 6430	4	2	COWI
Dyndved Gade 18, 6430	3	1	COWI
Dyndved Gade 20, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 20, 6430	4	2	COWI
Dyndved Gade 22, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 23, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 23, 6430	4	2	COWI
Dyndved Gade 24	3	13107071	FBB
Dyndved Gade 24	4	13109927	FBB
Dyndved Gade 27, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 28, 6430	4	5	COWI
Dyndved Gade 28, 6430	4	6	COWI
Dyndved Gade 28, 6430	3	1	COWI
Dyndved Gade 28, 6430	3	3	COWI
Dyndved Gade 29, 6430	4	1	COWI
Dyndved Gade 30, 6430	3	1	COWI
Dyndved Gade 32, 6430	3	1	COWI
Dyndved Gade 35	4	13104439	FBB
Dyndved Gade 37	4	13106409	FBB
Dyndved Gade 42	4	13110207	FBB
Dyndved Nørregade 1, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 10, 6430	4	3	COWI
Dyndved Nørregade 10, 6430	4	1	COWI

Dyndved Nørregade 12, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 14, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 18, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 2, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 4, 6430	4	3	COWI
Dyndved Nørregade 4, 6430	4	2	COWI
Dyndved Nørregade 4, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 7, 6430	4	3	COWI
Dyndved Nørregade 7, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 8, 6430	4	1	COWI
Dyndved Nørregade 9, 6430	2	1	COWI
Dyndved Søndergade 1	4	13105688	FBB
Dyndved Søndergade 10, 6430	4	2	COWI
Dyndved Søndergade 10, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 10, 6430	4	3	COWI
Dyndved Søndergade 10, 6430	4	5	COWI
Dyndved Søndergade 1A, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 1B, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 2, 6430	4	4	COWI
Dyndved Søndergade 2, 6430	4	3	COWI
Dyndved Søndergade 2, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 3, 6430	4	2	COWI
Dyndved Søndergade 3, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 4, 6430	3	2	COWI
Dyndved Søndergade 5, 6430	3	1	COWI
Dyndved Søndergade 7, 6430	4	2	COWI
Dyndved Søndergade 8, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 9, 6430	4	1	COWI
Dyndved Søndergade 9, 6430	4	4	COWI
Dyndved Søndergade 9, 6430	4	8	COWI
Dyndved Vestergade 3, 6430	4	1	COWI
Dyndved Vestergade 5, 6430	4	1	COWI
Dyndved Vestergade 9, 6430	4	1	COWI
Dyndved Vestergade 9, 6430	4	2	COWI
Dyndved Vestergade 9, 6430	4	4	COWI
Dyndved Østergade 5, 6430	4	1	COWI
Dyndved Østergade 5, 6430	4	2	COWI
Dyndved Østergade 9, 6430	4	9	COWI
Dyndved Østergade 9, 6430	4	5	COWI
Dyntvej 103, 6310	4	11	COWI
Dyntvej 103, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 117, 6310	3	1	COWI
Dyntvej 125, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 126, 6310	3	1	COWI
Dyntvej 127, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 60, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 63, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 64, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 71, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 71, 6310	4	3	COWI

Dyntvej 78, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 80, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 82, 6310	4	5	COWI
Dyntvej 82, 6310	3	1	COWI
Dyntvej 85, 6310	4	1	COWI
Dyntvej 94, 6310	4	1	COWI
Dyrbækvej 1	3	13109745	FBB
Dyrkobbelgård Allé 1, 6300	4	2	COWI
Dyssevænget 43, 6430	4	1	COWI
Dyvigvej 12, 6430	4	1	COWI
Dyvigvej 12, 6430	4	4	COWI
Dyvigvej 12, 6430	4	5	COWI
Dyvigvej 12, 6430	4	8	COWI
Dyvigvej 12A, 6430	4	2	COWI
Dyvigvej 12B, 6430	4	3	COWI
Dyvigvej 15, 6430	4	1	COWI
Dyvigvej 15, 6430	4	2	COWI
Dyvigvej 7, 6430	4	1	COWI
Dyvigvej 7, 6430	4	2	COWI
Dyvigvej 7, 6430	4	3	COWI
Dyvigvej 8, 6430	4	1	COWI
Dyvigvej 8, 6430	4	2	COWI
Dyvigvej 8, 6430	4	3	COWI
Dyvigvej 8, 6430	4	4	COWI
Egebjergvej 1, 6430	4	1	COWI
Egebjergvej 1, 6430	4	2	COWI
Egebjergvej 2, 6430	4	2	COWI
Egebjergvej 2A, 6430	4	3	COWI
Egebjergvej 4, 6430	4	1	COWI
Egebjergvej 7	4	13108706	FBB
Egelykke 12, 6400	3	1	COWI
Egelykke 12, 6400	3	2	COWI
Egelykke 4, 6400	3	1	COWI
Egen Kirkevej 10, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 12, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 2	3	13102800	FBB
Egen Kirkevej 2	4	13100896	FBB
Egen Kirkevej 4	4	13108580	FBB
Egen Kirkevej 4A, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 4B, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 4C, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 5, 6430	3	2	COWI
Egen Kirkevej 5, 6430	2	1	COWI
Egen Kirkevej 6, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 7, 6430	4	1	COWI
Egen Kirkevej 7, 6430	4	2	COWI
Egen Kirkevej 8, 6430	3	1	COWI
Egen Markvej 10, 6430	4	1	COWI
Egen Markvej 8, 6430	3	2	COWI
Egen Møllevej 1	4	13108217	FBB

Egen Møllevej 2	4	13102387	FBB
Egen Møllevej 3	4	13100818	FBB
Egen Møllevej 4	3	13108345	FBB
Egetoftevej 4	3	13527615	FBB
Egetoftevej 4	4	13523054	FBB
Ellehave 12, 6430	4	1	COWI
Ellehave 4, 6430	3	1	COWI
Ellekobbel 5	3	13104311	FBB
Ellekobbel 5	4	13111301	FBB
Ellemosegaard 1	3	13099586	FBB
Ellemosegaard 1	3	13103062	FBB
Ellemosegaard 1	3	13103794	FBB
Ellemosegaard 1	3	13106445	FBB
Ellemosegaard 1	3	13109171	FBB
Ellemosegaard 1	3	13109965	FBB
Ellemosegaard 2	3	13107329	FBB
Elleygade 10, 6300	4	1	COWI
Elleygade 12, 6300	4	1	COWI
Elleygade 2, 6300	4	1	COWI
Elleygade 23, 6300	4	1	COWI
Elleygade 4, 6300	4	1	COWI
Elleygade 6, 6300	4	1	COWI
Elleygade 6, 6300	4	2	COWI
Elleygade 8, 6300	3	1	COWI
Elstrup Nederby 12, 6430	4	4	COWI
Elstrup Nederby 12, 6430	4	5	COWI
Elstrup Nederby 12, 6430	3	1	COWI
Elstrup Nederby 12A, 6430	4	2	COWI
Elstrup Nederby 3	4	13110254	FBB
Elstrup Nederby 3A, 6430	4	5	COWI
Elstrup Nederby 4	3	13101900	FBB
Elstrup Nederby 5, 6430	4	1	COWI
Elstrup Nederby 5A, 6430	4	2	COWI
Elstrup Overby 1, 6430	4	3	COWI
Elstrup Overby 1, 6430	3	1	COWI
Elstrup Overby 10, 6430	4	2	COWI
Elstrup Overby 11, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 12, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 14, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 16	4	13104195	FBB
Elstrup Overby 16	4	13110263	FBB
Elstrup Overby 16A, 6430	3	2	COWI
Elstrup Overby 1A, 6430	3	2	COWI
Elstrup Overby 2, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 2, 6430	4	4	COWI
Elstrup Overby 25, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 27, 6430	3	1	COWI
Elstrup Overby 29, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 29, 6430	4	2	COWI
Elstrup Overby 31, 6430	4	2	COWI

Elstrup Overby 31, 6430	4	4	COWI
Elstrup Overby 31, 6430	3	1	COWI
Elstrup Overby 4	4	13107546	FBB
Elstrup Overby 4A, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 4A, 6430	3	3	COWI
Elstrup Overby 6, 6430	4	1	COWI
Elstrup Overby 8, 6430	4	4	COWI
Elstrup Overby 8, 6430	4	5	COWI
Elstrup Overby 9, 6430	4	1	COWI
Emmas Have 14, 6300	4	1	COWI
Engelshøjgade 22	2	13523508	FBB
Engelshøjgade 24	2	13525823	FBB
Engelshøjgade 26	2	13530117	FBB
Engparken 2, 6300	4	3	COWI
Engparken 2, 6300	4	75	COWI
Engsletvej 1	4	13105159	FBB
Engsletvej 1	4	13106574	FBB
Engvej 1, 6440	4	1	COWI
Engvej 16, 6440	4	1	COWI
Engvej 2, 6300	4	1	COWI
Engvej 4, 6300	4	1	COWI
Engvej 5, 6440	4	1	COWI
Engvej 5, 6440	4	1	COWI
Engvej 6, 6440	4	1	COWI
Ertebjerghav 10, 6470	3	1	COWI
Ertebjerghav 12, 6470	4	1	COWI
Ertebjerghav 12, 6470	4	4	COWI
Ertebjerghav 12, 6470	4	3	COWI
Ertebjerghav 14, 6470	4	1	COWI
Espehøjvej 10	4	13103458	FBB
Espehøjvej 14	4	13101621	FBB
Espehøjvej 15	4	13103985	FBB
Espehøjvej 15	4	13107457	FBB
Espehøjvej 16	4	13103587	FBB
Espehøjvej 16	4	13100145	FBB
Espehøjvej 2, 6430	4	1	COWI
Espehøjvej 4, 6430	4	1	COWI
Felstedvej 11, 6300	4	5	COWI
Felstedvej 14, 6300	3	1	COWI
Felstedvej 15, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 15, 6300	4	2	COWI
Felstedvej 16, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 19, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 21, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 25	4	12787918	FBB
Felstedvej 25A, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 28	4	12787517	FBB
Felstedvej 28	4	12790083	FBB
Felstedvej 31, 6300	4	1	COWI
Felstedvej 34	4	12790193	FBB

Felstedvej 37	4	12786029	FBB
Felstedvej 8, 6300	3	5	COWI
Felstedvej 8, 6300	3	5	COWI
Felstedvej 8, 6300	2	6	COWI
Femvej 3	3	13528215	FBB
Firhøjvej 1	3	13111081	FBB
Firhøjvej 1	3	13111843	FBB
Firhøjvej 1	4	13101892	FBB
Firhøjvej 1	4	13106468	FBB
Firhøjvej 1	4	13108018	FBB
Firhøjvej 1, 6430	4	7	COWI
Firhøjvej 1, 6430	3	1	COWI
Firhøjvej 1, 6430	3	6	COWI
Firhøjvej 1, 6430	3	3	COWI
Firhøjvej 1, 6430	3	5	COWI
Firhøjvej 1A, 6430	4	2	COWI
Fiskbækvej 10, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 10, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 11, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 12, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 12, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 13, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 14, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 14, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 15, 6300	4	3	COWI
Fiskbækvej 15, 6300	3	1	COWI
Fiskbækvej 15, 6300	2	23	COWI
Fiskbækvej 16, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 18, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 22, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 22, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 22, 6300	4	3	COWI
Fiskbækvej 22, 6300	4	4	COWI
Fiskbækvej 25, 6300	4	21	COWI
Fiskbækvej 26, 6300	3	1	COWI
Fiskbækvej 3, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 35, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 35, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 37, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 37A, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 37A, 6300	4	2	COWI
Fiskbækvej 37B, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 39, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 43, 6300	4	3	COWI
Fiskbækvej 43A, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 7, 6300	4	1	COWI
Fiskbækvej 9, 6300	4	1	COWI
Fjordblik 1, 6300	3	1	COWI
Fjordvej 12	4	13110490	FBB
Fjordvej 19, 6320	4	1	COWI

Fjordvej 21, 6320	4	1	COWI
Fjordvej 29, 6320	2	1	COWI
Fjordvej 8	4	13105284	FBB
Fjordvejen 113	4	12787111	FBB
Fjordvejen 113	4	12790272	FBB
Fjordvejen 119	3	12785293	FBB
Fjordvejen 119	3	12786352	FBB
Fjordvejen 119, 6300	4	2	COWI
Fjordvejen 119, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 121, 6300	4	4	COWI
Fjordvejen 125, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 127, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 127, 6300	4	2	COWI
Fjordvejen 129, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 141, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 143	4	12785542	FBB
Fjordvejen 166, 6300	4	1	COWI
Fjordvejen 168	4	12787745	FBB
Fjordvejen 168	4	12786832	FBB
Fjordvejen 170, 6300	4	1	COWI
Flejmose 2	4	13443142	FBB
Flensborg Landevej 1	3	13516798	FBB
Flensborg Landevej 10	4	13526763	FBB
Flensborg Landevej 10	4	13522677	FBB
Flensborg Landevej 5	4	13516520	FBB
Flensborg Landevej 5	4	13527132	FBB
Flensborg Landevej 5	4	13530906	FBB
Flensborg Landevej 6	3	13530772	FBB
Flædbækvej 1, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 14, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 17, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 2, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 2, 6430	4	2	COWI
Flædbækvej 2, 6430	4	3	COWI
Flædbækvej 29	4	13108907	FBB
Flædbækvej 3, 6430	3	1	COWI
Flædbækvej 32	3	13101810	FBB
Flædbækvej 34	4	13107597	FBB
Flædbækvej 34	4	13112220	FBB
Flædbækvej 36	3	13109540	FBB
Flædbækvej 4, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 4, 6430	4	2	COWI
Flædbækvej 5, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 5, 6430	4	2	COWI
Flædbækvej 6, 6430	4	1	COWI
Flædbækvej 9, 6430	3	1	COWI
Folehave 2	4	13526717	FBB
Folehave 2	4	13519383	FBB
Folehave 4	4	13516866	FBB
Folehave 4	4	13530456	FBB

Folehave 8	4	13519514	FBB
Fredensgade 1, 6300	4	1	COWI
Fredensgade 22	3	12785439	FBB
Fredensgade 22A, 6300	2	1	COWI
Fredensgade 24, 6300	4	1	COWI
Fredensgade 3, 6300	3	1	COWI
Fredensgade 5, 6300	4	1	COWI
Fredensgade 7, 6300	4	1	COWI
Fredensgade 8	4	12786287	FBB
Fredensgade 9, 6300	3	1	COWI
Frederiksgård 11, 6440	4	1	COWI
Frederiksgård 12, 6440	3	1	COWI
Frederiksgård 14, 6440	3	1	COWI
Frederiksgård 17, 6440	4	1	COWI
Frederiksgård 19, 6440	4	1	COWI
Frederiksgård 26, 6440	4	1	COWI
Fredsmajvej 1	3	13517901	FBB
Freltofte 2	4	13517794	FBB
Freltofte 6	4	13521635	FBB
Friheds Alle 42	2	13525340	FBB
Fruerhøj 1, 6430	4	2	COWI
Fruerhøj 1, 6430	4	3	COWI
Fruerhøj 10, 6430	4	1	COWI
Fruerhøj 10, 6430	4	2	COWI
Fruerhøj 11, 6430	2	2	COWI
Fruerhøj 13, 6430	3	4	COWI
Fruerhøj 13, 6430	2	1	COWI
Fruerhøj 14, 6430	4	1	COWI
Fruerhøj 18, 6430	4	5	COWI
Fruerhøj 18, 6430	3	1	COWI
Fruerhøj 3, 6430	4	1	COWI
Fruerhøj 4	4	13111710	FBB
Fruerhøj 9, 6430	4	2	COWI
Frydenlundvej 5	3	13106025	FBB
Frydenlundvej 5	3	13109550	FBB
Fryndeshave 24, 6440	3	1	COWI
Fryndeshave 5B, 6440	4	1	COWI
Fynshavvej 10, 6430	4	1	COWI
Fynshavvej 12, 6430	4	1	COWI
Fynshavvej 12, 6430	3	3	COWI
Fynshavvej 12, 6430	3	4	COWI
Fynshavvej 12, 6430	2	2	COWI
Fæbrovej 7	4	13110651	FBB
Fællesstræde 5	4	13530026	FBB
Fællesstræde 9	4	13518530	FBB
Færgegang 1	3	13438502	FBB
Færgegang 3	3	13444650	FBB
Færgegang 5	4	13439133	FBB
Færgevej 10, 6440	4	1	COWI
Færgevej 11	3	13108138	FBB

Færgevej 12	3	13101248	FBB
Færgevej 2, 6440	4	1	COWI
Færgevej 20, 6430	4	1	COWI
Færgevej 20, 6430	4	4	COWI
Færgevej 22	4	13102925	FBB
Færgevej 24, 6430	4	1	COWI
Færgevej 26, 6430	4	1	COWI
Færgevej 29, 6430	4	1	COWI
Færgevej 38, 6430	4	1	COWI
Færgevej 39, 6430	4	1	COWI
Færgevej 39, 6430	4	7	COWI
Færgevej 39, 6430	4	10	COWI
Færgevej 43, 6430	4	2	COWI
Færgevej 43, 6430	2	1	COWI
Færgevej 43A, 6430	2	1	COWI
Færgevej 44, 6430	4	1	COWI
Færgevej 45, 6430	4	5	COWI
Færgevej 45, 6430	2	3	COWI
Færgevej 46, 6430	4	1	COWI
Færgevej 46A, 6430	4	1	COWI
Færgevej 46A, 6430	4	2	COWI
Færgevej 5, 6440	3	2	COWI
Færgevej 5, 6440	2	1	COWI
Færgevej 50, 6430	4	1	COWI
Færgevej 54, 6430	4	1	COWI
Færgevej 56, 6430	4	1	COWI
Færgevej 57, 6430	4	1	COWI
Færgevej 58	4	13111274	FBB
Færgevej 6, 6440	4	1	COWI
Færgevej 61, 6430	4	1	COWI
Færgevej 62	4	13106691	FBB
Færgevej 62	4	13111170	FBB
Færgevej 68, 6430	4	2	COWI
Færgevej 68, 6430	4	3	COWI
Færgevej 70, 6430	4	1	COWI
Færgevej 9, 6430	3	7	COWI
Færgevej 9, 6430	3	4	COWI
Færgevej 9, 6430	2	1	COWI
Gammel Brovej 1, 6440	4	1	COWI
Gammel Brovej 11, 6440	4	1	COWI
Gammel Brovej 15, 6440	4	2	COWI
Gammel Brovej 15, 6440	4	3	COWI
Gammel Brovej 15, 6440	3	1	COWI
Gammel Brovej 18, 6440	4	1	COWI
Gammel Brovej 2, 6440	4	4	COWI
Gammel Brovej 2, 6440	3	2	COWI
Gammel Brovej 2, 6440	3	3	COWI
Gammel Brovej 2, 6440	2	1	COWI
Gammel Brovej 4, 6440	4	1	COWI
Gammel Brovej 6, 6440	4	1	COWI

Gammel Brovej 7, 6440	3	4	COWI
Gammel Brovej 7, 6440	3	1	COWI
Gammel Brovej 7, 6440	2	2	COWI
Gammel Brovej 8, 6440	3	1	COWI
Gammel Fabriksvej 1	4	13103616	FBB
Gammel Fabriksvej 17	4	13106738	FBB
Gammel Fabriksvej 17	4	13103696	FBB
Gammel Fabriksvej 17	4	13108955	FBB
Gammel Fabriksvej 19	4	13102555	FBB
Gammel Fabriksvej 21	4	13106616	FBB
Gammel Fabriksvej 7	3	13106185	FBB
Gammel Fabriksvej 7	3	13106684	FBB
Gammel Fabriksvej 7	3	13109084	FBB
Gammel Guderup 1, 6430	3	2	COWI
Gammel Guderup 1, 6430	2	1	COWI
Gammel Guderup 12, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 13, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 14, 6430	3	1	COWI
Gammel Guderup 15, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 16, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 16, 6430	4	2	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	4	8	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	4	5	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	4	9	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	3	2	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	3	3	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	3	4	COWI
Gammel Guderup 19, 6430	3	1	COWI
Gammel Guderup 2, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 20, 6430	4	2	COWI
Gammel Guderup 20, 6430	3	1	COWI
Gammel Guderup 22, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 23, 6430	4	4	COWI
Gammel Guderup 23, 6430	3	1	COWI
Gammel Guderup 24, 6430	3	2	COWI
Gammel Guderup 24, 6430	2	1	COWI
Gammel Guderup 25, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 26, 6430	4	5	COWI
Gammel Guderup 26, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 28, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 5, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 7, 6430	4	1	COWI
Gammel Guderup 9, 6430	4	1	COWI
Gammelgaard 10, 6440	4	13	COWI
Gammelgaard 10, 6440	4	4	COWI
Gammelgaard 10, 6440	3	12	COWI
Gammelgaard 10, 6440	3	6	COWI
Gammelgaard 10, 6440	2	14	COWI
Gammelgaard 10, 6440	2	14	COWI
Gammelgaard 10, 6440	2	14	COWI

Gammelgaard 17, 6440	4	3	COWI
Gammelgaard 17, 6440	3	1	COWI
Gammelgaard 27, 6440	4	2	COWI
Gammelgaard 27, 6440	3	1	COWI
Gammelgaard 5, 6440	3	2	COWI
Gammelgaard 5, 6440	3	1	COWI
Gammelgaard 6, 6440	4	1	COWI
Gammelløkke 8, 6430	4	1	COWI
Gammelløkke 8, 6430	4	2	COWI
Gammelskovvej 14	4	13104124	FBB
Gammelskovvej 14	4	13110269	FBB
Gammeltoft 1, 6300	4	1	COWI
Gartnerparken 6, 6320	4	1	COWI
Gartnervænget 2A, 6310	4	1	COWI
Gartnervænget 2B, 6310	4	1	COWI
Gendarmvej 3, 6310	4	1	COWI
Georg Hansens Vej 4A, 6400	4	1	COWI
Gerlachsgade 2	3	91809063	FBB
Gerlachsgade 2	1	13517100	FBB
Gerlachsgade 2	1	13526174	FBB
Gerlachsgade 2	3	91809056	FBB
Gerlachsgade 2	4	91809082	FBB
Gl Færgevej 105, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 11, 6300	3	1	COWI
Gl Færgevej 12	4	12789555	FBB
Gl Færgevej 14, 6300	4	4	COWI
Gl Færgevej 14A, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 14C, 6300	4	3	COWI
Gl Færgevej 16, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 18, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 20, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 23, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 29, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 3	4	12787602	FBB
Gl Færgevej 30	3	12788792	FBB
Gl Færgevej 30, 6300	3	2	COWI
Gl Færgevej 30A, 6300	3	1	COWI
Gl Færgevej 32	4	12787809	FBB
Gl Færgevej 37, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 39, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 40, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 42, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 44, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 45, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 46	4	12788681	FBB
Gl Færgevej 46A, 6300	3	1	COWI
Gl Færgevej 51, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 53, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 54, 6300	4	2	COWI
Gl Færgevej 54, 6300	4	1	COWI

Gl Færgevej 55, 6300	4	3	COWI
Gl Færgevej 55A, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 59, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 59A, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 61, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 63, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 65, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 75, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 81, 6300	4	2	COWI
Gl Færgevej 81, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 87, 6300	4	1	COWI
Gl Færgevej 90, 6300	3	1	COWI
Gl Færgevej 92	4	12790731	FBB
Gl Færgevej 94, 6300	4	1	COWI
Gl Kirkevej 21	4	12786178	FBB
Gl Kirkevej 25	1	12789605	FBB
Gl Kirkevej 25, 6300	1	1	COWI
Gl Aabenraavej 10, 6300	4	5	COWI
Gl Aabenraavej 10, 6300	4	3	COWI
Gl Aabenraavej 5, 6300	3	1	COWI
Goethesgade 10	4	13529795	FBB
Goethesgade 10	4	13520583	FBB
Goethesgade 12	4	13528909	FBB
Goethesgade 17	4	13517093	FBB
Goethesgade 19	3	13523080	FBB
Goethesgade 19	3	13519585	FBB
Goethesgade 2	3	13517905	FBB
Goethesgade 24	4	13519864	FBB
Goethesgade 26	4	13521987	FBB
Goethesgade 3	3	13529703	FBB
Goethesgade 6	4	13525256	FBB
Goethesgade 8	3	13526475	FBB
Gratelund 2, 6310	4	1	COWI
Grønnekærvej 1	3	13519666	FBB
Grønnekærvej 10	3	13529676	FBB
Grønnekærvej 8	4	13523185	FBB
Graasten Slot 1, 6300	3	4	COWI
Graasten Slot 1, 6300	3	4	COWI
Graasten Slot 1, 6300	3	3	COWI
Graasten Slot 1B, 6300	2	1	COWI
Gundstrup 2	4	12530013	FBB
Gyden 1, 6430	4	1	COWI
Gyden 1, 6440	4	1	COWI
Gyden 11, 6440	4	2	COWI
Gyden 11, 6440	4	1	COWI
Gyden 25, 6440	4	1	COWI
Gyden 6	4	13530596	FBB
Gyvelvej 11B, 6430	4	1	COWI
Gyvelvej 12, 6430	4	1	COWI
Gyvelvej 13, 6430	4	1	COWI

Gyvelvej 15	4	13110351	FBB
Gyvelvej 23	4	13103746	FBB
Gyvelvej 25	4	13099927	FBB
Gyvelvej 25	4	13101212	FBB
Gyvelvej 25, 6430	4	1	COWI
Gyvelvej 27	4	13103011	FBB
H.C.Andersens Gade 2	4	13515938	FBB
H.C.Andersens Gade 4	4	13517144	FBB
Havbo 17	4	13443742	FBB
Havbo 19	4	13437895	FBB
Havbo 2	2	13438911	FBB
Havbo 25	4	13444991	FBB
Havbo 27	3	13439358	FBB
Havbo 29	2	13443911	FBB
Havbo 29	3	13443046	FBB
Havbo 29	2	13444934	FBB
Havbo 29	2	13439570	FBB
Havbo 6	4	13441141	FBB
Havbo 7	4	13440519	FBB
Havbogade 31	3	13517091	FBB
Havbogade 36	4	13528832	FBB
Havbogade 37	3	13527941	FBB
Havbogade 39	4	13527782	FBB
Havbogade 4	4	13517284	FBB
Havbogade 50	3	13524529	FBB
Havbogade 51	3	13529239	FBB
Havbogade 52	4	13528455	FBB
Havbogade 6	3	13525625	FBB
Havbogade 64	3	13520131	FBB
Havbogade 66	4	13515812	FBB
Havbogade 68	3	13522903	FBB
Havbogade 72	4	13525233	FBB
Havbogade 74	3	13527178	FBB
Havbogade 8	3	13523745	FBB
Havbogade 82	3	13526626	FBB
Havnbjergvej 13	4	13111017	FBB
Havnbjergvej 13	4	13107523	FBB
Havnbjergvej 13, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 13, 6430	4	6	COWI
Havnbjergvej 15, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 15, 6430	4	3	COWI
Havnbjergvej 2, 6430	4	2	COWI
Havnbjergvej 2, 6430	3	1	COWI
Havnbjergvej 3, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 4, 6430	4	2	COWI
Havnbjergvej 4, 6430	3	1	COWI
Havnbjergvej 5A, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 5B, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 7, 6430	4	1	COWI
Havnbjergvej 9, 6430	4	1	COWI

Havnegade 2, 6300	4	1	COWI
Havnegade 4, 6300	4	1	COWI
Havnegade 8, 6300	4	1	COWI
Havnen 2, 6440	3	1	COWI
Havnevej 194, 6320	4	1	COWI
Havnevej 196, 6320	4	1	COWI
Havnevej 198, 6320	4	2	COWI
Havnevej 28, 6320	4	1	COWI
Havnevej 29, 6320	4	2	COWI
Havnevej 29, 6320	4	1	COWI
Havnevej 34, 6320	4	1	COWI
Havnevej 40, 6320	4	1	COWI
Havnevej 44, 6320	4	1	COWI
Havnevej 46, 6320	4	2	COWI
Havnevej 64, 6320	4	1	COWI
Havnevej 64, 6320	4	2	COWI
Havnevej 66, 6320	4	1	COWI
Havnevej 72, 6320	4	2	COWI
Havnevej 72, 6320	4	3	COWI
Havnevej 72, 6320	2	1	COWI
Havnevej 82, 6320	4	1	COWI
Havnevej 96, 6320	4	1	COWI
Havnevej 98, 6320	4	1	COWI
Havnevænget 17	4	13438858	FBB
Helgolandsgade 11	3	13527481	FBB
Helgolandsgade 19	3	13518286	FBB
Helgolandsgade 21	3	13525195	FBB
Helgolandsgade 23	3	13522131	FBB
Helgolandsgade 24	4	13523584	FBB
Helgolandsgade 25	3	13526840	FBB
Helgolandsgade 27	3	13516322	FBB
Helgolandsgade 29	3	13523822	FBB
Helgolandsgade 31	3	13528185	FBB
Helgolandsgade 33	3	13520372	FBB
Helgolandsgade 35	3	13521482	FBB
Helgolandsgade 37	3	13517452	FBB
Helgolandsgade 39	3	13519174	FBB
Helgolandsgade 5	4	13521431	FBB
Helgolandsgade 9	3	13520508	FBB
Hellesøvej 15	4	13111292	FBB
Hellesøvej 2, 6430	4	1	COWI
Hellesøvej 32	4	13110564	FBB
Hellesøvej 33	4	13099981	FBB
Hellesøvej 43	4	13105337	FBB
Hellesøvej 43	4	13109875	FBB
Helved 13, 6440	4	1	COWI
Helved 15, 6440	4	1	COWI
Helved 16, 6440	4	7	COWI
Helved 17, 6440	4	2	COWI
Helved 17, 6440	3	1	COWI

Helved 18A, 6440	4	2	COWI
Helved 18A, 6440	3	1	COWI
Helved 19, 6440	3	1	COWI
Helved 2, 6440	3	1	COWI
Helved 20, 6440	3	1	COWI
Helved 25, 6440	4	3	COWI
Helved 25, 6440	4	1	COWI
Helved 26, 6440	3	1	COWI
Helved 35, 6440	3	1	COWI
Helved 4, 6440	4	1	COWI
Helved 41, 6440	4	1	COWI
Herles 10, 6300	4	1	COWI
Herles 15, 6300	2	1	COWI
Herles 3, 6300	4	1	COWI
Herles 4, 6300	4	1	COWI
Herles 5, 6300	4	2	COWI
Herles 5, 6300	3	1	COWI
Herles 6, 6300	4	2	COWI
Herles 6, 6300	3	1	COWI
Herles 7, 6300	4	1	COWI
Herles 8, 6300	3	1	COWI
Herman Bangs Gade 5	4	13524621	FBB
Herman Bangs Gade 6	4	13528860	FBB
Hertug Hans Vej 1	3	13519857	FBB
Hertug Hans Vej 17	4	13523467	FBB
Hertug Hans Vej 19	4	13522697	FBB
Hertug Hans Vej 35	4	13518414	FBB
Hertug Hans Vej 35	4	13524662	FBB
Hertug Hans Vej 39	4	13520142	FBB
Hertug Hans Vej 39	4	13524863	FBB
Hertug Hans Vej 7	4	13522346	FBB
Hertug Hans Vej 7	4	13528916	FBB
Hertugtorvet 14, 6440	3	1	COWI
Hesselgaard 1	2	12786302	FBB
Hesselgaard 1	4	12788707	FBB
Hesselgaard 1	4	12786608	FBB
Hesselgaard 1	4	12789922	FBB
Hesselvej 2	4	13521134	FBB
Hesselvej 2	4	13529672	FBB
Hestehave 10	4	13529210	FBB
Hestehave 15	4	13518815	FBB
Hestehave 15	4	13527470	FBB
Hestehave 15	4	13528528	FBB
Hestehave 19	4	13519910	FBB
Hestehave 19	4	13523053	FBB
Hestehave 19	4	13523676	FBB
Hestehave 2	3	13520878	FBB
Hestehave 2	4	13516748	FBB
Hestehave 20	3	13521242	FBB
Hestehave 21	3	13521294	FBB

Hestehave 21	4	13517045	FBB
Hestehave 23	4	13519851	FBB
Hestehave 29	3	13521449	FBB
Hestehave 29	3	13525293	FBB
Hestehavevej 3	3	13112037	FBB
Hestehavevej 5	4	13104656	FBB
Hilmar Finsens Gade 17, 6400	3	1	COWI
Hilmar Finsens Gade 3	4	13530861	FBB
Hilmar Finsens Gade 5	4	13525178	FBB
Hilmar Finsens Gade 6	4	13522050	FBB
Hjortspringgaard 1	2	13106424	FBB
Hjortspringvej 1, 6430	3	1	COWI
Hjortspringvej 14, 6430	4	1	COWI
Hjortspringvej 17, 6430	4	1	COWI
Hjortspringvej 23	4	13100750	FBB
Hjortspringvej 26	3	13109814	FBB
Hjortspringvej 26	4	13108999	FBB
Hjortspringvej 29	4	13102180	FBB
Hjortspringvej 29	4	13106512	FBB
Hjortspringvej 29	4	13106614	FBB
Hjortspringvej 4, 6430	4	1	COWI
Hjortspringvej 5	4	13099759	FBB
Hoelvej 2, 6310	3	1	COWI
Hoelvej 5, 6310	4	1	COWI
Hoelvej 6, 6310	4	1	COWI
Hoelvej 9, 6310	4	2	COWI
Hoelvej 9, 6310	3	11	COWI
Hoelvej 9, 6310	2	1	COWI
Hofgården 4, 6440	2	1	COWI
Holger Drachmanns Gade 1	3	13519662	FBB
Holger Drachmanns Gade 16	4	13526537	FBB
Holger Drachmanns Gade 3	4	13526740	FBB
Holmgade 1, 6430	4	1	COWI
Holmgade 10, 6430	4	34	COWI
Holmgade 11	4	13107468	FBB
Holmgade 11	4	13110557	FBB
Holmgade 14, 6430	4	1	COWI
Holmgade 16, 6430	4	1	COWI
Holmgade 18, 6430	4	1	COWI
Holmgade 19, 6430	4	1	COWI
Holmgade 2, 6430	4	1	COWI
Holmgade 20, 6430	4	1	COWI
Holmgade 23, 6430	4	1	COWI
Holmgade 24	2	13111799	FBB
Holmgade 24B, 6430	2	2	COWI
Holmgade 25, 6430	4	1	COWI
Holmgade 26, 6430	4	1	COWI
Holmgade 27, 6430	4	1	COWI
Holmgade 4, 6430	4	1	COWI
Holmgade 5, 6430	4	1	COWI

Holmgade 6, 6430	3	1	COWI
Holmgade 9, 6430	4	1	COWI
Holmskovvej 11	4	13105545	FBB
Holmskovvej 5	4	13110875	FBB
Holmvej 31	4	13108974	FBB
Holmvej 32	4	13103066	FBB
Holmvej 32	4	13104921	FBB
Holmvej 32	4	13110121	FBB
Holmvej 33	3	13099918	FBB
Holmvej 33	3	13111334	FBB
Holmvej 34	3	13101304	FBB
Holmvej 34	3	13111372	FBB
Honninghul 1	3	13525284	FBB
Honninghul 3	3	13517796	FBB
Honninghul 5	4	13519227	FBB
Honninghul 7	4	13528445	FBB
Hovgård 1, 6300	4	1	COWI
Hovgård 1, 6300	4	2	COWI
Huholt 13	4	13529605	FBB
Huholt 13	4	13529940	FBB
Huholt 13	4	13525243	FBB
Huholt 16, 6400	4	4	COWI
Huholt 16, 6400	4	5	COWI
Huholt 16, 6400	4	3	COWI
Huholt 16, 6400	3	1	COWI
Huholt 16A, 6400	3	1	COWI
Huholt 19, 6400	3	3	COWI
Huholt 19, 6400	3	2	COWI
Huholt 19, 6400	3	1	COWI
Huholt 2	4	13523562	FBB
Huholt 20A, 6400	4	1	COWI
Huholt 23, 6400	4	1	COWI
Huholt 4	3	13522117	FBB
Huholt 4	3	13523917	FBB
Huholt 6	4	13521441	FBB
Humletorv 3	3	13527898	FBB
Humletorv 4	2	13517691	FBB
Humletorv 4	3	13526817	FBB
Humletorv 4	3	13531093	FBB
Humletorv 6	4	13520066	FBB
Humletorv 7	3	13518879	FBB
Hundslevvej 20, 6440	4	6	COWI
Hundslevvej 20, 6440	3	1	COWI
Hundslevvej 20, 6440	3	2	COWI
Hundslevvej 22, 6440	4	3	COWI
Hundslevvej 22, 6440	4	1	COWI
Højtoft 1	4	12786252	FBB
Højtoft 11	3	12791496	FBB
Højtoft 11, 6300	4	1	COWI
Højtoft 4, 6300	4	1	COWI

Højtoft 6, 6300	3	1	COWI
Højvang 10	4	13516887	FBB
Højvang 12	4	13526384	FBB
Højvang 2	4	13518688	FBB
Højvang 4	4	13516738	FBB
Højvang 8	4	13526960	FBB
Hønshøjvej 3	4	13108566	FBB
Hønshøjvej 3	4	13109767	FBB
Hønshøjvej 4	3	13100386	FBB
Hørtoftvej 15	4	13517808	FBB
Hørtoftvej 16	3	13523387	FBB
Hørtoftvej 16	4	13530921	FBB
Hørtoftvej 2	4	13527019	FBB
Hørtoftvej 6	4	13525133	FBB
Illerstrandvej 10	2	12644737	FBB
Illerstrandvej 19	4	12649886	FBB
Illerstrandvej 20	4	12646233	FBB
Illerstrandvej 22	4	12649497	FBB
Illerstrandvej 26	4	12650180	FBB
Illerstrandvej 27	4	12648316	FBB
Illerstrandvej 33	4	12644380	FBB
Illerstrandvej 35	4	12646858	FBB
Illerstrandvej 5	3	12647387	FBB
Illerstrandvej 7	1	12644413	FBB
Illerstrandvej 7	2	12644731	FBB
Illerstrandvej 7	1	12645583	FBB
Illerstrandvej 7	1	12646641	FBB
Illerstrandvej 7	1	12646430	FBB
Illerstrandvej 7	1	12647765	FBB
Illerstrandvej 7	1	12648550	FBB
Illerstrandvej 7	2	12644795	FBB
Illerstrandvej 7	1	12648970	FBB
Illervej 20, 6310	4	2	COWI
Illervej 22, 6310	4	1	COWI
Illervej 22, 6310	4	2	COWI
Illervej 28, 6310	4	1	COWI
Illervej 28, 6310	4	2	COWI
Illervej 29, 6310	4	2	COWI
Illervej 29, 6310	3	1	COWI
Industrivej 1, 6310	4	1	COWI
Irisbakken 2	4	13524910	FBB
Jebs Vej 2, 6440	4	1	COWI
Jebs Vej 2, 6440	4	2	COWI
Jernbanegade 1, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 10, 6400	2	1	COWI
Jernbanegade 11, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 13, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 14, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 16, 6300	4	2	COWI
Jernbanegade 16, 6300	3	1	COWI

Jernbanegade 16, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 17, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 18, 6300	4	1	COWI
Jernbanegade 18, 6300	4	2	COWI
Jernbanegade 18, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 2, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 20, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 21, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 22, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 25, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 27, 6400	2	1	COWI
Jernbanegade 3, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 33, 6400	4	2	COWI
Jernbanegade 35, 6400	2	1	COWI
Jernbanegade 36, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 37, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 38, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 4, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 4, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 41, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 42, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 42, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 46, 6400	3	1	COWI
Jernbanegade 5, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 6, 6300	4	2	COWI
Jernbanegade 6, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 7, 6300	4	1	COWI
Jernbanegade 8, 6400	4	1	COWI
Jernbanegade 9, 6300	3	1	COWI
Jernbanegade 9, 6400	3	1	COWI
Jernbanegyde 6	4	13519103	FBB
Jomfrusti 1	4	13523888	FBB
Jomfrusti 11	4	13522562	FBB
Jomfrusti 13	4	13519778	FBB
Jomfrusti 19	4	68295396	FBB
Jomfrusti 27	4	13530055	FBB
Jomfrusti 29	4	13529785	FBB
Jomfrusti 3	3	13516701	FBB
Jomfrusti 3	3	13528914	FBB
Jomfrusti 3	3	13530514	FBB
Jomfrusti 3	4	13517805	FBB
Jomfrusti 5	3	13530736	FBB
Jægerpladsen 1, 6440	4	1	COWI
Jørgensby 5, 6310	4	1	COWI
Jørgensby 5, 6310	4	5	COWI
Kalvehavevej 2	4	13111740	FBB
Kalvehavevej 4	4	13101237	FBB
Kalvetoft 2	3	13392894	FBB
Kalvetoft 3	3	13391528	FBB
Kalvetoft 7	3	13391053	FBB

Kalvetoft 8	3	13395353	FBB
Kalvetoft 8	4	13395702	FBB
Kalvetoft 9	4	13392169	FBB
Kanalvej 1, 6440	4	1	COWI
Kanalvej 1, 6440	4	4	COWI
Kanalvej 5	4	13110093	FBB
Kaplenivej 1	4	13529245	FBB
Kaplenivej 10	3	13529419	FBB
Kaplenivej 12	3	13527766	FBB
Kaplenivej 14	3	13528547	FBB
Kaplenivej 20	3	13522209	FBB
Kaplenivej 22	4	13529701	FBB
Kaplenivej 24	4	13522339	FBB
Kaplenivej 4	3	13522490	FBB
Kaplenivej 6	3	13531612	FBB
Kaplenivej 8	3	13529933	FBB
Kastanie Alle 10, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 10, 6440	4	2	COWI
Kastanie Alle 12, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 12, 6440	4	2	COWI
Kastanie Alle 14, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 16, 6400	4	1	COWI
Kastanie Alle 16, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 18, 6400	4	1	COWI
Kastanie Alle 2, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 20, 6400	4	1	COWI
Kastanie Alle 29	3	13528081	FBB
Kastanie Alle 3, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 31	3	13518858	FBB
Kastanie Alle 33	3	13523307	FBB
Kastanie Alle 35	3	13527775	FBB
Kastanie Alle 37	3	13531032	FBB
Kastanie Alle 37	3	13525449	FBB
Kastanie Alle 38	4	13517898	FBB
Kastanie Alle 39	3	13516413	FBB
Kastanie Alle 4, 6400	3	1	COWI
Kastanie Alle 4, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 40	4	13516222	FBB
Kastanie Alle 42	4	13520052	FBB
Kastanie Alle 44	4	13518856	FBB
Kastanie Alle 46	4	13530144	FBB
Kastanie Alle 5, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 6, 6400	3	1	COWI
Kastanie Alle 6, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 8, 6440	4	1	COWI
Kastanie Alle 9, 6400	4	1	COWI
Kastanie Alle 9, 6440	4	1	COWI
Katry 11, 6440	4	2	COWI
Katry 11, 6440	3	1	COWI
Katry 12, 6440	4	1	COWI

Katry 12, 6440	4	2	COWI
Katry 12, 6440	4	3	COWI
Katry 4, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 12, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 16, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 17, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 18, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 19, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 1B, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 2, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 20, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 21, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 22, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 23A, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 25, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 27, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 28, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 3, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 32, 6440	4	2	COWI
Kettingvej 36, 6440	4	3	COWI
Kettingvej 4, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 56, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 58, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 62, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 66, 6440	4	4	COWI
Kettingvej 66, 6440	4	4	COWI
Kettingvej 79B, 6440	4	1	COWI
Kettingvej 9, 6440	3	1	COWI
Kirke Alle 4	3	13524411	FBB
Kirke Alle 9	3	13523693	FBB
Kirke Alle 9	2	13521358	FBB
Kirkebakken 2	4	13102369	FBB
Kirkegade 1	3	13527776	FBB
Kirkegade 1, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 1, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 10, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 10, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 11, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 11, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 12, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 13, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 13, 6310	4	2	COWI
Kirkegade 13, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 14, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 14, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 15, 6430	4	1	COWI
Kirkegade 17, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 19, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 2	2	13521167	FBB
Kirkegade 20, 6430	4	2	COWI

Kirkegade 3	4	13528782	FBB
Kirkegade 4, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 5, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 6, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 6, 6430	3	1	COWI
Kirkegade 7, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 8, 6310	4	1	COWI
Kirkegade 9, 6310	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 11, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 15	4	12791331	FBB
Kirkegårdsvej 15A, 6300	3	1	COWI
Kirkegårdsvej 17, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 18, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 21	4	12787835	FBB
Kirkegårdsvej 23, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 26, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 41, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 45, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 47, 6300	4	1	COWI
Kirkegårdsvej 49, 6300	1	1	COWI
Kirkegårdsvej 7, 6300	4	1	COWI
Kirkepladsen 2, 6440	1	1	COWI
Kirkepold 1	4	13395425	FBB
Kirkepold 10	3	13392081	FBB
Kirkepold 12	4	13395032	FBB
Kirkepold 13	4	13394265	FBB
Kirkepold 14	3	13392716	FBB
Kirkepold 18	2	13393279	FBB
Kirkepold 2	3	13391971	FBB
Kirkepold 3	2	13395969	FBB
Kirkepold 3	2	13395191	FBB
Kirkepold 3	2	13395639	FBB
Kirkepold 4	2	13393902	FBB
Kirkepold 4	4	13394804	FBB
Kirkepold 5	3	13393293	FBB
Kirkepold 5	3	13392730	FBB
Kirkepold 5	3	13392346	FBB
Kirkepold 6	2	13395044	FBB
Kirkepold 8	3	13392398	FBB
Kirkestien 13	4	13528719	FBB
Kirkestien 15	4	13522709	FBB
Kirkestien 17	3	13525365	FBB
Kirkestien 3	4	13522457	FBB
Kirketoft 10, 6300	1	1	COWI
Kirketoft 4	4	12786263	FBB
Kirketoft 8, 6300	4	1	COWI
Kirkevej 1, 6300	1	2	COWI
Kirkevej 11	2	13519263	FBB
Kirkevej 16	2	13521052	FBB
Kirkevej 16	3	13530442	FBB

Kirkevej 17	3	13530549	FBB
Kirkevej 18	3	13517650	FBB
Kirkevej 19	3	13518751	FBB
Kirkevej 2, 6300	3	3	COWI
Kirkevej 2, 6300	3	7	COWI
Kirkevej 21	3	13522866	FBB
Kirkevej 22	3	13528077	FBB
Kirkevej 23	3	13515818	FBB
Kirkevej 26	2	13521062	FBB
Kirkevej 30	3	13518379	FBB
Kirkevej 32	3	13517802	FBB
Kirkevej 34	4	13518372	FBB
Kirkevej 4, 6300	3	1	COWI
Kirkevej 4, 6430	4	1	COWI
Kirkevej 9	3	13528352	FBB
Klinting 3	3	13523296	FBB
Klinting 3	3	13529675	FBB
Klinting 4	4	13516078	FBB
Klinting 6	4	13518970	FBB
Kløften 1	4	13443007	FBB
Klør-Fire 16, 6310	4	1	COWI
Klør-Fire 18, 6310	4	2	COWI
Klør-Fire 18, 6310	3	1	COWI
Klør-Fire 22, 6310	4	1	COWI
Klør-Fire 4, 6310	4	1	COWI
Klør-Fire 8, 6310	4	1	COWI
Knudsmade 1	4	12789941	FBB
Knudsmade 13	4	12788194	FBB
Knudsmade 17	3	12788388	FBB
Knudsmade 5	4	12785470	FBB
Knudsmade 7	4	12785048	FBB
Knøs' Gård 1	2	13441686	FBB
Kobberholmvej 10, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 11, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 13, 6300	3	1	COWI
Kobberholmvej 19	4	12787385	FBB
Kobberholmvej 20, 6300	4		COWI
Kobberholmvej 29, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 33, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 33, 6300	4	2	COWI
Kobberholmvej 35	4	12791107	FBB
Kobberholmvej 56, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 56, 6300	4	2	COWI
Kobberholmvej 7, 6300	4	1	COWI
Kobberholmvej 8	4	12789417	FBB
Kokhøjvej 3, 6430	4	1	COWI
Kokhøjvej 3, 6430	4	2	COWI
Kongevej 1	3	13518045	FBB
Kongevej 10, 6300	4	7	COWI
Kongevej 100	3	13517696	FBB

Kongevej 106	4	13528485	FBB
Kongevej 108	4	13526931	FBB
Kongevej 11, 6300	4	9	COWI
Kongevej 110	4	13530372	FBB
Kongevej 12, 6300	4	11	COWI
Kongevej 13, 6300	4	12	COWI
Kongevej 14, 6300	4	14	COWI
Kongevej 15, 6300	4	16	COWI
Kongevej 16, 6300	4	18	COWI
Kongevej 17, 6300	4	20	COWI
Kongevej 18, 6300	4	22	COWI
Kongevej 19, 6300	4	24	COWI
Kongevej 20, 6300	4	25	COWI
Kongevej 21, 6300	4	27	COWI
Kongevej 22, 6300	4	29	COWI
Kongevej 23, 6300	4	31	COWI
Kongevej 24, 6300	4	32	COWI
Kongevej 25, 6300	4	33	COWI
Kongevej 27, 6300	4	1	COWI
Kongevej 27, 6300	4	2	COWI
Kongevej 29	3	13518851	FBB
Kongevej 3	3	13519032	FBB
Kongevej 30	3	13524403	FBB
Kongevej 31	3	13519237	FBB
Kongevej 35	3	13516651	FBB
Kongevej 37	2	13523454	FBB
Kongevej 37	1	13523189	FBB
Kongevej 39	1	13519468	FBB
Kongevej 4	3	13523924	FBB
Kongevej 40	4	13518547	FBB
Kongevej 41	2	68295415	FBB
Kongevej 42	4	13520872	FBB
Kongevej 43	3	68295387	FBB
Kongevej 43	3	68295369	FBB
Kongevej 44	4	13520718	FBB
Kongevej 45	3	13524502	FBB
Kongevej 46	4	13527226	FBB
Kongevej 47	3	13530636	FBB
Kongevej 48	3	13521928	FBB
Kongevej 49	3	13524823	FBB
Kongevej 5	3	13527977	FBB
Kongevej 51	4	13525532	FBB
Kongevej 53	3	13525324	FBB
Kongevej 55	3	13528897	FBB
Kongevej 56	3	13515629	FBB
Kongevej 56	3	13522009	FBB
Kongevej 58	2	13523283	FBB
Kongevej 59	3	13519515	FBB
Kongevej 6	3	13525032	FBB
Kongevej 6, 6300	4	1	COWI

Kongevej 61	3	13530453	FBB
Kongevej 64	3	13526733	FBB
Kongevej 66	3	13530086	FBB
Kongevej 69	3	13520981	FBB
Kongevej 7, 6300	4	3	COWI
Kongevej 70	4	13516769	FBB
Kongevej 71	4	13528460	FBB
Kongevej 72	3	13527413	FBB
Kongevej 72, 6300	4	1	COWI
Kongevej 73	2	12786882	FBB
Kongevej 73	4	12788266	FBB
Kongevej 73, 6300	2	1	COWI
Kongevej 73, 6300	2	2	COWI
Kongevej 74	4	13526409	FBB
Kongevej 74, 6300	4	1	COWI
Kongevej 76, 6300	4	1	COWI
Kongevej 8	3	13531170	FBB
Kongevej 8, 6300	4	5	COWI
Kongevej 80	2	12787028	FBB
Kongevej 80, 6300	2	1	COWI
Kongevej 84	4	13515810	FBB
Kongevej 85	3	12786654	FBB
Kongevej 88	4	13515871	FBB
Kongevej 9, 6300	4	6	COWI
Kongevej 96	4	13518595	FBB
Kongevej 98	3	13526127	FBB
Kongshoved 13	4	13442524	FBB
Kongshoved 13	4	13437109	FBB
Konkel 1, 6300	4	1	COWI
Konkel 10, 6300	3	1	COWI
Konkel 11, 6300	4	1	COWI
Konkel 12, 6300	4	1	COWI
Konkel 13, 6300	4	1	COWI
Konkel 14, 6300	4	1	COWI
Konkel 15, 6300	4	1	COWI
Konkel 17, 6300	4	1	COWI
Konkel 18, 6300	4	1	COWI
Konkel 19, 6300	4	1	COWI
Konkel 2, 6300	2	1	COWI
Konkel 20, 6300	4	1	COWI
Konkel 22, 6300	4	1	COWI
Konkel 23, 6300	4	1	COWI
Konkel 25, 6300	4	1	COWI
Konkel 25, 6300	4	3	COWI
Konkel 26, 6300	4	1	COWI
Konkel 3, 6300	4	1	COWI
Konkel 4, 6300	4	1	COWI
Konkel 5, 6300	3	1	COWI
Konkel 6	4	12786719	FBB
Konkel 7, 6300	3	1	COWI

Konkel 8	4	12789649	FBB
Konkel 8, 6300	3	1	COWI
Konkel 9	4	12791130	FBB
Konkel 9, 6300	3	1	COWI
Korshøj 13, 6440	4	1	COWI
Korshøj 2, 6440	4	1	COWI
Korshøj 3, 6440	4	1	COWI
Korshøj 6, 6440	4	1	COWI
Korshøj 7, 6440	4	3	COWI
Korshøj 7, 6440	4	2	COWI
Korshøj 7, 6440	4	1	COWI
Krammarksvej 20, 6310	4	1	COWI
Krammarksvej 7, 6310	4	2	COWI
Krammarksvej 7, 6310	3	1	COWI
Krogen 2, 6440	4	1	COWI
Krogvejen 6	4	13523094	FBB
Krogvejen 8	2	13526436	FBB
Krumom 2, 6440	3	1	COWI
Krumom 4, 6440	4	1	COWI
Krumom 4, 6440	4	2	COWI
Krumom 6, 6440	4	1	COWI
Krusåvej 11	4	12786478	FBB
Krusåvej 8	4	12787317	FBB
Kvanløkke 1	4	13105493	FBB
Kvanløkke 1	4	13100690	FBB
Kvanløkke 2	3	13108064	FBB
Kvanløkke 2	3	13110332	FBB
Kvanløkke 2	3	13101866	FBB
Kvanløkke 2	4	13105713	FBB
Kværsgade 14, 6300	3	1	COWI
Kværsgade 15	4	12788583	FBB
Kværsgade 16, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 18	4	12790864	FBB
Kværsgade 22, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 24, 6300	4	2	COWI
Kværsgade 27	3	12786296	FBB
Kværsgade 27, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 31, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 32, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 40, 6300	4	1	COWI
Kværsgade 46, 6300	4	1	COWI
Kværsløkke 1	3	12789535	FBB
Kværsløkke 1	3	12785928	FBB
Kværsløkke 18	3	12788752	FBB
Kværsløkke 18	3	12785553	FBB
Kværsløkke 22	3	12790468	FBB
Kværsløkke 22	3	12791021	FBB
Kværsløkke 22	3	12788276	FBB
Kværsløkke 3	3	12787244	FBB
Kværsløkke 5	3	12788363	FBB

Kværsløkke 5	3	12785178	FBB
Kværsløkke 5	3	12786316	FBB
Kær Bygade 10	3	13521577	FBB
Kær Bygade 14	4	13524374	FBB
Kær Bygade 14	4	13527635	FBB
Kær Bygade 20	3	13524636	FBB
Kær Bygade 28	4	13523937	FBB
Kær Bygade 30	4	13527233	FBB
Kær Bygade 40	4	13516635	FBB
Kær Bygade 40	4	13520355	FBB
Kær Bygade 40	4	13526795	FBB
Kær Bygade 40	4	13527900	FBB
Kær Bygade 40	4	13531299	FBB
Kær Bygade 44	4	13520156	FBB
Kær Bygade 50	3	13520522	FBB
Kær Bygade 58	4	13526538	FBB
Kær Bygade 58	4	13530822	FBB
Kær Bygade 59	3	13515735	FBB
Kær Bygade 59	3	13523573	FBB
Kær Bygade 62	3	13520949	FBB
Kær Bygade 62	2	13525495	FBB
Kær Bygade 62	3	13530243	FBB
Kær Bygade 64	3	13517682	FBB
Kær Bygade 64	4	13521866	FBB
Kær Bygade 66	4	13520580	FBB
Kær Bygade 66	4	13524886	FBB
Kær Bygade 66	4	13528122	FBB
Kær Bygade 66	4	13529183	FBB
Kær Bygade 68	4	13531217	FBB
Kær Bygade 70	1	13517061	FBB
Kær Bygade 70	1	13524557	FBB
Kær Bygade 70	1	13528334	FBB
Kær Bygade 70	1	13519779	FBB
Kærvej 31	4	13522890	FBB
Kærvej 65	4	13517739	FBB
Købingsmarkvej 1, 6430	4	2	COWI
Købingsmarkvej 1, 6430	4	1	COWI
Købingsmarkvej 27	4	13107592	FBB
Købingsmarkvej 40	1	13107555	FBB
Købingsmarkvej 41	3	13105019	FBB
Købingsmarkvej 41	3	13106020	FBB
Købingsmarkvej 41	3	13109554	FBB
Købingsmarkvej 53	4	13103518	FBB
Ladegårdskov 10, 6300	4	6	COWI
Ladegårdskov 12, 6300	4	2	COWI
Ladegårdskov 12, 6300	4	1	COWI
Ladegårdskov 13, 6300	4	1	COWI
Ladegårdskov 14, 6300	3	2	COWI
Ladegårdskov 18, 6300	4	1	COWI
Ladegårdskov 19, 6300	3	1	COWI

Ladegårdskov 3, 6300	4	1	COWI
Ladegårdskov 5	4	12788832	FBB
Ladegårdskov 6, 6300	4	1	COWI
Ladegårdskov 6, 6300	4	2	COWI
Ladegårdskov 9, 6300	4	1	COWI
Ladegårdsvej 2, 6300	4	2	COWI
Ladegårdsvej 2, 6300	4	1	COWI
Ladegårdsvej 6	3	12790462	FBB
Ladegårdsvej 8	4	12790550	FBB
Ladegårdsvej 8	4	12791062	FBB
Ladegårdsvej 8	4	12791558	FBB
Ladegårdsvej 8	4	12787457	FBB
Lambjergskov 33	4	13436929	FBB
Lambjergskov 33	4	13437376	FBB
Lambjergskov 33	4	13442252	FBB
Lambjergskovvej 1, 6400	4	3	COWI
Lambjergskovvej 1, 6400	3	1	COWI
Lambjergskovvej 12	4	13528125	FBB
Lambjergskovvej 14, 6400	2	1	COWI
Lambjergskovvej 5, 6400	4	7	COWI
Lambjergskovvej 5, 6400	4	3	COWI
Lambjergskovvej 5, 6400	4	5	COWI
Lambjergskovvej 5, 6400	4	1	COWI
Lambjergsned 2	4	13437065	FBB
Lambjergsned 4	4	13438134	FBB
Lambjergsned 5	4	13437485	FBB
Lammehaven 2	4	13101134	FBB
Lammehaven 2	4	13104597	FBB
Lammehaven 2	4	13108028	FBB
Landevejen 1	4	12528003	FBB
Landevejen 13, 6440	4	2	COWI
Landevejen 13, 6440	4	1	COWI
Landevejen 13, 6440	4	2	COWI
Landevejen 13, 6440	4	1	COWI
Landevejen 14, 6440	4	2	COWI
Landevejen 14, 6440	4	1	COWI
Landevejen 14, 6440	4	1	COWI
Landevejen 15, 6440	4	1	COWI
Landevejen 15, 6440	4	1	COWI
Landevejen 16, 6440	4	1	COWI
Landevejen 16, 6440	4	1	COWI
Landevejen 18, 6440	4	1	COWI
Landevejen 18, 6440	4	1	COWI
Landevejen 18, 6440	4	2	COWI
Landevejen 18, 6440	4	2	COWI
Landevejen 20, 6440	4	1	COWI
Landevejen 20, 6440	4	2	COWI
Landevejen 20, 6440	4	1	COWI
Landevejen 20, 6440	4	2	COWI
Langager 2	4	13101552	FBB

Langbrogade 15, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 16	4	13529817	FBB
Langbrogade 18, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 20, 6400	3	1	COWI
Langbrogade 22, 6400	3	1	COWI
Langbrogade 24, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 27, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 28, 6400	3	1	COWI
Langbrogade 29, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 33, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 35, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 36, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 37, 6400	4	1	COWI
Langbrogade 39, 6400	3	1	COWI
Langdyssevej 2	4	13112301	FBB
Langdyssevej 9	3	13103409	FBB
Langdyssevej 9	3	13106016	FBB
Lassensvej 10	4	12785574	FBB
Lassensvej 12	4	12785156	FBB
Lassensvej 12, 6300	4	1	COWI
Lassensvej 13, 6300	4	1	COWI
Lassensvej 5, 6300	4	5	COWI
Lassensvej 6, 6300	4	1	COWI
Lassensvej 8, 6300	4	1	COWI
Lerbjergparken 10	3	13529985	FBB
Lervandstedvej 1	4	13112211	FBB
Lervandstedvej 3	3	13100733	FBB
Liliegade 11	3	13517614	FBB
Liliegade 13	3	13530005	FBB
Liliegade 3	4	13524698	FBB
Liliegade 5	3	13530345	FBB
Liliegade 9	3	13522323	FBB
Lille Rådhusgade 10	1	13529945	FBB
Lille Rådhusgade 12A, 6400	4	1	COWI
Lille Rådhusgade 14, 6400	3	1	COWI
Lille Rådhusgade 16, 6400	3	1	COWI
Lille Rådhusgade 22	3	13525090	FBB
Lille Rådhusgade 24	3	13521102	FBB
Lille Rådhusgade 26	4	13528229	FBB
Lille Rådhusgade 31	4	13531491	FBB
Lille Rådhusgade 35	3	13518806	FBB
Lille Rådhusgade 37	3	13521891	FBB
Lille Rådhusgade 39	4	13517688	FBB
Lillebæltvej 2, 6440	4	1	COWI
Lillebæltvej 6, 6440	3	1	COWI
Lillebæltvej 6, 6440	3	2	COWI
Lillebæltvej 9, 6440	3	3	COWI
Lillegade 2, 6430	4	2	COWI
Lillegade 2, 6430	4	5	COWI
Lillegade 2, 6430	3	1	COWI

Lillegade 4, 6430	4	1	COWI
Lillehavstien 2, 6440	4	2	COWI
Lillehavstien 2, 6440	3	1	COWI
Lillemadevej 11	4	13111568	FBB
Lillemadevej 3	4	13102087	FBB
Lillemadevej 3	4	13104314	FBB
Lillemadevej 3	4	13111528	FBB
Lillemadevej 9	4	13108520	FBB
Lillemølle 1	2	13527572	FBB
Lillemølle 2	1	13516608	FBB
Lillemølle 2	2	13528982	FBB
Lillemølle 2	4	13516073	FBB
Limbækvej 20	3	12785450	FBB
Limbækvej 22	3	12788727	FBB
Limbækvej 22	3	12789510	FBB
Limbækvej 22	3	12789916	FBB
Limbækvej 22	3	12785111	FBB
Limbækvej 6	4	12786580	FBB
Limbækvej 8	4	12786146	FBB
Linbækvej 1	4	13531257	FBB
Linbækvej 2, 6400	4	1	COWI
Linbækvej 3, 6400	4	1	COWI
Linbækvej 4, 6400	4	1	COWI
Linbækvej 5, 6400	4	1	COWI
Linbækvej 6, 6400	4	1	COWI
Lindevang 10	4	13516447	FBB
Lindevang 11	4	13519405	FBB
Lindevang 11	4	13523152	FBB
Lindevang 11	4	13530763	FBB
Lindevang 2	4	13526161	FBB
Lindevang 2	4	13528932	FBB
Lindevang 3	2	13530109	FBB
Lindevang 4	4	13524327	FBB
Lindevang 4	4	13523589	FBB
Lindevang 5	2	13516746	FBB
Lindevang 6	4	13521601	FBB
Lindevang 6	4	13530537	FBB
Lindevang 7	2	13519560	FBB
Lindevang 8	4	13528261	FBB
Lundenvej 12	3	13099681	FBB
Lundenvej 12	3	13102736	FBB
Lundenvej 12	3	13110495	FBB
Lundenvej 21	4	13102413	FBB
Lundtoftvej 5, 6300	4	1	COWI
Lusigvej 12, 6430	4	1	COWI
Lusigvej 14, 6430	4	16	COWI
Lusigvej 14, 6430	4	3	COWI
Lusigvej 14, 6430	3	1	COWI
Lusigvej 18	4	13108150	FBB
Lusigvej 2, 6430	4	1	COWI

Lusigvej 20	4	13107930	FBB
Lusigvej 20	4	13110058	FBB
Lusigvej 20	4	13111932	FBB
Lusigvej 24	4	13109944	FBB
Lusigvej 4, 6430	4	1	COWI
Lusigvej 7, 6430	4	1	COWI
Lusigvej 8, 6430	4	1	COWI
Lykkevej 10, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 13, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 18, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 2, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 20, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 20, 6440	4	2	COWI
Lykkevej 23, 6440	4	2	COWI
Lykkevej 23, 6440	3	1	COWI
Lykkevej 25, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 3, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 36, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 4, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 5, 6440	4	1	COWI
Lykkevej 6, 6440	4	1	COWI
Lyngevej 4	4	13107311	FBB
Lyngevej 4	4	13104298	FBB
Lyngevej 4	4	13106153	FBB
Lyngmosevej 1	4	13104681	FBB
Lyngmosevej 2	4	13109094	FBB
Lyngmosevej 5	3	13109385	FBB
Lyngmosevej 5	3	13101432	FBB
Lyngmosevej 5	3	13103243	FBB
Lyngmosevej 5	3	13105861	FBB
Lyngmosevej 9	3	13109888	FBB
Lysabildgade 1	2	13440159	FBB
Lysabildgade 10	3	13443343	FBB
Lysabildgade 11	4	13439443	FBB
Lysabildgade 44	4	13438285	FBB
Lysabildgade 44	4	13443033	FBB
Lysabildgade 44	4	13436946	FBB
Lysabildgade 5	2	13437575	FBB
Lysabildgade 8	3	13437221	FBB
Lysabildgade 86	3	13442941	FBB
Lysabildgade 9	3	13437824	FBB
Lysholmvej 10	4	13103112	FBB
Lysholmvej 10	4	13106135	FBB
Lysholmvej 10	4	13100693	FBB
Lysholmvej 10	4	13100044	FBB
Lysholmvej 4	3	13108721	FBB
Lysholmvej 7	4	13107583	FBB
Lysvang 1	4	13519051	FBB
Lysvang 2	4	13520529	FBB
Lysvang 3	4	13523073	FBB

Lysvang 31	2	13519919	FBB
Lysvang 5	4	13515608	FBB
Lysvang 6	4	13524117	FBB
Lysvang 7	4	13525957	FBB
Lysvang 9	4	13521757	FBB
Løgtoft 3, 6300	4	1	COWI
Løgtoft 4, 6300	4	1	COWI
Løgtoft 5, 6300	4	1	COWI
Løgtoft 6, 6300	4	1	COWI
Løgtoft 7, 6300	4	1	COWI
Løjtertoft 1, 6430	3	1	COWI
Løjtertoft 10, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 11, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 12, 6430	3	1	COWI
Løjtertoft 13, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 18, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 2, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 20, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 22, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 27, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 3, 6430	4	2	COWI
Løjtertoft 32, 6430	3	1	COWI
Løjtertoft 34, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 36, 6430	4	3	COWI
Løjtertoft 38, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 4, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 5, 6430	4	1	COWI
Løjtertoft 8, 6430	4	1	COWI
Løkken 20, 6400	4	1	COWI
Løkken 22, 6400	4	1	COWI
Løkken 24, 6400	2	1	COWI
Løkken 26, 6400	3	1	COWI
Løkken 32, 6400	4	1	COWI
Løngang 1, 6400	2	1	COWI
Løngang 10	4	13518114	FBB
Løngang 11, 6400	3	1	COWI
Løngang 12, 6400	3	2	COWI
Løngang 14, 6400	4	1	COWI
Løngang 16, 6400	3	1	COWI
Løngang 18, 6400	3	1	COWI
Løngang 2, 6400	3	1	COWI
Løngang 24, 6400	4	1	COWI
Løngang 26, 6400	4	1	COWI
Løngang 27, 6400	3	1	COWI
Løngang 28, 6400	3	1	COWI
Løngang 29, 6400	3	1	COWI
Løngang 29A, 6400	4	2	COWI
Løngang 30, 6400	4	1	COWI
Løngang 32, 6400	4	1	COWI
Løngang 33, 6400	3	1	COWI

Løngang 35	4	13529119	FBB
Løngang 4, 6400	3	1	COWI
Løngang 6, 6400	3	1	COWI
Løngang 7, 6400	3	1	COWI
Løngang 8, 6400	4	1	COWI
Løngang 9, 6400	3	1	COWI
Lønsømadevej 14	4	13108285	FBB
Lønsømadevej 18	3	13111316	FBB
Lønsømadevej 44	4	13111980	FBB
Lønsømadevej 7, 6430	4	1	COWI
Lønsømadevej 7, 6430	4	5	COWI
Lågmajvej 39, 6320	4	1	COWI
Lågmajvej 39, 6320	4	2	COWI
Lågmajvej 39, 6320	4	3	COWI
Madehusvej 2, 6400	4	1	COWI
Madehusvej 4, 6400	4	2	COWI
Madehusvej 4, 6400	4	1	COWI
Madehusvej 5, 6400	4	1	COWI
Madehusvej 6, 6400	4	4	COWI
Madehusvej 6, 6400	4	1	COWI
Madehusvej 6, 6400	4	3	COWI
Madehusvej 7, 6400	4	1	COWI
Madehusvej 7, 6400	4	2	COWI
Madehusvej 8, 6400	4	1	COWI
Mads Clausens Vej 43	3	13104550	FBB
Mads Clausens Vej 43	3	13108434	FBB
Mads Clausens Vej 43	3	13101872	FBB
Mads Clausens Vej 43, 6430	4	1	COWI
Mads Clausens Vej 43A, 6430	4	2	COWI
Majløkke 1	4	13103174	FBB
Mariegade 1	3	13527270	FBB
Mariegade 2, 6400	2	1	COWI
Mariegade 3	2	13515692	FBB
Mariegade 5	3	13520411	FBB
Mariegade 6, 6400	2	1	COWI
Mariegade 7	3	13524756	FBB
Mariegade 8, 6400	4	1	COWI
Markbæk 5	3	12790019	FBB
Markbæk 5	3	12786466	FBB
Mejeritoften 1	3	13109879	FBB
Mejerivej 13, 6310	4	1	COWI
Mejerivej 13, 6310	4	2	COWI
Mejerivej 15	4	12530672	FBB
Mejerivej 19, 6310	2	1	COWI
Mejerivej 4, 6310	4	1	COWI
Mejerivej 6	4	13110913	FBB
Mellemgade 1	3	13519878	FBB
Mellemgade 5	3	13520835	FBB
Mellemgade 5, 6400	4	1	COWI
Melskovvej 10	4	12789303	FBB

Melskovvej 10	4	12790348	FBB
Melskovvej 10	4	12790771	FBB
Melskovvej 10	4	12787218	FBB
Melskovvej 12	4	12788941	FBB
Melskovvej 12	4	12790198	FBB
Melskovvej 13	4	12786317	FBB
Melskovvej 23	4	12787885	FBB
Melskovvej 23	4	12785631	FBB
Melskovvej 23	4	12791379	FBB
Melskovvej 3	4	12786834	FBB
Midtballe 1, 6310	4	1	COWI
Midtballe 16, 6310	4	1	COWI
Midtballe 2, 6310	3	6	COWI
Midtballe 4, 6310	4	5	COWI
Midtballe 4, 6310	3	1	COWI
Midtborrevej 2	4	13527340	FBB
Midtborrevej 2	4	13528335	FBB
Midtborrevej 2	4	13531137	FBB
Midtborrevej 2	4	13524520	FBB
Midtborrevej 2	4	13516086	FBB
Midtvej 1	4	13112385	FBB
Midtvej 2, 6430	4	1	COWI
Midtvej 4	4	13110650	FBB
Midtvej 4	4	13105120	FBB
Mikkelshave 4	4	13100084	FBB
Mjelsvigvej 1	4	13099932	FBB
Mjelsvigvej 1, 6430	4	1	COWI
Mjelsvigvej 3, 6430	4	1	COWI
Mjelsvigvej 5, 6430	4	1	COWI
Mjelsvigvej 5, 6430	4	2	COWI
Mommarkvej 1, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 13, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 13A, 6400	4	4	COWI
Mommarkvej 18, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 21, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 23, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 23A, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 26, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 27, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 28, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 31, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 37, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 37, 6400	3	2	COWI
Mommarkvej 3A, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 3A, 6400	4	2	COWI
Mommarkvej 4, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 42, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 50, 6400	4	1	COWI
Mommarkvej 8, 6400	3	1	COWI
Mommarkvej 81, 6400	4	2	COWI

Mosevang 12, 6430	4	1	COWI
Mosevang 8, 6430	4	1	COWI
Mosevej 1	3	13109242	FBB
Mosevej 1A, 6430	3	1	COWI
Munkemøllevej 6	4	12788564	FBB
Mølby 10	3	13524525	FBB
Mølby 10	3	13528263	FBB
Mølby 13	4	13529304	FBB
Mølby 15	4	13518156	FBB
Mølby 17	4	13531650	FBB
Mølby 18	4	13524093	FBB
Mølby 19	4	13516320	FBB
Mølby 20	4	13525249	FBB
Mølby 23	3	13519734	FBB
Mølby 26	4	13517069	FBB
Mølby 27	3	13518749	FBB
Mølby 28	2	13516010	FBB
Mølby 28	3	13521879	FBB
Mølby 30	3	13527820	FBB
Mølby 30	3	13531589	FBB
Mølby 32	3	13516308	FBB
Mølby 34	3	13528766	FBB
Mølby 36	4	13525612	FBB
Mølby 38	3	13517795	FBB
Mølby 40	3	13526297	FBB
Mølby 42	3	13523067	FBB
Mølby 44	2	13531420	FBB
Mølby 46	2	13528018	FBB
Mølby 48	3	13528938	FBB
Mølby 6	3	13519077	FBB
Mølby 8	3	13523626	FBB
Møllebakken 38	4	13530776	FBB
Møllebækvej 10	3	13106777	FBB
Møllebækvej 10	3	13107670	FBB
Møllebækvej 10	3	13111543	FBB
Møllebækvej 10	3	13101521	FBB
Møllebækvej 4	3	13108691	FBB
Møllebækvej 4	3	13109637	FBB
Møllegade 1, 6430	3	1	COWI
Møllegade 1, 6440	4	1	COWI
Møllegade 10, 6440	3	1	COWI
Møllegade 12, 6310	4	1	COWI
Møllegade 13, 6430	4	1	COWI
Møllegade 14	3	13517617	FBB
Møllegade 15, 6430	2	1	COWI
Møllegade 15A, 6430	2	2	COWI
Møllegade 15B, 6430	2	3	COWI
Møllegade 15D, 6430	3	5	COWI
Møllegade 16	4	13524430	FBB
Møllegade 19, 6310	4	1	COWI

Møllegade 19, 6430	4	1	COWI
Møllegade 2, 6430	4	1	COWI
Møllegade 2, 6430	4	5	COWI
Møllegade 2, 6440	4	1	COWI
Møllegade 20	4	13519707	FBB
Møllegade 20, 6310	4	1	COWI
Møllegade 21	4	13109402	FBB
Møllegade 21, 6430	4	1	COWI
Møllegade 22, 6310	4	1	COWI
Møllegade 24, 6310	4	1	COWI
Møllegade 24, 6310	4	2	COWI
Møllegade 26, 6310	4	1	COWI
Møllegade 29	3	13106554	FBB
Møllegade 29, 6430	2	1	COWI
Møllegade 31	3	13099701	FBB
Møllegade 31	4	13103675	FBB
Møllegade 31, 6430	3	1	COWI
Møllegade 33	4	13109758	FBB
Møllegade 33, 6430	3	1	COWI
Møllegade 35, 6430	4	1	COWI
Møllegade 4	4	13527690	FBB
Møllegade 4, 6310	4	1	COWI
Møllegade 4, 6430	4	2	COWI
Møllegade 40, 6430	4	1	COWI
Møllegade 5, 6310	4	1	COWI
Møllegade 53, 6430	4	1	COWI
Møllegade 6	4	13112040	FBB
Møllegade 6	4	13518282	FBB
Møllegade 6, 6430	4	1	COWI
Møllegade 6, 6430	4	2	COWI
Møllegade 6, 6440	4	1	COWI
Møllegade 60, 6430	2	1	COWI
Møllegade 60A, 6430	2	1	COWI
Møllegade 62, 6430	4	1	COWI
Møllegade 63	3	13107495	FBB
Møllegade 63, 6430	4	2	COWI
Møllegade 63, 6430	3	1	COWI
Møllegade 64	4	13108210	FBB
Møllegade 64, 6430	4	1	COWI
Møllegade 68	4	13100997	FBB
Møllegade 68, 6430	4	1	COWI
Møllegade 68A, 6430	4	8	COWI
Møllegade 71	4	13111126	FBB
Møllegade 74	3	13109189	FBB
Møllegade 74, 6430	4	2	COWI
Møllegade 74, 6430	4	4	COWI
Møllegade 74, 6430	3	1	COWI
Møllegade 78	3	13111702	FBB
Møllegade 78, 6430	4	2	COWI
Møllegade 78, 6430	3	1	COWI

Møllegade 79A, 6430	3	1	COWI
Møllegade 8, 6430	4	1	COWI
Møllegade 8, 6440	4	1	COWI
Møllegade 80	4	13106065	FBB
Møllegade 80, 6430	4	1	COWI
Møllegade 80, 6430	4	2	COWI
Møllegade 81	4	13106878	FBB
Møllegade 81A, 6430	4	2	COWI
Møllegade 82	4	13102431	FBB
Møllegade 82	4	13103931	FBB
Møllegade 82	4	13109294	FBB
Møllegade 82	4	13110800	FBB
Møllegade 82	4	13111640	FBB
Møllegade 9, 6440	4	1	COWI
Møllegade 95	4	13108167	FBB
Møllegade 95, 6430	4	1	COWI
Møllegade 95, 6430	4	2	COWI
Møllegade 97	4	13104279	FBB
Møllegade 99	3	13100889	FBB
Møllegade 99	3	13109254	FBB
Møllegade 99, 6430	4	2	COWI
Møllegade 99, 6430	3	1	COWI
Møllegade 99A, 6430	4	1	COWI
Møllevænget 5, 6310	4	2	COWI
Mølmark 12, 6310	3	1	COWI
Mølmark 2, 6310	4	1	COWI
Mølmark 23, 6310	3	1	COWI
Mølmark 25, 6310	3	2	COWI
Mølmark 25, 6310	3	3	COWI
Mølmark 25, 6310	3	4	COWI
Mølmark 25, 6310	2	1	COWI
Mølmark 3, 6310	4	1	COWI
Mølmark 3, 6310	4	2	COWI
Mølmark 3, 6310	4	3	COWI
Mølmark 5, 6310	4	1	COWI
Mølmark 7, 6310	4	1	COWI
Naldmose 19, 6440	3	1	COWI
Naldmose 3, 6440	4	1	COWI
Naldmose 5, 6440	4	1	COWI
Naldmose 5, 6440	4	3	COWI
Naldmose 6, 6440	4	1	COWI
Naldmose 6, 6440	4	2	COWI
Naldmose 8, 6440	3	1	COWI
Naldmose 9, 6440	3	1	COWI
Nalmadebro 2, 6300	4	2	COWI
Nalmadebro 20, 6300	4	2	COWI
Nalmadebro 21, 6300	3	1	COWI
Nalmadebro 30, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 34, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 36, 6300	4	1	COWI

Nalmadebro 37, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 42, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 46, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 48, 6300	4	1	COWI
Nalmadebro 50, 6300	4	1	COWI
Nederballe 10, 6310	3	1	COWI
Nederballe 12	4	13101333	FBB
Nederballe 14, 6430	4	1	COWI
Nederballe 14, 6430	4	2	COWI
Nederballe 16	4	13109936	FBB
Nederballe 2, 6430	4	1	COWI
Nederballe 3, 6310	4	1	COWI
Nederballe 4, 6310	3	1	COWI
Nederballe 4, 6430	4	1	COWI
Nederballe 7, 6310	4	1	COWI
Nederballe 7, 6430	4	1	COWI
Nederballe 8, 6430	4	1	COWI
Nederbyvej 1, 6300	3	1	COWI
Nederbyvej 11, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 119, 6300	2	1	COWI
Nederbyvej 126, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 126, 6300	3	1	COWI
Nederbyvej 128, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 129, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 129, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 13, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 143, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 149	4	12785871	FBB
Nederbyvej 15, 6300	4	3	COWI
Nederbyvej 151, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 159, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 31, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 32, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 35, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 53, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 63, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 63, 6300	3	1	COWI
Nederbyvej 63, 6300	3	6	COWI
Nederbyvej 65, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 67, 6300	3	1	COWI
Nederbyvej 71, 6300	3	1	COWI
Nederbyvej 71A, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 75, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 75, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 88, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 95, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 95, 6300	4	2	COWI
Nederbyvej 95, 6300	4	3	COWI
Nederbyvej 96, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 96, 6300	4	2	COWI

Nederbyvej 97	4	12786615	FBB
Nederbyvej 97A, 6300	4	4	COWI
Nederbyvej 97B, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 98	4	12787818	FBB
Nederbyvej 99, 6300	4	1	COWI
Nederbyvej 99, 6300	4	2	COWI
Nedergade 13, 6440	2	1	COWI
Nedergade 15, 6440	3	1	COWI
Nedergade 29, 6440	2	1	COWI
Nedergade 31, 6440	4	1	COWI
Nedergade 33, 6440	3	2	COWI
Nedergade 33, 6440	3	1	COWI
Nedergade 5, 6440	4	1	COWI
Nedergade 6, 6440	4	1	COWI
Nedergade 9A, 6440	4	1	COWI
Nedervej 1, 6430	4	1	COWI
Nedervej 10, 6430	4	1	COWI
Nedervej 10, 6430	4	2	COWI
Nedervej 10, 6430	4	3	COWI
Nedervej 11, 6430	3	1	COWI
Nedervej 13, 6430	4	1	COWI
Nedervej 20	4	13106076	FBB
Nedervej 24	4	13104252	FBB
Nedervej 24	4	13107728	FBB
Nedervej 24	4	13110624	FBB
Nedervej 24	4	13112058	FBB
Nedervej 3, 6430	4	1	COWI
Nedervej 6, 6430	4	1	COWI
Nedervej 8	4	13099381	FBB
Nejs Møllevej 11, 6310	4	1	COWI
Nejs Møllevej 2, 6310	3	2	COWI
Nejs Møllevej 2, 6310	3	5	COWI
Nejs Møllevej 2, 6310	2	1	COWI
Nejs Møllevej 6, 6310	4	1	COWI
Nejsvej 10, 6310	4	1	COWI
Nejsvej 17, 6310	4	1	COWI
Nejsvej 19, 6310	4	1	COWI
Nejsvej 9, 6310	4	1	COWI
Nordborgvej 100	4	13104633	FBB
Nordborgvej 101, 6430	4	2	COWI
Nordborgvej 103, 6430	4	3	COWI
Nordborgvej 105, 6430	4	4	COWI
Nordborgvej 107, 6430	4	5	COWI
Nordborgvej 109, 6430	4	6	COWI
Nordborgvej 111, 6430	4	7	COWI
Nordborgvej 113, 6430	4	8	COWI
Nordborgvej 114	4	13106763	FBB
Nordborgvej 115, 6430	4	9	COWI
Nordborgvej 116	3	13109043	FBB
Nordborgvej 117, 6430	4	10	COWI

Nordborgvej 119, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 119, 6430	4	2	COWI
Nordborgvej 12, 6430	3	1	COWI
Nordborgvej 12, 6430	3	2	COWI
Nordborgvej 120	3	13107648	FBB
Nordborgvej 137	4	13111559	FBB
Nordborgvej 19, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 2, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 21, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 23, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 24	4	13100437	FBB
Nordborgvej 25, 6430	4	2	COWI
Nordborgvej 26	4	13108205	FBB
Nordborgvej 27, 6430	4	3	COWI
Nordborgvej 29, 6430	4	4	COWI
Nordborgvej 31, 6430	4	5	COWI
Nordborgvej 33, 6430	4	6	COWI
Nordborgvej 34	4	13108005	FBB
Nordborgvej 35, 6430	4	7	COWI
Nordborgvej 37, 6430	4	8	COWI
Nordborgvej 39, 6430	4	9	COWI
Nordborgvej 41, 6430	4	10	COWI
Nordborgvej 43, 6430	4	11	COWI
Nordborgvej 45, 6430	4	12	COWI
Nordborgvej 47, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 49, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 51, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 55, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 59, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 6, 6430	3	1	COWI
Nordborgvej 63, 6430	4	1	COWI
Nordborgvej 66	4	13106703	FBB
Nordborgvej 70	4	13100240	FBB
Nordborgvej 75	4	13106764	FBB
Nordborgvej 75	4	55985667	FBB
Nordborgvej 76	4	13106584	FBB
Nordborgvej 77	3	13103029	FBB
Nordborgvej 78	4	13105711	FBB
Nordborgvej 80	4	13103320	FBB
Nordborgvej 82	4	13101312	FBB
Nordborgvej 97	4	13111616	FBB
Nordborgvej 99, 6430	4	1	COWI
Notmark 17, 6440	4	2	COWI
Notmark 19, 6440	4	1	COWI
Notmark 19, 6440	4	3	COWI
Notmark 19, 6440	4	4	COWI
Notmark 22, 6440	3	1	COWI
Notmark 3, 6440	3	1	COWI
Notmark 32, 6440	4	3	COWI
Notmark 4, 6440	1	1	COWI

Notmark 4, 6440	1	3	COWI
Notmark 46, 6440	4	1	COWI
Notmark 8, 6440	3	1	COWI
Notmark 8, 6440	3	1	COWI
Nybølvej 2	2	13394593	FBB
Nygade 15, 6300	3	1	COWI
Nygade 17, 6300	3	1	COWI
Nygade 2	3	13099806	FBB
Nygade 21, 6300	4	1	COWI
Nygade 2A, 6430	4	3	COWI
Nygade 2A, 6430	3	1	COWI
Nygade 7, 6300	4	1	COWI
Nygade 8, 6300	3	1	COWI
Nygade 8B, 6300	4	1	COWI
Nygade 9	4	12791605	FBB
Nyled 7	4	13111728	FBB
Nymøllevej 4, 6430	3	1	COWI
Nymøllevej 6, 6430	4	1	COWI
Nymøllevej 8, 6430	4	2	COWI
Nymøllevej 8, 6430	3	1	COWI
Nyrøjsvej 10, 6430	4	5	COWI
Nyrøjsvej 10, 6430	4	1	COWI
Nyrøjsvej 10, 6430	4	7	COWI
Nyrøjsvej 11, 6430	3	1	COWI
Nyrøjsvej 12, 6430	4	1	COWI
Nyrøjsvej 12A, 6430	4	8	COWI
Nyrøjsvej 13, 6430	4	5	COWI
Nyrøjsvej 13, 6430	4	5	COWI
Nyrøjsvej 13A, 6430	4	2	COWI
Nyrøjsvej 19, 6430	4	1	COWI
Nyrøjsvej 2, 6430	2	1	COWI
Nyrøjsvej 21	3	13103915	FBB
Nyrøjsvej 29	4	13111181	FBB
Nyrøjsvej 29, 6430	4	1	COWI
Nyrøjsvej 31	4	13099876	FBB
Nyrøjsvej 4	3	13110086	FBB
Nyrøjsvej 4	4	13106941	FBB
Nyrøjsvej 4B, 6430	4	2	COWI
Nyrøjsvej 4B, 6430	3	1	COWI
Nyrøjsvej 8, 6430	4	2	COWI
Nyrøjsvej 8, 6430	4	1	COWI
Nyvej 22, 6430	4	1	COWI
Nyvej 22, 6430	4	3	COWI
Næsvej 36	4	13111849	FBB
Næsvej 42	4	13109488	FBB
Næsvej 44	4	13112023	FBB
Næsvej 46, 6430	4	1	COWI
Nørballe 1	3	13522875	FBB
Nørballe 6	3	13521602	FBB
Nørballe 6	3	13531074	FBB

Nørballe 8	4	13525251	FBB
Nørre Havnegade 15	3	13516854	FBB
Nørre Havnegade 90	4	13530205	FBB
Nørre Landevej 32	4	13442007	FBB
Nørre Landevej 60	3	13443329	FBB
Nørre Landevej 60	3	13439531	FBB
Nørrebro 1	2	13524690	FBB
Nørrebro 2	3	13527897	FBB
Nørregade 1, 6430	4	2	COWI
Nørregade 1, 6430	3	1	COWI
Nørregade 13, 6430	4	1	COWI
Nørregade 17, 6430	4	2	COWI
Nørregade 2	2	13445539	FBB
Nørregade 3, 6430	3	1	COWI
Nørregade 4	4	13439969	FBB
Nørregade 5	3	13104508	FBB
Nørregade 6, 6310	4	2	COWI
Nørregade 8, 6310	4	2	COWI
Nørregade 9	4	13528023	FBB
Nørremark 3	4	13519088	FBB
Nørremark 5	3	13527282	FBB
Nørremark 5	4	13519794	FBB
Nørremark 5	4	13521337	FBB
Nørremark 5	4	13531049	FBB
Nørremark 7	4	13516226	FBB
Nørremark 8	4	13524725	FBB
Nørreskovvej 11	4	13108328	FBB
Nørreskovvej 11	4	13102207	FBB
Nørreskovvej 11	4	13102463	FBB
Nørreskovvej 13	3	13106711	FBB
Nørreskovvej 13	4	13103388	FBB
Nørreskovvej 13	4	13106048	FBB
Nørreskovvej 14	4	13099790	FBB
Nørreskovvej 21	4	13111586	FBB
Nørreskovvej 23	4	13102209	FBB
Nørreskovvej 25	4	13106460	FBB
Nørreskovvej 37	4	13107473	FBB
Nørreskovvej 37	4	13111451	FBB
Nørreskovvej 38	3	13101668	FBB
Nørreskovvej 38	3	13107242	FBB
Nørreskovvej 41	1	13108751	FBB
Nørreskovvej 41	1	13112206	FBB
Nørreskovvej 41	1	13102601	FBB
Nørreskovvej 41	4	13105237	FBB
Nørreskovvej 8	3	13102884	FBB
Nørreskovvej 8	4	13112115	FBB
Nørreskovvej 9	3	13102510	FBB
Nørreskovvej 9	4	13100231	FBB
Nørreskovvej 9	4	13106284	FBB
Nørretoft 5, 6300	3	1	COWI

Nørretoft 5, 6300	3	2	COWI
Oehlenschlægersgade 24, 6400	4	1	COWI
Oehlenschlægersgade 28, 6400	4	1	COWI
Oksbøl Nørregade 10	4	13108597	FBB
Oksbøl Nørregade 10A, 6430	4	8	COWI
Oksbøl Nørregade 12, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Nørregade 14	4	13110261	FBB
Oksbøl Nørregade 6, 6430	3	1	COWI
Oksbøl Nørregade 7, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Nørregade 7, 6430	4	2	COWI
Oksbøl Nørregade 9, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Nørregade 9, 6430	4	4	COWI
Oksbøl Søndergade 11, 6430	4	2	COWI
Oksbøl Søndergade 11, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 17, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 2, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 20	3	13100395	FBB
Oksbøl Søndergade 20	3	13109000	FBB
Oksbøl Søndergade 20	3	13111831	FBB
Oksbøl Søndergade 20	3	13104678	FBB
Oksbøl Søndergade 20	3	13108136	FBB
Oksbøl Søndergade 20	4	13109918	FBB
Oksbøl Søndergade 20, 6430	4	3	COWI
Oksbøl Søndergade 20, 6430	4	5	COWI
Oksbøl Søndergade 20, 6430	4	2	COWI
Oksbøl Søndergade 20, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 20A, 6430	4	4	COWI
Oksbøl Søndergade 21, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 21, 6430	4	2	COWI
Oksbøl Søndergade 24, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 26, 6430	1	1	COWI
Oksbøl Søndergade 5, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Søndergade 7, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Østergade 5, 6430	4	1	COWI
Oksbøl Østergade 7, 6430	4	1	COWI
Oksbølvej 1, 6430	4	2	COWI
Oksbølvej 15	4	13103804	FBB
Oksbølvej 15	4	13100624	FBB
Oksbølvej 20, 6430	4	1	COWI
Oksbølvej 22	3	13108388	FBB
Oksbølvej 34	3	13103201	FBB
Oksbølvej 34	3	13106246	FBB
Oksbølvej 34	3	13109344	FBB
Oksbølvej 34	4	13100363	FBB
Oksbølvej 34, 6430	4	4	COWI
Oksbølvej 34, 6430	4	1	COWI
Oksbølvej 38	4	13109806	FBB
Oksbølvej 4, 6430	4	2	COWI
Oksbølvej 4, 6430	4	3	COWI
Oksbølvej 51	4	13111963	FBB

Oldenorvej 4, 6430	4	1	COWI
Oldenorvej 4, 6430	4	3	COWI
Oldenorvej 6, 6430	4	1	COWI
Oldenorvej 8	4	13105246	FBB
Ormstoft 15	4	13526210	FBB
Ormstoft 17	4	13526322	FBB
Ormstoft 25	4	13526683	FBB
Ormstoft 29	4	13526383	FBB
Ormstoft 4	4	13524654	FBB
Ormstoft 43	4	13523422	FBB
Ormstoft 7	3	13520003	FBB
Osbæk 22, 6440	4	1	COWI
Osbæk 22, 6440	4	2	COWI
Osbæk 25, 6440	4	1	COWI
Osbæk 30, 6440	4	1	COWI
Osbæk 32, 6440	4	2	COWI
Osbækvej 1, 6440	4	1	COWI
Osbækvej 15, 6440	4	6	COWI
Osbækvej 15, 6440	4	8	COWI
Osbækvej 15, 6440	4	5	COWI
Osbækvej 15, 6440	3	1	COWI
Osbækvej 15, 6440	1	3	COWI
Osbækvej 3, 6440	4	1	COWI
Overballe 14	2	13104492	FBB
Overballe 14	3	13106905	FBB
Overballe 14	3	13103475	FBB
Overballe 15, 6310	4	1	COWI
Overballe 16	3	13101000	FBB
Overballe 18	3	13108982	FBB
Overballe 18	4	13106733	FBB
Overballe 19, 6310	4	1	COWI
Overballe 21	4	13109491	FBB
Overballe 25, 6310	4	1	COWI
Overballe 29, 6310	4	4	COWI
Overballe 29, 6310	4	5	COWI
Overballe 29, 6310	4	6	COWI
Overballe 29, 6310	4	7	COWI
Overballe 29, 6310	4	8	COWI
Overballe 29, 6310	3	1	COWI
Overballe 29A, 6310	4	2	COWI
Overballe 29B, 6310	3	3	COWI
Overballe 3	4	13105226	FBB
Overbjerg 1	4	13101811	FBB
Overbjerg 2	4	13103240	FBB
Overbjerg 4	4	13099741	FBB
Palmose 2	4	13519018	FBB
Palmose 4	4	13524737	FBB
Palmose 4	4	13531637	FBB
Palævej 1, 6440	3	15	COWI
Palævej 1, 6440	3	24	COWI

Palævej 1, 6440	2	20	COWI
Palævej 1, 6440	1	16	COWI
Palævej 1, 6440	1	17	COWI
Palævej 1, 6440	1	14	COWI
Palævej 1, 6440	1	14	COWI
Palævej 1, 6440	1	10	COWI
Palævej 1, 6440	1	11	COWI
Palævej 1, 6440	1	13	COWI
Palævej 1, 6440	1	12	COWI
Palævej 1, 6440	1	100	COWI
Palævej 10, 6440	1	26	COWI
Palævej 12, 6440	1	25	COWI
Palævej 14, 6440	1	28	COWI
Palævej 1L, 6440	2	23	COWI
Palævej 2, 6440	4	2	COWI
Palævej 2, 6440	2	1	COWI
Parallelvej 1	3	13526789	FBB
Parallelvej 1	3	13520222	FBB
Parallelvej 1	4	13516532	FBB
Parallelvej 2	3	13524980	FBB
Parallelvej 2	3	13528715	FBB
Parallelvej 2	4	13528644	FBB
Parkgade 1, 6440	4	4	COWI
Parkgade 10, 6440	4	7	COWI
Parkgade 12	4	13525317	FBB
Parkgade 13	4	13526260	FBB
Parkgade 14, 6440	4	8	COWI
Parkgade 16	4	13529467	FBB
Parkgade 18, 6440	4	9	COWI
Parkgade 19	4	13519842	FBB
Parkgade 20	4	13529402	FBB
Parkgade 21	4	13525146	FBB
Parkgade 22, 6440	4	10	COWI
Parkgade 40	4	13520542	FBB
Parkgade 5, 6440	4	5	COWI
Parkgade 8	4	13517115	FBB
Parkgade 9, 6440	4	6	COWI
Parkvej 2, 6310	1	2	COWI
Parkvej 2, 6310	1	1	COWI
Peblingestien 2, 6430	3	1	COWI
Pedersbjergvej 1	3	13100178	FBB
Perlegade 1, 6400	2	1	COWI
Perlegade 10	4	1	COWI
Perlegade 11, 6400	4	1	COWI
Perlegade 12, 6400	4	1	COWI
Perlegade 14, 6400	2	1	COWI
Perlegade 15, 6400	4	1	COWI
Perlegade 16, 6400	3	1	COWI
Perlegade 17, 6400	3	1	COWI
Perlegade 18, 6400	2	1	COWI

Perlegade 19, 6400	3	1	COWI
Perlegade 2, 6400	3	1	COWI
Perlegade 20, 6400	4	1	COWI
Perlegade 22, 6400	4	1	COWI
Perlegade 24, 6400	2	1	COWI
Perlegade 25, 6400	4	1	COWI
Perlegade 27, 6400	3	1	COWI
Perlegade 28, 6400	4	1	COWI
Perlegade 29, 6400	3	1	COWI
Perlegade 3, 6400	4	1	COWI
Perlegade 30	3	13520722	FBB
Perlegade 31, 6400	3	1	COWI
Perlegade 32, 6400	3	1	COWI
Perlegade 34, 6400	2	1	COWI
Perlegade 36	3	13526340	FBB
Perlegade 36, 6400	4	1	COWI
Perlegade 37, 6400	3	1	COWI
Perlegade 4, 6400	2	2	COWI
Perlegade 40, 6400	3	1	COWI
Perlegade 42, 6400	3	1	COWI
Perlegade 43, 6400	4	2	COWI
Perlegade 44, 6400	3	1	COWI
Perlegade 45, 6400	3	2	COWI
Perlegade 46, 6400	3	1	COWI
Perlegade 49, 6400	2	1	COWI
Perlegade 51, 6400	1	1	COWI
Perlegade 54, 6400	4	1	COWI
Perlegade 56, 6400	4	1	COWI
Perlegade 57, 6400	2	1	COWI
Perlegade 58, 6400	1	1	COWI
Perlegade 59, 6400	3	1	COWI
Perlegade 60, 6400	3	1	COWI
Perlegade 61, 6400	3	1	COWI
Perlegade 63, 6400	3	1	COWI
Perlegade 65, 6400	4	1	COWI
Perlegade 66	4	13517468	FBB
Perlegade 69, 6400	3	1	COWI
Perlegade 7, 6400	4	1	COWI
Perlegade 70, 6400	4	1	COWI
Perlegade 71, 6400	4	1	COWI
Perlegade 72, 6400	4	1	COWI
Perlegade 73	3	13518477	FBB
Perlegade 73A, 6400	3	1	COWI
Perlegade 74, 6400	3	2	COWI
Perlegade 75, 6400	4	1	COWI
Perlegade 75A, 6400	4	1	COWI
Perlegade 76, 6400	3	1	COWI
Perlegade 77, 6400	3	1	COWI
Perlegade 78, 6400	4	1	COWI
Perlegade 79, 6400	3	1	COWI

Perlegade 8, 6400	3	1	COWI
Perlegade 80, 6400	4	1	COWI
Perlegade 82, 6400	3	1	COWI
Perlegade 83A, 6400	4	1	COWI
Perlegade 86, 6400	4	1	COWI
Perlegade 88, 6400	4	1	COWI
Perlegade 89, 6400	4	1	COWI
Perlegade 91, 6400	3	1	COWI
Perlegade 93, 6400	2	1	COWI
Perlegade 94	4	13527339	FBB
Perlegade 95, 6400	3	1	COWI
Perlegade 97, 6400	3	1	COWI
Persillegade 10	4	13439547	FBB
Persillegade 9	4	13438516	FBB
Peter Nissens Gang 1, 6310	3	1	COWI
Piledamsvej 6	4	13110258	FBB
Pilehavevej 2, 6440	4	1	COWI
Pindesholm 18, 6440	4	1	COWI
Pindesholm 18, 6440	4	2	COWI
Pindesholm 20, 6440	4	2	COWI
Pindesholm 22, 6440	4	1	COWI
Pindesholm 22, 6440	4	4	COWI
Pindesholm 30, 6440	4	1	COWI
Pindesholm 32, 6440	4	1	COWI
Pindesholm 32, 6440	4	3	COWI
Pindesholm 32, 6440	4	2	COWI
Pindesholm 32, 6440	4	3	COWI
Pindesholm 32, 6440	4	3	COWI
Porsdam 1	3	13518882	FBB
Porsdam 1	3	13520496	FBB
Porsdam 2	3	13525383	FBB
Pottemagergade 6, 6430	4	2	COWI
Pottemagergade 6, 6430	4	1	COWI
Pottemagergade 8, 6430	3	1	COWI
Povlsvej 1	4	13100277	FBB
Præstegårdsvej 1	2	13104923	FBB
Præstegårdsvej 1, 6430	3	1	COWI
Præstegårdsvej 2	4	13109222	FBB
Præstegårdsvej 2, 6430	4	1	COWI
Præstegårdsvej 3	4	13103867	FBB
Præstegårdsvej 3, 6430	2	1	COWI
Præstegårdsvej 4	4	13100783	FBB
Præstegårdsvej 4, 6430	4	1	COWI
Præstegårdsvej 5	4	13441418	FBB
Præstegårdsvej 7	2	13441452	FBB
Præstevænget 3	3	13103114	FBB
Præstevænget 3A, 6430	2	1	COWI
Præstevænget 3E, 6430	2	2	COWI
Præstevænget 5, 6430	4	1	COWI
Præstevænget 5, 6430	4	2	COWI

Pytgade 11, 6400	4	1	COWI
Pytgade 11, 6400	4	1	COWI
Pytgade 11, 6400	4	2	COWI
Pytgade 17, 6400	3	1	COWI
Pøl Nørregade 2, 6430	4	3	COWI
Pøl Nørregade 2, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 20	4	13100403	FBB
Pøl Nørregade 20	4	13103761	FBB
Pøl Nørregade 20A, 6430	4	6	COWI
Pøl Nørregade 21, 6430	4	3	COWI
Pøl Nørregade 21, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 23, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 3, 6430	4	7	COWI
Pøl Nørregade 3, 6430	3	1	COWI
Pøl Nørregade 3, 6430	3	5	COWI
Pøl Nørregade 31, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 35, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 35, 6430	4	3	COWI
Pøl Nørregade 35A, 6430	4	2	COWI
Pøl Nørregade 36, 6430	4	2	COWI
Pøl Nørregade 36, 6430	3	1	COWI
Pøl Nørregade 5, 6430	4	8	COWI
Pøl Nørregade 5, 6430	4	1	COWI
Pøl Nørregade 5, 6430	4	3	COWI
Pøl Nørregade 5A, 6430	4	2	COWI
Pøl Nørregade 8	4	68295354	FBB
Pøl Nørregade 9	4	13104879	FBB
Pøl Søndergade 15, 6430	4	1	COWI
Pøl Søndergade 17, 6430	4	1	COWI
Pøl Søndergade 2, 6430	4	1	COWI
Pøl Søndergade 21, 6430	4	1	COWI
Pøl Søndergade 3, 6430	4	1	COWI
Pøl Søndergade 9, 6430	4	1	COWI
Pølvej 13, 6430	4	1	COWI
Ragebølskovvej 3	4	13519029	FBB
Ragebølskovvej 4	4	13520457	FBB
Ragebølskovvej 4	4	13525803	FBB
Ragebølskovvej 5	4	13522264	FBB
Rambøgevej 10, 6430	4	3	COWI
Rambøgevej 12, 6430	4	1	COWI
Rambøgevej 12, 6430	4	2	COWI
Rambøgevej 16A, 6430	4	1	COWI
Rambøgevej 3, 6430	4	2	COWI
Rambøgevej 3, 6430	3	1	COWI
Rambøgevej 8, 6430	4	1	COWI
Ramsdam 1, 6430	3	1	COWI
Ramsdam 1, 6430	3	2	COWI
Ramsdam 1, 6430	3	3	COWI
Ramsdam 1, 6430	3	5	COWI
Ramsdam 8, 6430	4	1	COWI

Ramsel 1	4	13105160	FBB
Ramsel 1	4	13108666	FBB
Ramsel 1	4	13112160	FBB
Ramsel 11	4	13105838	FBB
Ramsel 11	4	13108943	FBB
Ramsel 13	4	13108677	FBB
Ramsel 4	4	13100157	FBB
Ramsel 5	4	13107465	FBB
Ramsel 7	4	13101181	FBB
Ramserl 12	3	12525908	FBB
Ramsherred 1, 6310	3	1	COWI
Ramsherred 10, 6310	4	1	COWI
Ramsherred 14, 6310	4	1	COWI
Ramsherred 5, 6310	4	1	COWI
Ravnsbjergvej 1, 6430	4	1	COWI
Ravnsbjergvej 3	4	13107398	FBB
Ravnsbjergvej 3	4	13111987	FBB
Ravnsbjergvej 6	4	13100652	FBB
Ravnskobbel 1	4	13519561	FBB
Ravnskobbel 1	4	13523318	FBB
Ravnskobbel 10	4	13522424	FBB
Ravnskobbel 12	4	13523748	FBB
Ravnskobbel 2	3	13517728	FBB
Ravnskobbel 2	3	13526200	FBB
Ravnskobbel 3	4	13529112	FBB
Ravnskobbel 4	4	13523450	FBB
Ravnskobbel 6	3	13521509	FBB
Ravnskobbel 8	3	13524552	FBB
Rebslagergade 7	4	13515677	FBB
Rebslagergade 9	4	13523259	FBB
Redstedsgade 16	2	13519040	FBB
Reefslagervænget 3, 6320	4	2	COWI
Reimersgade 2, 6400	4	1	COWI
Rendbjergvej 15, 6320	4	1	COWI
Rendbjergvej 16, 6320	4	1	COWI
Rendbjergvej 17, 6320	4	1	COWI
Rendbjergvej 19, 6320	4	1	COWI
Rendbjergvej 2, 6320	2	1	COWI
Rendbjergvej 21, 6320	4	1	COWI
Rendbjergvej 6, 6320	4	2	COWI
Rendbjergvej 6, 6320	3	1	COWI
Rendbjergvej 9, 6320	2	1	COWI
Ridepladsen 4, 6430	4	1	COWI
Ridepladsen 6, 6430	4	1	COWI
Ridepladsen 8, 6430	4	1	COWI
Ringgade 1, 6300	3	1	COWI
Ringgade 11, 6300	4	1	COWI
Ringgade 12, 6310	4	2	COWI
Ringgade 12, 6310	3	1	COWI
Ringgade 13, 6300	4	1	COWI

Ringgade 15, 6300	4	1	COWI
Ringgade 3, 6310	4	1	COWI
Ringgade 5, 6310	4	1	COWI
Ringgade 6, 6310	4	1	COWI
Ringridervej 1, 6310	4	1	COWI
Ringridervej 12	4	13517881	FBB
Ringridervej 16	4	13527508	FBB
Ringridervej 21	4	13531531	FBB
Ringridervej 23	4	13515702	FBB
Ringridervej 24	4	13517037	FBB
Ringridervej 35	3	13524784	FBB
Ringridervej 4	4	13515686	FBB
Ringridervej 6	4	13519694	FBB
Ringvej 2, 6430	4	1	COWI
Rojumvej 66	4	13516065	FBB
Rojumvej 68	4	13529059	FBB
Rojumvej 76	4	13526865	FBB
Rosengade 11	3	13519006	FBB
Rosengade 13	4	13527765	FBB
Rosengade 14	3	13525964	FBB
Rosengade 14	2	13515625	FBB
Rosengade 14	3	13521488	FBB
Rosengade 15	3	13529860	FBB
Rosengade 19	3	13516762	FBB
Rosengade 9	3	13521569	FBB
Rufasvej 2, 6400	3	1	COWI
Rufasvej 3, 6400	4	1	COWI
Rufasvej 9, 6400	4	1	COWI
Rugbjergvej 10	4	13099836	FBB
Rugbjergvej 10	4	13109481	FBB
Rugbjergvej 13	4	13110136	FBB
Rugbjergvej 13	4	13100513	FBB
Rugbjergvej 4	4	13110368	FBB
Rugløkke 5, 6430	4	1	COWI
Rugløkke 53	4	13099506	FBB
Rødenæbvej 3	4	13110554	FBB
Rødevej 3	4	12648820	FBB
Rønhavegade 10, 6400	4	1	COWI
Rønhavegade 4, 6400	4	1	COWI
Rønhavegade 6, 6400	4	1	COWI
Rønhavegade 8, 6400	3	1	COWI
Rønhaveplads 12, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 1, 6400	2	2	COWI
Rådhustorvet 10, 6400	1	1	COWI
Rådhustorvet 11, 6400	4	1	COWI
Rådhustorvet 2, 6400	2	1	COWI
Rådhustorvet 3, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 4, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 5, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 6, 6400	3	1	COWI

Rådhustorvet 7, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 8, 6400	3	1	COWI
Rådhustorvet 9, 6400	4	1	COWI
Sandagervej 1, 6300	4	8	COWI
Sandagervej 1, 6300	3	1	COWI
Sandagervej 11, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 13, 6300	4	2	COWI
Sandagervej 13, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 17, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 18, 6300	3	1	COWI
Sandagervej 20, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 22, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 24, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 28, 6300	3	1	COWI
Sandagervej 4	4	12786479	FBB
Sandagervej 5, 6300	3	1	COWI
Sandagervej 7, 6300	4	1	COWI
Sandagervej 8	4	12789509	FBB
Sandbjergvej 10	3	13530824	FBB
Sandbjergvej 12	4	13519432	FBB
Sandbjergvej 12	4	13521673	FBB
Sandbjergvej 12	4	13519650	FBB
Sandbjergvej 14	4	13108219	FBB
Sandbjergvej 18	4	13102035	FBB
Sandbjergvej 18	4	13103482	FBB
Sandbjergvej 3	4	13521051	FBB
Sandbjergvej 5	4	13526491	FBB
Sandbjergvej 6	3	13522458	FBB
Sandbjergvej 7	2	13516979	FBB
Sanders Forte 1	3	13395319	FBB
Sandvej 1	4	13101273	FBB
Sandvej 15	4	13101787	FBB
Sandvej 15	4	13106001	FBB
Sandvej 2	4	13108613	FBB
Sandvej 26	3	13108253	FBB
Sandvej 33	4	13099601	FBB
Sandvej 5	4	13102464	FBB
Sandvej 8	3	13105081	FBB
Sandvej 8	3	13106478	FBB
Sandvej 8	3	13106849	FBB
Sandvej 8	3	13110792	FBB
Sandvigvej 31	3	13100315	FBB
Sandvigvej 7, 6430	3	1	COWI
Sankt Jørgens Bjerg 1	4	13525745	FBB
Sankt Jørgens Gade 1	1	13524971	FBB
Sankt Jørgens Gade 14	4	13519610	FBB
Sankt Jørgens Gade 16	3	13523936	FBB
Sankt Jørgens Gade 17, 6400	4	4	COWI
Sankt Jørgens Gade 19, 6400	4	1	COWI
Sankt Jørgens Gade 3	2	13526844	FBB

Sankt Jørgens Gade 41	4	13519354	FBB
Sankt Jørgens Gade 43	3	13531606	FBB
Sankt Jørgens Gade 43, 6400	4	1	COWI
Sct Pauli 13, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 19, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 20, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 20, 6310	4	2	COWI
Sct Pauli 21, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 24, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 26, 6310	4	1	COWI
Sct Pauli 32, 6310	4	1	COWI
Sebbelev Bygade 2, 6440	4	3	COWI
Sebbelev Bygade 2, 6440	4	2	COWI
Sebbelev Bygade 4, 6440	4	5	COWI
Sebbelev Bygade 4, 6440	3	1	COWI
Sebbelev Skov 1, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Skov 2, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Skov 5, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Skov 7, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 14, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 14, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 14, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 16, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 16, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 16, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 2, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 20, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 20, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 20, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 22, 6440	4	1	COWI
Sebbelev Strand 22, 6440	4	1	COWI
Sebbelundvej 1, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 1, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 11, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 12, 6430	3	2	COWI
Sebbelundvej 12, 6430	3	1	COWI
Sebbelundvej 13, 6430	3	1	COWI
Sebbelundvej 14, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 15, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 15, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 17, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 19, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 2, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 21, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 21, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 21, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 22, 6430	3	1	COWI
Sebbelundvej 22, 6430	3	2	COWI
Sebbelundvej 22, 6430	3	4	COWI
Sebbelundvej 22A, 6430	4	6	COWI

Sebbelundvej 23, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 23, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 23, 6430	4	4	COWI
Sebbelundvej 23, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 25, 6430	4	5	COWI
Sebbelundvej 26, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 26, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 26, 6430	4	4	COWI
Sebbelundvej 3, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 31, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 35, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 35, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 35A, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 39, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 4, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 41, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 41, 6430	4	4	COWI
Sebbelundvej 41, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 41, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 6, 6430	4	6	COWI
Sebbelundvej 6, 6430	4	3	COWI
Sebbelundvej 6, 6430	3	2	COWI
Sebbelundvej 6, 6430	3	13105774	FBB
Sebbelundvej 8, 6430	4	1	COWI
Sebbelundvej 9A, 6430	4	2	COWI
Sebbelundvej 9A, 6430	4	6	COWI
Sejmosevej 1, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 1, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 2, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 2, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 3, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 3, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 5, 6440	4	1	COWI
Sejmosevej 5, 6440	4	1	COWI
Sejrsvej 100, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 100, 6300	4	2	COWI
Sejrsvej 101, 6300	2	2	COWI
Sejrsvej 103, 6300	1	1	COWI
Sejrsvej 107, 6300	4	3	COWI
Sejrsvej 110, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 112, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 112, 6300	4	5	COWI
Sejrsvej 19, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 23, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 24, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 25, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 27, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 36	4	12790927	FBB
Sejrsvej 41, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 42, 6300	4	1	COWI

Sejrsvej 44	4	12786201	FBB
Sejrsvej 52, 6300	4	2	COWI
Sejrsvej 61, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 62, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 64, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 65, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 66, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 66, 6300	4	2	COWI
Sejrsvej 7, 6300	4	2	COWI
Sejrsvej 76, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 7A, 6300	3	1	COWI
Sejrsvej 84, 6300	3	1	COWI
Sejrsvej 86, 6300	4	1	COWI
Sejrsvej 88, 6300	4	1	COWI
Sjellerup Markvej 10, 6430	4	1	COWI
Sjellerup Markvej 10, 6430	4	5	COWI
Sjellerup Markvej 10, 6430	4	2	COWI
Sjellerup Markvej 2, 6430	4	1	COWI
Sjellerup Markvej 2, 6430	4	2	COWI
Sjellerup Markvej 2, 6430	4	6	COWI
Sjellerup Markvej 3, 6430	4	3	COWI
Sjellerup Markvej 3, 6430	4	1	COWI
Sjellerup Markvej 4	3	13104256	FBB
Sjellerupvej 1, 6430	3	1	COWI
Sjellerupvej 11	4	13099638	FBB
Sjellerupvej 15, 6430	4	1	COWI
Sjellerupvej 19	3	13112202	FBB
Sjellerupvej 19	4	13103367	FBB
Sjellerupvej 19B, 6430	4	3	COWI
Sjellerupvej 19B, 6430	4	4	COWI
Sjellerupvej 19B, 6430	2	1	COWI
Sjellerupvej 21, 6430	3	2	COWI
Sjellerupvej 38, 6430	4	2	COWI
Sjellerupvej 38, 6430	3	1	COWI
Sjellerupvej 38, 6430	3	3	COWI
Sjellerupvej 40, 6430	4	1	COWI
Sjellerupvej 51A, 6430	4	1	COWI
Sjellerupvej 8, 6430	4	2	COWI
Sjellerupvej 8, 6430	4	1	COWI
Skadebjergvej 1, 6430	4	1	COWI
Skadebjergvej 2	4	13106364	FBB
Skadebjergvej 3, 6430	4	2	COWI
Skadebjergvej 3, 6430	4	1	COWI
Skadebjergvej 4, 6430	4	1	COWI
Skadebjergvej 41, 6430	4	3	COWI
Skadebjergvej 46, 6430	4	3	COWI
Skadebjergvej 48, 6430	4	8	COWI
Skadebjergvej 48, 6430	4	1	COWI
Skakkenborg 8, 6440	4	1	COWI
Skeldevej 23, 6310	4	2	COWI

Skeldevej 23, 6310	3	6	COWI
Skeldevej 23, 6310	2	1	COWI
Skeldevej 31, 6310	4	1	COWI
Skeldevej 31, 6310	4	4	COWI
Skeldevej 59, 6310	4	1	COWI
Skeldevej 59, 6310	4	2	COWI
Skeldevej 61, 6310	4	1	COWI
Skippergade 6, 6320	4	1	COWI
Skodsbølvej 100, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 104, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 21, 6310	3	1	COWI
Skodsbølvej 27, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 30, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 32, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 34, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 51, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 52, 6310	4	2	COWI
Skodsbølvej 52, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 54, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 64, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 64A, 6310	4	6	COWI
Skodsbølvej 76, 6310	4	1	COWI
Skodsbølvej 85, 6310	3	1	COWI
Skodsbølvej 98, 6310	4	1	COWI
Skolebakken 10	4	13104466	FBB
Skolebakken 24, 6430	4	1	COWI
Skolebakken 26, 6430	3	1	COWI
Skolebakken 3, 6430	4	1	COWI
Skolebakken 30, 6430	4	1	COWI
Skolebakken 30, 6430	4	2	COWI
Skolebakken 8	4	13100139	FBB
Skolegade 10, 6300	4	1	COWI
Skolegade 10, 6430	3	1	COWI
Skolegade 11, 6300	4	1	COWI
Skolegade 12, 6300	3	1	COWI
Skolegade 12, 6430	4	1	COWI
Skolegade 14, 6300	4	1	COWI
Skolegade 15, 6430	2	1	COWI
Skolegade 17, 6430	4	2	COWI
Skolegade 17, 6430	4	1	COWI
Skolegade 2, 6300	3	1	COWI
Skolegade 21, 6430	4	1	COWI
Skolegade 27, 6430	4	2	COWI
Skolegade 27, 6430	3	1	COWI
Skolegade 29, 6430	4	3	COWI
Skolegade 3, 6300	4	3	COWI
Skolegade 3, 6300	4	2	COWI
Skolegade 3, 6300	3	1	COWI
Skolegade 3, 6430	3	1	COWI
Skolegade 31, 6430	4	2	COWI

Skolegade 31, 6430	3	1	COWI
Skolegade 33, 6430	4	1	COWI
Skolegade 35, 6430	4	1	COWI
Skolegade 4, 6300	3	1	COWI
Skolegade 5, 6430	4	1	COWI
Skolegade 6, 6300	2	1	COWI
Skolegade 6, 6430	4	1	COWI
Skolegade 7, 6300	4	1	COWI
Skolegade 7, 6430	3	1	COWI
Skolegade 8, 6300	4	1	COWI
Skolegade 8, 6430	3	1	COWI
Skolegade 9, 6430	4	3	COWI
Skolegade 9A, 6300	3	1	COWI
Skolegade 9B, 6300	3	1	COWI
Skolevej 10	4	13110007	FBB
Skolevej 19, 6430	4	2	COWI
Skolevej 22	4	13110842	FBB
Skolevej 26	4	13103715	FBB
Skolevej 27	4	13099432	FBB
Skolevej 30	4	13105410	FBB
Skolevej 31	4	13101152	FBB
Skolevej 34	4	13106783	FBB
Skolevej 36	4	13099904	FBB
Skolevej 38	4	13110069	FBB
Skolevej 39	4	13103336	FBB
Skolevej 41	3	13101511	FBB
Skolevej 8	4	13107554	FBB
Skolevej 8	4	13393817	FBB
Skolevænget 1, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 12, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 12A, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 15	4	13104091	FBB
Skolevænget 17, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 17A, 6430	4	2	COWI
Skolevænget 1A, 6430	4	3	COWI
Skolevænget 1A, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 21, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 22, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 23, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 23, 6430	4	2	COWI
Skolevænget 24, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 26, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 3, 6430	3	1	COWI
Skolevænget 8, 6430	4	1	COWI
Skolevænget 8, 6430	4	3	COWI
Skolevænget 9, 6430	4	4	COWI
Skolevænget 9, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 1	4	13108669	FBB
Skomagergade 10, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 11, 6430	4	1	COWI

Skomagergade 12, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 13, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 3, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 5, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 6, 6430	3	1	COWI
Skomagergade 7, 6430	4	1	COWI
Skomagergade 9, 6430	4	1	COWI
Skovgade 24, 6320	4	1	COWI
Skovgade 34, 6320	4	1	COWI
Skovgade 36, 6320	4	1	COWI
Skovgade 40, 6320	4	1	COWI
Skovgade 46, 6320	4	1	COWI
Skovgade 5, 6320	4	1	COWI
Skovgade 7, 6320	4	1	COWI
Skovhuse 3	4	13529655	FBB
Skovvej 1, 6300	3	1	COWI
Skovvej 15, 6300	4	1	COWI
Skovvej 16	3	13107021	FBB
Skovvej 16	3	13108386	FBB
Skovvej 16	4	13110535	FBB
Skovvej 17, 6300	4	1	COWI
Skovvej 17, 6300	4	3	COWI
Skovvej 19	4	13112338	FBB
Skovvej 2, 6400	4	5	COWI
Skovvej 21, 6430	4	1	COWI
Skovvej 22	3	13103366	FBB
Skovvej 23	4	13100498	FBB
Skovvej 26	3	13101027	FBB
Skovvej 26	3	13109154	FBB
Skovvej 2A, 6400	4	1	COWI
Skovvej 2A, 6400	3	7	COWI
Skovvej 3, 6300	4	1	COWI
Skovvej 37	3	13110553	FBB
Skovvej 9, 6300	4	1	COWI
Skræddergade 10, 6310	4	1	COWI
Skræddergade 12, 6310	4	1	COWI
Skræddergade 4, 6310	4	2	COWI
Skræddergade 4, 6310	4	1	COWI
Skræddergade 5, 6310	4	1	COWI
Skråvej 1	4	13521161	FBB
Skydebanevej 1	4	91637812	FBB
Skydebanevej 1	4	91637500	FBB
Skydebanevej 1	4	91637720	FBB
Skydebanevej 3	3	91637928	FBB
Skydebanevej 3	3	91637912	FBB
Skydebanevej 3	3	91637968	FBB
Skærtoft 10, 6440	4	1	COWI
Skærtoft 2, 6440	4	5	COWI
Skærtoft 2, 6440	4	9	COWI

Skærtoft 2, 6440	4	2	COWI
Skærtoft 2, 6440	4	4	COWI
Skærtoft 2, 6440	3	1	COWI
Skærtoft 6, 6440	4	1	COWI
Skærtoftvej 2	4	13102059	FBB
Skærtoftvej 5	4	13109821	FBB
Skærveagervej 10	4	13103186	FBB
Skærveagervej 5	4	13101575	FBB
Skærveagervej 5	4	13102279	FBB
Skærveagervej 5	4	13108979	FBB
Skærveagervej 5	4	13111602	FBB
Slotsalle 10A, 6440	3	2	COWI
Slotsalle 10A, 6440	1	1	COWI
Slotsalle 12, 6440	2	1	COWI
Slotsalle 13, 6440	4	1	COWI
Slotsalle 14, 6440	2	1	COWI
Slotsalle 14A, 6440	4	2	COWI
Slotsalle 15, 6440	4	1	COWI
Slotsalle 4, 6440	4	3	COWI
Slotsalle 4, 6440	3	1	COWI
Slotsalle 4A, 6440	4	1	COWI
Slotsalle 9, 6440	4	1	COWI
Slotsbakken 1, 6300	4	2	COWI
Slotsbakken 1, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 10, 6300	4	2	COWI
Slotsbakken 10, 6300	3	1	COWI
Slotsbakken 13, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 15, 6300	3	1	COWI
Slotsbakken 18, 6300	3	1	COWI
Slotsbakken 22, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 23, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 24, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 26, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 28, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 29, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 30	4	12785458	FBB
Slotsbakken 30A, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 33, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 35, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 5, 6300	4	1	COWI
Slotsbakken 7, 6300	3	1	COWI
Slotsbakken 8, 6300	4	3	COWI
Slotsbakken 8, 6300	4	2	COWI
Slotsbakken 8, 6300	3	1	COWI
Slotsbakken 9, 6300	4	1	COWI
Slotsgade 1	3	13521790	FBB
Slotsgade 10	3	13527986	FBB
Slotsgade 11	3	13527526	FBB
Slotsgade 13, 6300	4	1	COWI
Slotsgade 15, 6300	4	1	COWI

Slotsgade 17, 6300	4	1	COWI
Slotsgade 19	4	13524067	FBB
Slotsgade 19	4	12789328	FBB
Slotsgade 19A, 6300	4	1	COWI
Slotsgade 3	3	13528544	FBB
Slotsgade 4	3	13515793	FBB
Slotsgade 5	3	13522070	FBB
Slotsgade 6, 6300	2	1	COWI
Slotsgade 7, 6300	4	1	COWI
Slotsgade 8, 6300	3	2	COWI
Slotsgade 9	4	13518557	FBB
Slotsgrunden 1	2	13110752	FBB
Slotsgrunden 1	3	13104399	FBB
Slotsgrunden 1, 6430	2	3	COWI
Slotsgrunden 1, 6430	1	1	COWI
Slotsvej 12	4	12649024	FBB
Slotsvej 8, 6310	4	4	COWI
Slotsvej 8, 6310	3	1	COWI
Smedegade 1	4	13099517	FBB
Smedegade 10	4	12530566	FBB
Smedegade 11	3	12528392	FBB
Smedegade 12	3	12529576	FBB
Smedegade 12	3	12527988	FBB
Smedegade 13	3	12526128	FBB
Smedegade 13	3	12529155	FBB
Smedegade 14	4	12525756	FBB
Smedegade 16, 6430	4	1	COWI
Smedegade 1A, 6430	4	1	COWI
Smedegade 1A, 6430	4	2	COWI
Smedegade 2, 6430	4	1	COWI
Smedegade 20, 6430	4	1	COWI
Smedegade 20, 6430	4	2	COWI
Smedegade 3, 6430	4	1	COWI
Smedegade 36	4	12531827	FBB
Smedegade 4	3	12527893	FBB
Smedegade 5, 6430	4	1	COWI
Smedegade 7, 6430	4	1	COWI
Smedegade 9, 6430	4	1	COWI
Smedevænget 14, 6430	4	1	COWI
Smøl 17, 6310	4	1	COWI
Smøl 18, 6310	4	1	COWI
Smøl 22, 6310	3	1	COWI
Smøl 23, 6310	4	1	COWI
Smøl 24, 6310	4	1	COWI
Smøl 25, 6310	4	1	COWI
Smøl 34, 6310	4	1	COWI
Snurom 1	3	12788348	FBB
Snurom 1	3	12791519	FBB
Snurom 1	3	12785359	FBB
Snurom 1	3	12791050	FBB

Snurom 1, 6300	4	1	COWI
Snurom 1, 6300	4	2	COWI
Solbakken 1, 6300	4	1	COWI
Solbakken 11, 6300	4	9	COWI
Solbakken 12, 6300	4	1	COWI
Solbakken 13, 6300	4	12	COWI
Solbakken 15, 6300	4	13	COWI
Solbakken 17, 6300	4	15	COWI
Solbakken 19, 6300	4	16	COWI
Solbakken 2, 6320	4	1	COWI
Solbakken 21, 6300	4	18	COWI
Solbakken 23, 6300	4	19	COWI
Solbakken 25, 6300	4	21	COWI
Solbakken 27, 6300	4	22	COWI
Solbakken 29, 6300	4	24	COWI
Solbakken 3, 6300	4	3	COWI
Solbakken 3, 6320	4	1	COWI
Solbakken 31, 6300	4	26	COWI
Solbakken 33, 6300	4	28	COWI
Solbakken 35, 6300	4	29	COWI
Solbakken 4, 6320	3	1	COWI
Solbakken 5, 6300	4	5	COWI
Solbakken 5, 6320	4	1	COWI
Solbakken 7, 6300	4	6	COWI
Solbakken 9, 6300	4	7	COWI
Solbjerggaard 1	2	13102938	FBB
Solbjerggaard 1	4	13099466	FBB
Solbjerggaard 1	4	13110444	FBB
Solbækvej 14	4	13100742	FBB
Solbækvej 14	4	13103013	FBB
Solbækvej 14	4	13110778	FBB
Spanbro 10	4	13104229	FBB
Spanbro 10	4	13106823	FBB
Spanbro 11	4	13104686	FBB
Spanbro 8	4	13108159	FBB
Spang 25	3	13531371	FBB
Spang 25	3	13516166	FBB
Spang 25	3	13528450	FBB
Spang 25	3	13523643	FBB
Spang 27	3	13516796	FBB
Spang 27	3	13531190	FBB
Spang 27	4	13526391	FBB
Spang 29	3	13523647	FBB
Spang 29	3	13528382	FBB
Spang Vade 11, 6400	4	1	COWI
Spang Vade 25, 6400	4	1	COWI
Spang Vade 3, 6400	4	1	COWI
Spang Vade 35, 6400	4	1	COWI
Spang Vade 7, 6400	4	1	COWI
Spang Vade 9, 6400	4	1	COWI

Spangsmosevej 10	4	13104001	FBB
Spangsmosevej 14, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 16, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 17, 6430	4	2	COWI
Spangsmosevej 17, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 19, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 21, 6430	4	3	COWI
Spangsmosevej 21, 6430	3	2	COWI
Spangsmosevej 26, 6430	3	1	COWI
Spangsmosevej 26, 6430	3	4	COWI
Spangsmosevej 26, 6430	3	5	COWI
Spangsmosevej 27, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 29, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 29, 6430	4	3	COWI
Spangsmosevej 29, 6430	4	7	COWI
Spangsmosevej 29A, 6430	4	5	COWI
Spangsmosevej 30, 6430	4	2	COWI
Spangsmosevej 30, 6430	4	1	COWI
Spangsmosevej 30, 6430	4	6	COWI
Spangsmosevej 30, 6430	3	5	COWI
Spangsmosevej 32, 6430	3	1	COWI
Spangsmosevej 34, 6430	3	1	COWI
Spangsmosevej 36, 6430	3	1	COWI
Spangsmosevej 5, 6430	3	1	COWI
Spangsmosevej 9, 6430	4	1	COWI
Stationsvej 3, 6310	4	2	COWI
Stationsvej 3, 6310	4	1	COWI
Stationsvej 30	4	13528134	FBB
Stationsvej 32	4	13530804	FBB
Stavensbølgade 10, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 11, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 12, 6440	3	1	COWI
Stavensbølgade 14, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 15, 6440	3	1	COWI
Stavensbølgade 16, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 17, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 18, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 19, 6440	3	1	COWI
Stavensbølgade 21, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 23, 6440	3	1	COWI
Stavensbølgade 23A, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 24, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 25, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 26, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 27, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 27, 6440	4	2	COWI
Stavensbølgade 28, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 29, 6440	3	2	COWI
Stavensbølgade 29, 6440	2	1	COWI
Stavensbølgade 30, 6440	4	1	COWI

Stavensbølgade 31, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 32, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 33, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 34, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 35, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 35, 6440	4	2	COWI
Stavensbølgade 36, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 37, 6440	2	1	COWI
Stavensbølgade 40, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 41, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 42, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 44, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 45, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 47, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 5, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 50, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 52, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 58, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 60, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 7A, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 8, 6440	4	1	COWI
Stavensbølgade 9, 6440	4	1	COWI
Stegvej 3	4	13103762	FBB
Stegvej 3	4	13111572	FBB
Stegvej 5	4	13110465	FBB
Stengade 11	3	13530622	FBB
Stengade 13	3	13521024	FBB
Stengade 17	4	13519368	FBB
Stengade 18	3	13531108	FBB
Stengade 5	2	13528207	FBB
Stengade 7	4	13530766	FBB
Stengade 9	4	13515685	FBB
Stengeroddevej 1, 6300	3	1	COWI
Stengeroddevej 10, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 13, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 14, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 15, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 16, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 3, 6300	3	1	COWI
Stengeroddevej 4, 6300	3	3	COWI
Stengeroddevej 5, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 6, 6300	4	1	COWI
Stengeroddevej 8, 6300	4	1	COWI
Stenholt 1, 6430	4	1	COWI
Stenholt 1, 6430	4	2	COWI
Stenholt 14	3	13525413	FBB
Stenholt 16	4	13516551	FBB
Stenholt 2, 6430	4	1	COWI
Stenholt 3	4	13524472	FBB
Stenholt 4	3	13528844	FBB

Stenholt 5	4	13523316	FBB
Stenholt 7	3	13524170	FBB
Stenholt 7	4	13518880	FBB
Stenvej 12, 6300	4	1	COWI
Stenvej 15, 6300	4	1	COWI
Stenvej 21, 6300	4	1	COWI
Stenvej 23, 6300	4	1	COWI
Stenvej 26	3	12785397	FBB
Stenvej 26D, 6300	4	1	COWI
Stenvej 36, 6300	4	1	COWI
Stenvej 8, 6300	4	1	COWI
Stevning Gade 1, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 17	3	13100337	FBB
Stevning Gade 18	4	13106057	FBB
Stevning Gade 18	4	13106743	FBB
Stevning Gade 18A, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 19, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 2	4	13109963	FBB
Stevning Gade 21	3	13105573	FBB
Stevning Gade 21, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 23	3	13104796	FBB
Stevning Gade 23	3	13108406	FBB
Stevning Gade 23	4	13110963	FBB
Stevning Gade 23A, 6430	4	6	COWI
Stevning Gade 23A, 6430	3	1	COWI
Stevning Gade 24	4	13103158	FBB
Stevning Gade 28	3	13112274	FBB
Stevning Gade 28	3	13109505	FBB
Stevning Gade 2C, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 3, 6430	4	3	COWI
Stevning Gade 3, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 3, 6430	4	2	COWI
Stevning Gade 32	3	13104586	FBB
Stevning Gade 32	4	13110637	FBB
Stevning Gade 4	4	13108594	FBB
Stevning Gade 6	4	13105960	FBB
Stevning Gade 6, 6430	3	1	COWI
Stevning Gade 7, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 7, 6430	4	2	COWI
Stevning Gade 8, 6430	4	1	COWI
Stevning Gade 9, 6430	4	1	COWI
Stevningnorvej 1, 6430	3	1	COWI
Stevningnorvej 12, 6430	4	3	COWI
Stevningnorvej 12, 6430	4	1	COWI
Stevningnorvej 13	4	13105437	FBB
Stevningnorvej 15	4	13104312	FBB
Stevningnorvej 19, 6430	3	1	COWI
Stevningnorvej 27, 6430	3	1	COWI
Stevningnorvej 6, 6430	4	1	COWI
Stevningnorvej 8, 6430	4	4	COWI

Stevningnorvej 8, 6430	4	1	COWI
Stien 10, 6310	4	1	COWI
Stien 2, 6310	4	1	COWI
Stien 8, 6310	4	1	COWI
Stjernegade 1	4	13524622	FBB
Stjernegade 10	3	13530314	FBB
Stjernegade 12	3	13518383	FBB
Stjernegade 14	3	13525913	FBB
Stjernegade 16	4	13530816	FBB
Stjernegade 3	2	13526338	FBB
Stjernegade 4	3	13522923	FBB
Stjernegade 6	3	13520032	FBB
Stjernegade 8	3	13529592	FBB
Stjernegade 9	3	13516808	FBB
Stjernevej 1, 6300	4	1	COWI
Stolbro Gade 10	4	13103589	FBB
Stolbro Gade 10B, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 11	4	13108528	FBB
Stolbro Gade 12, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 12, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 13	4	13105827	FBB
Stolbro Gade 14, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 15, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 16, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 16, 6430	4	9	COWI
Stolbro Gade 17, 6430	4	3	COWI
Stolbro Gade 17, 6430	4	4	COWI
Stolbro Gade 17, 6430	3	1	COWI
Stolbro Gade 21, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 21, 6430	4	3	COWI
Stolbro Gade 21, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 23, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 23, 6430	4	4	COWI
Stolbro Gade 23, 6430	3	3	COWI
Stolbro Gade 23, 6430	3	2	COWI
Stolbro Gade 24	4	13112050	FBB
Stolbro Gade 25, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 25, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 26, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 26, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 26, 6430	4	3	COWI
Stolbro Gade 30, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 31, 6430	3	10	COWI
Stolbro Gade 32, 6430	4	3	COWI
Stolbro Gade 32, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 32, 6430	3	4	COWI
Stolbro Gade 33, 6430	4	4	COWI
Stolbro Gade 35, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 36, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 38, 6430	4	3	COWI

Stolbro Gade 38, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 38, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 4	4	13105103	FBB
Stolbro Gade 43, 6430	4	3	COWI
Stolbro Gade 43, 6430	2	1	COWI
Stolbro Gade 45, 6430	4	5	COWI
Stolbro Gade 45, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 49, 6430	4	2	COWI
Stolbro Gade 49, 6430	3	1	COWI
Stolbro Gade 6, 6430	4	1	COWI
Stolbro Gade 9, 6430	4	1	COWI
Stolbro Nørregade 17	4	13102196	FBB
Stolbro Nørregade 17	4	13105231	FBB
Store Rådhusgade 1, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 1, 6400	3	1	COWI
Store Rådhusgade 10, 6400	4	3	COWI
Store Rådhusgade 12, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 13, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 14	4	13522513	FBB
Store Rådhusgade 15, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 17, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 19, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 21, 6400	3	1	COWI
Store Rådhusgade 23, 6400	3	1	COWI
Store Rådhusgade 2A, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 3, 6400	3	1	COWI
Store Rådhusgade 4, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 5, 6400	3	1	COWI
Store Rådhusgade 8, 6400	4	1	COWI
Store Rådhusgade 9, 6400	4	1	COWI
Storegade 1, 6310	3	1	COWI
Storegade 1, 6430	4	1	COWI
Storegade 1, 6440	3	1	COWI
Storegade 10, 6430	4	1	COWI
Storegade 10, 6440	4	1	COWI
Storegade 101, 6430	4	1	COWI
Storegade 103, 6430	4	1	COWI
Storegade 11, 6440	2	1	COWI
Storegade 12, 6440	3	2	COWI
Storegade 12, 6440	3	1	COWI
Storegade 13, 6430	4	1	COWI
Storegade 13, 6440	4	2	COWI
Storegade 13, 6440	2	1	COWI
Storegade 14, 6430	4	1	COWI
Storegade 14, 6440	3	1	COWI
Storegade 15, 6310	4	1	COWI
Storegade 15, 6430	4	1	COWI
Storegade 15, 6440	2	3	COWI
Storegade 15, 6440	2	1	COWI
Storegade 17, 6430	4	1	COWI

Storegade 19, 6430	4	1 COWI
Storegade 19, 6440	4	2 COWI
Storegade 19, 6440	2	1 COWI
Storegade 20, 6430	4	1 COWI
Storegade 20, 6440	1	1 COWI
Storegade 21, 6310	3	1 COWI
Storegade 21, 6440	2	3 COWI
Storegade 22, 6440	4	1 COWI
Storegade 23, 6430	4	1 COWI
Storegade 23, 6440	1	1 COWI
Storegade 24, 6310	2	1 COWI
Storegade 24, 6440	4	1 COWI
Storegade 25, 6430	3	1 COWI
Storegade 25, 6440	4	1 COWI
Storegade 26, 6310	4	1 COWI
Storegade 28, 6310	4	3 COWI
Storegade 28, 6310	4	2 COWI
Storegade 28, 6310	3	1 COWI
Storegade 28, 6440	2	1 COWI
Storegade 29, 6440	3	1 COWI
Storegade 3, 6310	4	1 COWI
Storegade 3, 6430	4	1 COWI
Storegade 30, 6310	4	1 COWI
Storegade 30, 6430	4	2 COWI
Storegade 30, 6430	4	1 COWI
Storegade 30, 6440	4	1 COWI
Storegade 31, 6440	3	1 COWI
Storegade 32, 6310	3	1 COWI
Storegade 32, 6440	3	1 COWI
Storegade 33, 6310	2	1 COWI
Storegade 33, 6430	4	1 COWI
Storegade 33, 6440	3	1 COWI
Storegade 34, 6440	4	1 COWI
Storegade 35, 6430	4	1 COWI
Storegade 36, 6310	4	1 COWI
Storegade 36, 6440	3	1 COWI
Storegade 37, 6430	4	1 COWI
Storegade 38, 6310	3	1 COWI
Storegade 39, 6430	4	1 COWI
Storegade 39, 6440	4	1 COWI
Storegade 4, 6310	3	1 COWI
Storegade 41, 6430	3	1 COWI
Storegade 42	4	13110589 FBB
Storegade 43, 6430	4	1 COWI
Storegade 43, 6440	3	1 COWI
Storegade 44, 6430	4	1 COWI
Storegade 47B, 6440	4	2 COWI
Storegade 5, 6440	2	1 COWI
Storegade 50, 6430	4	1 COWI
Storegade 51, 6430	4	1 COWI

Storegade 56, 6430	4	1	COWI
Storegade 56, 6430	3	2	COWI
Storegade 58, 6430	4	1	COWI
Storegade 60, 6430	4	1	COWI
Storegade 61, 6430	4	1	COWI
Storegade 62, 6430	4	1	COWI
Storegade 64, 6430	4	1	COWI
Storegade 68, 6430	4	1	COWI
Storegade 7, 6430	4	2	COWI
Storegade 7, 6440	2	1	COWI
Storegade 70, 6430	4	1	COWI
Storegade 72, 6430	3	1	COWI
Storegade 74, 6430	3	1	COWI
Storegade 75, 6430	3	1	COWI
Storegade 76, 6430	3	1	COWI
Storegade 8, 6440	4	1	COWI
Storegade 81, 6430	4	1	COWI
Storegade 82, 6430	3	1	COWI
Storegade 83, 6430	4	1	COWI
Storegade 84, 6430	3	1	COWI
Storegade 85	4	13106709	FBB
Storegade 86, 6430	4	2	COWI
Storegade 86, 6430	4	1	COWI
Storegade 87, 6430	4	1	COWI
Storegade 88, 6430	4	1	COWI
Storegade 88, 6430	4	2	COWI
Storegade 89, 6430	4	1	COWI
Storegade 9, 6440	2	1	COWI
Storegade 93, 6430	4	1	COWI
Storegade 95, 6430	4	1	COWI
Storegade 97, 6430	4	1	COWI
Storegade 99, 6430	4	1	COWI
Storemarksvej 1, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 1, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 11, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 11, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 16, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 16, 6440	4	1	COWI
Storemarksvej 6, 6440	3	1	COWI
Storemarksvej 6A, 6440	3	1	COWI
Stranderød 1, 6300	4	1	COWI
Stranderød 12, 6300	4	1	COWI
Stranderød 14, 6300	4	1	COWI
Stranderød 18, 6300	3	1	COWI
Stranderød 1B, 6300	4	2	COWI
Stranderød 20	3	12789227	FBB
Stranderød 6, 6300	4	2	COWI
Stranderød 6, 6300	4	1	COWI
Stranderød 7, 6300	4	2	COWI
Stranderød 7, 6300	4	1	COWI

Stranderød 8, 6300	3	1	COWI
Stranderød 9	3	12786477	FBB
Strandvej 13, 6400	3	1	COWI
Strandvej 15, 6400	3	1	COWI
Strandvej 19	4	13527739	FBB
Strandvej 19A, 6400	4	1	COWI
Strandvej 19B, 6400	4	1	COWI
Strandvej 23, 6400	3	1	COWI
Strandvej 7, 6400	3	1	COWI
Strandvej 9, 6400	3	1	COWI
Strelbjergvej 17	3	13111189	FBB
Strelbjergvej 17	4	13107687	FBB
Strelbjergvej 26	3	13102619	FBB
Strelbjergvej 26	2	13106254	FBB
Strelbjergvej 9	4	13099826	FBB
Strelbjergvej 9	4	13106713	FBB
Stærbækvej 12	4	13104400	FBB
Stødagervej 2	4	13518758	FBB
Stødagervej 2	4	13530502	FBB
Sundgade 10, 6320	4	1	COWI
Sundgade 100, 6320	4	1	COWI
Sundgade 13, 6320	4	1	COWI
Sundgade 14, 6320	4	1	COWI
Sundgade 16, 6400	4	1	COWI
Sundgade 18, 6400	4	1	COWI
Sundgade 18A, 6400	4	1	COWI
Sundgade 18B, 6400	4	1	COWI
Sundgade 2, 6320	4	1	COWI
Sundgade 2, 6400	4	1	COWI
Sundgade 20, 6400	4	1	COWI
Sundgade 20A, 6400	3	1	COWI
Sundgade 20B, 6400	3	1	COWI
Sundgade 21, 6320	4	1	COWI
Sundgade 22, 6320	4	1	COWI
Sundgade 22, 6400	3	1	COWI
Sundgade 24, 6320	3	1	COWI
Sundgade 26, 6320	4	1	COWI
Sundgade 29, 6320	4	2	COWI
Sundgade 29, 6320	3	1	COWI
Sundgade 30, 6320	3	1	COWI
Sundgade 32A, 6320	4	1	COWI
Sundgade 34, 6320	4	1	COWI
Sundgade 35, 6320	4	1	COWI
Sundgade 36, 6320	4	1	COWI
Sundgade 37, 6320	3	1	COWI
Sundgade 4, 6320	4	1	COWI
Sundgade 40, 6320	4	1	COWI
Sundgade 41, 6320	3	1	COWI
Sundgade 42, 6320	3	1	COWI
Sundgade 43, 6320	4	1	COWI

Sundgade 44, 6320	4	1	COWI
Sundgade 45, 6320	4	1	COWI
Sundgade 46, 6320	4	1	COWI
Sundgade 48, 6320	4	1	COWI
Sundgade 49, 6320	4	1	COWI
Sundgade 53, 6320	4	1	COWI
Sundgade 59B, 6320	4	1	COWI
Sundgade 6, 6320	4	1	COWI
Sundgade 6, 6400	4	1	COWI
Sundgade 60	4	13519330	FBB
Sundgade 60	4	13528562	FBB
Sundgade 68, 6320	1	1	COWI
Sundgade 7, 6320	4	1	COWI
Sundgade 70, 6320	3	1	COWI
Sundgade 76, 6320	4	1	COWI
Sundgade 8, 6320	4	1	COWI
Sundgade 82, 6320	4	1	COWI
Sundgade 88, 6320	4	1	COWI
Sundquistsgade 4	4	13531099	FBB
Sundsmarkvej 24	4	13524007	FBB
Sundsmarkvej 40	3	13522168	FBB
Sundsmarkvej 72	4	13522139	FBB
Sundvænget 1, 6320	4	6	COWI
Surlykke 3	3	13521619	FBB
Surlykke 3	3	13525464	FBB
Surlykke 3	3	13529197	FBB
Svinget 2, 6320	4	1	COWI
Svinget 2A, 6440	4	1	COWI
Svinget 2B, 6440	3	1	COWI
Svinget 3, 6320	4	1	COWI
Sydvang 3	3	13517576	FBB
Sydvang 4	4	13518051	FBB
Sydvang 7	3	13517577	FBB
Syrenvej 1	4	12789152	FBB
Syrenvej 1, 6300	4	1	COWI
Syrenvej 11, 6300	4	1	COWI
Syrenvej 2, 6300	4	1	COWI
Syrenvej 3, 6300	4	1	COWI
Syrenvej 6, 6300	4	1	COWI
Søholmvej 12, 6430	3	1	COWI
Søholmvej 14, 6430	4	1	COWI
Søholmvej 18, 6430	3	1	COWI
Søholmvej 2, 6430	4	2	COWI
Søholmvej 2, 6430	4	1	COWI
Søholmvej 2, 6430	4	3	COWI
Søholmvej 3	4	13110483	FBB
Søholmvej 5, 6430	4	1	COWI
Søholmvej 6	4	13104072	FBB
Søholmvej 8	4	13109923	FBB
Sølvkobbelvej 6	3	13102725	FBB

Sølvkobbelvej 6	3	13106592	FBB
Sølvkobbelvej 6	3	13109688	FBB
Sølvkobbelvej 6	4	13108347	FBB
Sølvkobbelvej 7	3	13100414	FBB
Sømadevej 2, 6430	3	1	COWI
Sømadevej 2, 6430	3	2	COWI
Sømadevej 4, 6430	3	1	COWI
Sønder Havnegade 10	3	13530912	FBB
Sønder Havnegade 12	3	13527625	FBB
Sønder Havnegade 14	3	13521148	FBB
Sønder Havnegade 16	3	13530270	FBB
Sønder Havnegade 18	3	13518003	FBB
Sønder Havnegade 20	2	13527521	FBB
Sønder Havnegade 22	3	13519262	FBB
Sønder Havnegade 6	3	13522093	FBB
Sønder Kettingskov 10, 6440	4	3	COWI
Sønder Kettingskov 10, 6440	4	2	COWI
Sønder Kettingskov 10, 6440	4	1	COWI
Sønder Kettingskov 15, 6440	4	2	COWI
Sønder Kettingskov 15, 6440	4	1	COWI
Sønder Kettingskov 17, 6440	4	1	COWI
Sønder Kettingskov 19	3	12527601	FBB
Sønder Kettingskov 19	3	12528132	FBB
Sønder Kettingskov 19	3	12530606	FBB
Sønder Kettingskov 21, 6440	3	2	COWI
Sønder Kettingskov 21, 6440	2	1	COWI
Sønder Kettingskov 23, 6440	4	1	COWI
Sønder Kettingskov 25, 6440	3	1	COWI
Sønder Kettingskov 29B, 6440	4	2	COWI
Sønder Kettingskov 29B, 6440	4	2	COWI
Sønder Kettingskov 29B, 6440	4	2	COWI
Sønder Kettingskov 29B, 6440	3	1	COWI
Sønder Kettingskov 29B, 6440	3	1	COWI
Sønder Kettingskov 4	3	12529391	FBB
Sønderborg Landevej 1, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 1, 6300	4	2	COWI
Sønderborg Landevej 101, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 101, 6300	4	2	COWI
Sønderborg Landevej 4, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 50, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 51, 6300	3	1	COWI
Sønderborg Landevej 51, 6300	3	2	COWI
Sønderborg Landevej 6, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 60, 6300	3	2	COWI
Sønderborg Landevej 60, 6300	1	1	COWI
Sønderborg Landevej 62	4	12784958	FBB
Sønderborg Landevej 67, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 69, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 70	3	12790356	FBB
Sønderborg Landevej 70	4	12790495	FBB

Sønderborg Landevej 71, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 82, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 84, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 85, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 87, 6300	4	1	COWI
Sønderborg Landevej 89, 6300	4	1	COWI
Sønderbro 1	1	13521526	FBB
Søndergade 1, 6440	4	1	COWI
Søndergade 11, 6430	4	1	COWI
Søndergade 12, 6430	4	1	COWI
Søndergade 13, 6430	4	1	COWI
Søndergade 13, 6440	4	1	COWI
Søndergade 14, 6430	4	1	COWI
Søndergade 14, 6440	4	1	COWI
Søndergade 15, 6440	4	1	COWI
Søndergade 15, 6440	4	1	COWI
Søndergade 16, 6430	4	1	COWI
Søndergade 16, 6440	4	1	COWI
Søndergade 17, 6430	4	1	COWI
Søndergade 17, 6430	4	3	COWI
Søndergade 17, 6430	4	2	COWI
Søndergade 17, 6440	3	1	COWI
Søndergade 17, 6440	3	1	COWI
Søndergade 18, 6440	4	2	COWI
Søndergade 18, 6440	4	1	COWI
Søndergade 20	3	13529187	FBB
Søndergade 21	1	13523518	FBB
Søndergade 24	3	13516405	FBB
Søndergade 27	3	13526805	FBB
Søndergade 28	3	13519628	FBB
Søndergade 3, 6440	4	1	COWI
Søndergade 30	3	13522594	FBB
Søndergade 38, 6440	3	1	COWI
Søndergade 4	3	13529998	FBB
Søndergade 5, 6440	4	2	COWI
Søndergade 5, 6440	4	1	COWI
Søndergade 6, 6430	4	1	COWI
Søndergade 8, 6430	4	1	COWI
Sønderlundvej 10	4	13106937	FBB
Sønderlundvej 2	3	13100579	FBB
Sønderlundvej 2	4	13102101	FBB
Sønderlundvej 2	4	13104112	FBB
Sønderlundvej 2	4	13107507	FBB
Sønderlundvej 9	4	13103684	FBB
Søndertoft 1, 6300	4	2	COWI
Søndertoft 1, 6300	3	1	COWI
Søndertoft 12	4	12787176	FBB
Søndertoft 19, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 22, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 27, 6300	4	1	COWI

Søndertoft 31, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 33, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 34, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 34, 6300	4	2	COWI
Søndertoft 40, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 40, 6300	4	2	COWI
Søndertoft 45, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 49, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 53	3	12785671	FBB
Søndertoft 55, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 6, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 6, 6300	4	2	COWI
Søndertoft 62, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 64, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 66, 6300	3	1	COWI
Søndertoft 70, 6300	4	1	COWI
Søndertoft 72, 6300	3	4	COWI
Søndertoft 72, 6300	3	2	COWI
Søndertoft 72, 6300	2	1	COWI
Søndertoft 8	4	12787424	FBB
Søndre Landevej 201	4	13438573	FBB
Søndre Landevej 202	2	13443439	FBB
Søndre Landevej 204	3	13437088	FBB
Søndre Landevej 205	4	13442116	FBB
Søndre Landevej 207	4	13439753	FBB
Søndre Landevej 209	4	13439124	FBB
Søndre Landevej 211	3	13437247	FBB
Søndre Landevej 214	4	13441640	FBB
Søndre Landevej 224	3	13445018	FBB
Søndre Landevej 3	4	13525958	FBB
Søndre Landevej 5	4	13523515	FBB
Sørens Møllevej 10	2	12529441	FBB
Søvang 3	4	13112247	FBB
Søvang 3	4	13101796	FBB
Søvang 4, 6430	3	1	COWI
Søvang 7	3	13100024	FBB
Søvang 7	4	13103488	FBB
Søvang 7	4	13106933	FBB
Søvang 7A, 6430	4	2	COWI
Søvænget 1	4	13105813	FBB
Søvænget 5, 6430	4	1	COWI
Søvænget 7, 6430	3	1	COWI
Søvænget 9, 6430	3	2	COWI
Søvænget 9, 6430	3	1	COWI
Søvænget 9, 6430	3	3	COWI
Tandsletvej 1, 6440	4	1	COWI
Taskland 4	2	13445182	FBB
Taskland 4	2	13440317	FBB
Teglværksvej 14, 6300	3	1	COWI
Teglværksvej 18, 6300	4	1	COWI

Tinggårdvej 8	3	13520875	FBB
Tingstedvej 1	3	13111698	FBB
Tingstedvej 3	3	13104432	FBB
Tingstedvej 7	4	13101743	FBB
Tjørnevænget 1, 6430	4	11	COWI
Tjørnevænget 10, 6430	4	5	COWI
Tjørnevænget 11, 6430	4	16	COWI
Tjørnevænget 12, 6430	4	6	COWI
Tjørnevænget 13, 6430	4	17	COWI
Tjørnevænget 14, 6430	4	7	COWI
Tjørnevænget 15, 6430	4	18	COWI
Tjørnevænget 16, 6430	4	8	COWI
Tjørnevænget 17, 6430	4	19	COWI
Tjørnevænget 18, 6430	4	9	COWI
Tjørnevænget 19, 6430	4	20	COWI
Tjørnevænget 2, 6430	4	1	COWI
Tjørnevænget 20, 6430	4	10	COWI
Tjørnevænget 3, 6310	4	1	COWI
Tjørnevænget 3, 6430	4	12	COWI
Tjørnevænget 4, 6430	4	2	COWI
Tjørnevænget 5, 6430	4	13	COWI
Tjørnevænget 6, 6430	4	3	COWI
Tjørnevænget 7, 6430	4	14	COWI
Tjørnevænget 8, 6430	4	4	COWI
Tjørnevænget 9, 6430	4	15	COWI
Toften 12	4	13441692	FBB
Toften 14	2	13444790	FBB
Toften 16	2	13444668	FBB
Toften 18	4	13443551	FBB
Toften 22	4	13441569	FBB
Toften 24	4	13445021	FBB
Toften 25	3	13444315	FBB
Toften 26	3	13438158	FBB
Toften 27	4	13439867	FBB
Toften 37	3	13440628	FBB
Toften 4	4	13436892	FBB
Toften 6	3	13436824	FBB
Toften 9	4	13444378	FBB
Toftvej 16, 6300	4	1	COWI
Toftvej 3A, 6300	4	1	COWI
Toftvej 5, 6300	4	2	COWI
Toftvej 5, 6300	3	1	COWI
Toldbodgade 1, 6300	3	1	COWI
Toldbodgade 10, 6300	4	3	COWI
Toldbodgade 10, 6300	3	1	COWI
Toldbodgade 3, 6300	3	1	COWI
Toldbodgade 6, 6300	4	1	COWI
Tontoft 1, 6430	1	1	COWI
Tontoft 10, 6430	4	1	COWI
Tontoft 10, 6430	4	2	COWI

Tontoft 11, 6430	4	1	COWI
Tontoft 13, 6430	2	2	COWI
Tontoft 13, 6430	2	1	COWI
Tontoft 14, 6430	4	2	COWI
Tontoft 14, 6430	4	1	COWI
Tontoft 16, 6430	4	2	COWI
Tontoft 16, 6430	4	1	COWI
Tontoft 18, 6430	4	1	COWI
Tontoft 2, 6430	4	1	COWI
Tontoft 20, 6430	4	1	COWI
Tontoft 22, 6430	4	2	COWI
Tontoft 22, 6430	4	1	COWI
Tontoft 24, 6430	4	1	COWI
Tontoft 3, 6430	4	2	COWI
Tontoft 3, 6430	3	1	COWI
Tontoft 9, 6430	4	1	COWI
Tornholm 13	4	13522772	FBB
Tornholm 2	4	13518497	FBB
Tornholm 3	4	13523672	FBB
Tornholm 3	4	13519424	FBB
Tornholm 3	4	13522649	FBB
Tornholm 3	4	13531562	FBB
Tornholm 6	4	13520854	FBB
Tornholm 7	4	13521805	FBB
Torup Strandvej 24	4	13108723	FBB
Torvet 1, 6300	3	1	COWI
Torvet 2, 6300	2	1	COWI
Torvet 3, 6300	3	2	COWI
Torvet 5, 6300	3	1	COWI
Torvet 9, 6300	4	1	COWI
Tovrup 10, 6440	4	3	COWI
Tovrup 10, 6440	4	4	COWI
Tovrup 10, 6440	4	1	COWI
Tovrup 13, 6440	4	1	COWI
Tovrup 13, 6440	4	4	COWI
Tovrup 14, 6440	4	1	COWI
Tovrup 14, 6440	4	1	COWI
Tovrup 14, 6440	4	2	COWI
Tovrup 14, 6440	4	2	COWI
Tovrup 14, 6440	4	2	COWI
Tovrup 16, 6440	3	1	COWI
Tovrup 3, 6440	4	1	COWI
Tovrup 3, 6440	4	1	COWI
Tovrup 3, 6440	4	1	COWI
Tovrup 6, 6440	4	2	COWI
Tovrup 6, 6440	4	1	COWI
Tovrup 7, 6440	4	2	COWI
Tovrup 7, 6440	4	1	COWI
Tovrup 7, 6440	4	3	COWI
Tovrup 8, 6440	4	1	COWI

Tovrup 9, 6440	4	1	COWI
Trapgade 10, 6300	4	2	COWI
Trapgade 11, 6300	4	1	COWI
Trapgade 16, 6300	3	1	COWI
Trapgade 17, 6300	4	1	COWI
Trapgade 18, 6300	4	1	COWI
Trapgade 22, 6300	4	1	COWI
Trapgade 23, 6300	4	1	COWI
Trapgade 30, 6300	3	8	COWI
Trapgade 4, 6300	4	1	COWI
Trapgade 5, 6300	4	1	COWI
Trapgade 7, 6300	4	1	COWI
Trapgade 8, 6300	4	1	COWI
Trapgade 9, 6300	4	1	COWI
Trekanten 2, 6300	4	1	COWI
Trekanten 2, 6440	4	1	COWI
Trekanten 3, 6300	4	1	COWI
Trekanten 3, 6300	4	3	COWI
Trekanten 4, 6300	4	1	COWI
Troldhøjvej 1	4	13107341	FBB
Troldhøjvej 2	4	13104126	FBB
Troldhøjvej 3	4	13107158	FBB
Truenbrovej 12, 6400	4	2	COWI
Truenbrovej 12, 6400	4	1	COWI
Truenbrovej 12, 6400	4	3	COWI
Truenbrovej 12A, 6400	4	2	COWI
Truenbrovej 14, 6400	4	1	COWI
Truenbrovej 14, 6400	4	3	COWI
Truenbrovej 40, 6300	4	4	COWI
Truenbrovej 40, 6300	4	3	COWI
Truenbrovej 40, 6300	4	2	COWI
Trympellyngvej 3	3	13101224	FBB
Tummelsbjerg 2	4	12786436	FBB
Tvedgårdvej 7	4	13106965	FBB
Tvedgårdvej 7, 6430	4	1	COWI
Tvedmark 2	2	13530512	FBB
Tvedmark 2	4	13518244	FBB
Tvedmark 2	4	13523306	FBB
Tvedmark 7	4	13527009	FBB
Tvedmark 7	4	13530806	FBB
Tværballe 1, 6430	4	1	COWI
Tværballe 3, 6430	4	2	COWI
Tværballe 3, 6430	3	1	COWI
Tværvej 1, 6300	4	1	COWI
Tværvej 10, 6300	4	1	COWI
Tværvej 12, 6300	4	1	COWI
Tværvej 14, 6300	4	1	COWI
Tværvej 16, 6300	4	1	COWI
Tværvej 2, 6300	4	1	COWI
Tværvej 4, 6300	4	1	COWI

Tværvej 6, 6300	4	1	COWI
Tværvej 8, 6300	4	1	COWI
Tyremosevej 10	3	13101263	FBB
Tyremosevej 10	3	13109719	FBB
Tyremosevej 16	4	13106567	FBB
Tyremosevej 16	4	13109673	FBB
Tørsbølgade 18, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 19, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 2, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 2, 6300	4	4	COWI
Tørsbølgade 22	3	12790765	FBB
Tørsbølgade 22	4	12786858	FBB
Tørsbølgade 23, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 26	4	12787288	FBB
Tørsbølgade 28	4	12786923	FBB
Tørsbølgade 3, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 3, 6300	4	3	COWI
Tørsbølgade 30, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 32, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 38, 6300	3	1	COWI
Tørsbølgade 4	4	12786375	FBB
Tørsbølgade 41, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 49, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 52, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 56, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 57, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 59, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 65A, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 66, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 70, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 70, 6300	4	2	COWI
Tørsbølgade 72, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 72, 6300	4	2	COWI
Tørsbølgade 74A, 6300	4	1	COWI
Tørsbølgade 74B, 6300	4	1	COWI
Ugebjergvej 1	3	13111627	FBB
Ugebjergvej 11	4	13099373	FBB
Ugebjergvej 13	4	13099495	FBB
Ugebjergvej 5	4	13107510	FBB
Ugebjergvej 5	4	13109956	FBB
Ugebjergvej 9	4	13100234	FBB
Uglebjergvej 1	4	13107711	FBB
Uglebjergvej 1	4	13110354	FBB
Ulbjerggade 1, 6430	4	2	COWI
Ulbjerggade 10, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 11, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 12, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 14, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 15, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 16, 6430	4	1	COWI

Ulbjerggade 18, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 18, 6430	4	3	COWI
Ulbjerggade 19, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 19, 6430	4	2	COWI
Ulbjerggade 2, 6430	3	1	COWI
Ulbjerggade 20, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 21, 6430	4	1	COWI
Ulbjerggade 27	3	13104535	FBB
Ulbjerggade 5, 6430	3	1	COWI
Ulbjerggade 9, 6430	4	1	COWI
Ulbjergvej 16	4	13099487	FBB
Ulkebøldam 10	4	13515747	FBB
Ulkebøldam 11	4	13524274	FBB
Ulkebøldam 18	3	13519447	FBB
Ulkebøldam 18	4	13522693	FBB
Ulkebøldam 20	3	13516146	FBB
Ulkebøldam 21	3	13526258	FBB
Ulkebøldam 22	2	13525167	FBB
Ulkebøldam 3	3	13519908	FBB
Ulkebøldam 3	3	13524711	FBB
Ulkebøldam 3	4	13520850	FBB
Ulkebøldam 5	4	13527817	FBB
Ulkebøldam 6	4	13528843	FBB
Ulkebøldam 7	4	13527669	FBB
Ulkebøldam 8	4	13517446	FBB
Ulkebøldam 9	4	13518368	FBB
Ulkebøldam 9	4	13521536	FBB
Ulkebøldam 9	4	13529882	FBB
Ulkebølsten 11	4	13522587	FBB
Ulkebølsten 13	4	13525945	FBB
Ulkebølsten 5	4	13525929	FBB
Ulkebølsten 6	4	13521587	FBB
Ulkebølsten 9	4	13531207	FBB
Ulvedalen 2, 6400	4	2	COWI
Ulvedalen 2, 6400	3	1	COWI
Vandmøllevej 7	4	13104330	FBB
Vandtårnsvej 1, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 10, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 11, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 13, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 13B, 6300	2	1	COWI
Vandtårnsvej 21, 6300	4	3	COWI
Vandtårnsvej 5, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 6, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 7, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 8, 6300	4	1	COWI
Vandtårnsvej 9, 6300	4	1	COWI
Vaskilde 3	2	13530851	FBB
Ved Fyret 11, 6300	3	4	COWI
Ved Vandtårnet 2, 6430	4	35	COWI

Veesbækvej 10	3	13105104	FBB
Veesbækvej 10	4	13103372	FBB
Veesbækvej 10	4	13106346	FBB
Veesbækvej 10, 6430	4	3	COWI
Veesbækvej 10, 6430	4	4	COWI
Veesbækvej 10, 6430	3	1	COWI
Veesbækvej 10A, 6430	4	2	COWI
Veesbækvej 14, 6430	4	1	COWI
Veesbækvej 14A, 6430	4	6	COWI
Vellingtoft 2, 6300	3	1	COWI
Vemmingbundstrandvej 52, 6310	4	2	COWI
Vemmingbundstrandvej 56, 6310	4	1	COWI
Vemmingbundstrandvej 90, 6310	4	1	COWI
Vemmingbundvej 26, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 10, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 18, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 20, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 21, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 23, 6310	3	1	COWI
Vesterbakke 25, 6310	4	1	COWI
Vesterbakke 27, 6310	3	1	COWI
Vesterbakke 6, 6310	4	1	COWI
Vesterballe 1, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 10, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 12, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 13, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 15	4	13100210	FBB
Vesterballe 19	4	13109556	FBB
Vesterballe 22	4	13099637	FBB
Vesterballe 3, 6430	4	2	COWI
Vesterballe 3, 6430	3	1	COWI
Vesterballe 4, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 7, 6430	4	1	COWI
Vesterballe 9, 6430	4	2	COWI
Vesterballe 9, 6430	4	1	COWI
Vestergade 10, 6310	4	1	COWI
Vestergade 10, 6430	4	1	COWI
Vestergade 11, 6310	4	1	COWI
Vestergade 12, 6310	4	1	COWI
Vestergade 12, 6430	4	1	COWI
Vestergade 13, 6310	4	1	COWI
Vestergade 15, 6310	4	1	COWI
Vestergade 2, 6430	4	1	COWI
Vestergade 20, 6310	3	1	COWI
Vestergade 22, 6310	4	1	COWI
Vestergade 25, 6310	4	1	COWI
Vestergade 28, 6310	4	1	COWI
Vestergade 30, 6310	4	1	COWI
Vestergade 31, 6310	4	1	COWI
Vestergade 33, 6310	4	1	COWI

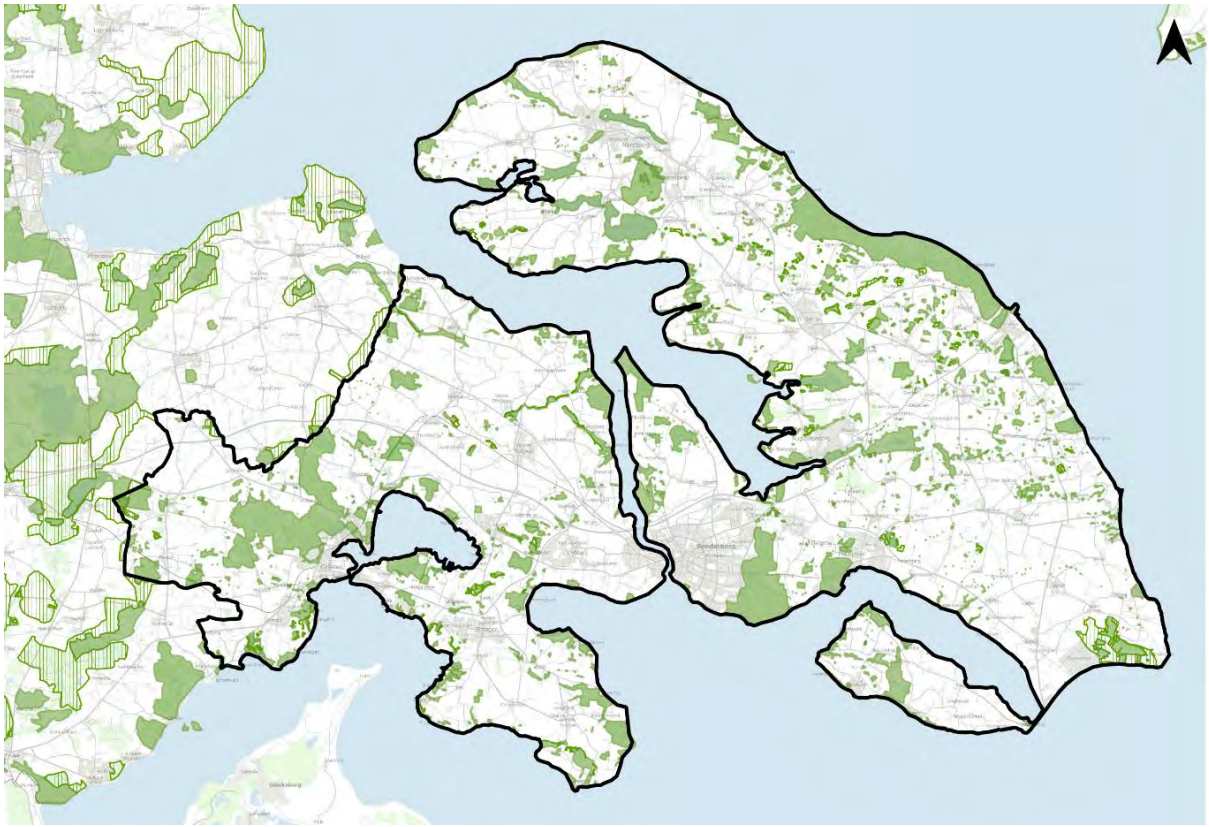
Vestergade 33, 6310	4	2	COWI
Vestergade 35, 6310	4	2	COWI
Vestergade 35, 6310	3	1	COWI
Vestergade 36, 6310	3	1	COWI
Vestergade 39, 6310	4	2	COWI
Vestergade 39, 6310	4	1	COWI
Vestergade 4, 6430	4	1	COWI
Vestergade 41, 6310	3	1	COWI
Vestergade 43, 6310	4	2	COWI
Vestergade 43, 6310	4	1	COWI
Vestergade 45, 6310	4	1	COWI
Vestergade 47, 6310	4	1	COWI
Vestergade 49, 6310	4	2	COWI
Vestergade 49, 6310	3	1	COWI
Vestergade 5, 6310	4	1	COWI
Vestergade 5, 6430	4	2	COWI
Vestergade 5, 6430	4	1	COWI
Vestergade 53, 6310	3	1	COWI
Vestergade 55, 6310	3	1	COWI
Vestergade 6, 6430	4	1	COWI
Vestergade 9, 6310	4	1	COWI
Vesterkobbel 10	4	13101028	FBB
Vesterled 57, 6430	4	1	COWI
Vesterled 58, 6430	4	1	COWI
Vesterled 60, 6430	4	2	COWI
Vesterled 60, 6430	4	1	COWI
Vesterled 62	4	13111433	FBB
Vesterled 63, 6430	4	4	COWI
Vesterled 63, 6430	4	2	COWI
Vesterled 63, 6430	4	3	COWI
Vesterled 63, 6430	2	1	COWI
Vesterled 65, 6430	4	1	COWI
Vesterled 65, 6430	4	2	COWI
Vestermark 5, 6300	4	1	COWI
Vestermøllevej 6	4	13108946	FBB
Vestermøllevej 6	4	13112434	FBB
Vestervej 1, 6430	4	1	COWI
Vestervej 1, 6430	4	3	COWI
Vestervej 10, 6430	4	1	COWI
Vestervej 6, 6430	4	1	COWI
Vestervej 7, 6430	4	1	COWI
Vikkebjergvej 2, 6430	4	1	COWI
Vikkebjergvej 3, 6430	4	1	COWI
Vimmelskaftet 1	3	13441487	FBB
Vimmelskaftet 11	2	13443810	FBB
Vimmelskaftet 13	4	13442987	FBB
Vimmelskaftet 3	4	13438059	FBB
Vimmelskaftet 5	4	13439214	FBB
Vimmelskaftet 9	4	13441834	FBB
Vingården 1, 6400	2	1	COWI

Voldgade 10	2	13523884	FBB
Voldgade 11, 6400	4	1	COWI
Voldgade 12	2	13523069	FBB
Voldgade 13, 6400	4	1	COWI
Voldgade 15, 6400	4	1	COWI
Voldgade 16	2	13525673	FBB
Voldgade 17, 6400	4	1	COWI
Voldgade 18	4	13107823	FBB
Voldgade 18	4	13108642	FBB
Voldgade 18	4	13111720	FBB
Voldgade 18	4	13102448	FBB
Voldgade 2	4	13530381	FBB
Voldgade 20	2	13530616	FBB
Voldgade 22, 6430	4	1	COWI
Voldgade 26, 6430	4	1	COWI
Voldgade 32, 6430	4	5	COWI
Voldgade 32, 6430	4	1	COWI
Voldgade 5	4	13109592	FBB
Voldgade 5	4	13519126	FBB
Voldgade 6	3	13529047	FBB
Voldgade 7, 6400	4	1	COWI
Voldgade 8	3	13527219	FBB
Voldgade 9, 6400	4	1	COWI
Voldstedvej 10	4	13108055	FBB
Voldstedvej 10, 6430	3	1	COWI
Voldstedvej 3	4	13108923	FBB
Voldstedvej 7	3	13101960	FBB
Våninggade 11, 6430	4	1	COWI
Våninggade 21, 6430	4	1	COWI
Våninggade 23, 6430	4	1	COWI
Våninggade 9, 6430	3	1	COWI
Vårhøj 3, 6300	4	2	COWI
Vårhøj 3, 6300	3	1	COWI
Vårhøj 6, 6300	4	1	COWI
Wolffsgårdsvej 14, 6310	4	1	COWI
Wolffsgårdsvej 16, 6310	4	5	COWI
Wolffsgårdsvej 3, 6310	4	1	COWI
Wolffsgårdsvej 9, 6310	4	1	COWI
Æblegade 10, 6400	3	2	COWI
Æblegade 10, 6400	3	2	COWI
Æblegade 10, 6400	2	1	COWI
Æblegade 11	3	13531131	FBB
Æblegade 6	3	13522024	FBB
Æblegade 8, 6400	2	1	COWI
Æblehaven 2, 6300	4	1	COWI
Æblehegnet 1	3	13522577	FBB
Ærtebjergvej 1	4	13109447	FBB
Ørstedsgade 10	4	13525216	FBB
Ørstedsgade 11	4	13518460	FBB
Ørstedsgade 15	4	13526133	FBB

Ørstedsgade 16	4	13525816	FBB
Ørstedsgade 17	4	13520773	FBB
Ørstedsgade 18	4	13516561	FBB
Ørstedsgade 19	4	13519781	FBB
Ørstedsgade 21	4	13522872	FBB
Ørstedsgade 22	4	13530520	FBB
Ørstedsgade 23	4	13530051	FBB
Ørstedsgade 24	4	13525807	FBB
Ørstedsgade 25	4	13531657	FBB
Ørstedsgade 26	3	13526071	FBB
Ørstedsgade 27	4	13531566	FBB
Ørstedsgade 29	4	13528956	FBB
Ørstedsgade 31	4	13531400	FBB
Ørstedsgade 32	4	13522804	FBB
Ørstedsgade 33	4	13526130	FBB
Ørstedsgade 34	4	13517807	FBB
Ørstedsgade 36	4	13520085	FBB
Ørstedsgade 37	4	13523105	FBB
Ørstedsgade 38	4	13526597	FBB
Ørstedsgade 39	4	13521108	FBB
Ørstedsgade 4	4	13527654	FBB
Ørstedsgade 40	4	13529061	FBB
Ørstedsgade 41	4	13525356	FBB
Ørstedsgade 42	4	13523962	FBB
Ørstedsgade 43	4	13526091	FBB
Ørstedsgade 8	4	13518109	FBB
Ørstedsgade 9	4	13525885	FBB
Østerbakke 16, 6310	4	2	COWI
Østerbakke 28, 6310	4	3	COWI
Østerbakke 4, 6310	4	1	COWI
Østerbakken 4, 6300	4	1	COWI
Østerbakken 6, 6300	4	1	COWI
Østerbakken 9, 6300	4	1	COWI
Østerbakken 9, 6300	4	2	COWI
Østerballe 13, 6310	4	1	COWI
Østergade 1, 6310	3	1	COWI
Østergade 10, 6310	4	1	COWI
Østergade 11, 6440	3	1	COWI
Østergade 12, 6310	4	1	COWI
Østergade 15, 6310	4	1	COWI
Østergade 19, 6400	2	1	COWI
Østergade 2, 6310	4	1	COWI
Østergade 23, 6310	4	1	COWI
Østergade 3, 6310	3	1	COWI
Østergade 3, 6440	4	1	COWI
Østergade 4, 6310	4	1	COWI
Østergade 5, 6400	4	1	COWI
Østergade 5, 6440	4	1	COWI
Østergade 7, 6440	4	1	COWI
Østergade 9, 6400	4	1	COWI

Østergade 9, 6440	4	1	COWI
Østervej 1, 6430	4	1	COWI
Østervej 12, 6430	4	1	COWI
Østervej 15, 6430	4	1	COWI
Østervej 15, 6430	4	4	COWI
Østervej 16	4	13106874	FBB
Østervej 17, 6430	4	2	COWI
Østervej 17, 6430	4	1	COWI
Østkystvejen 1, 6440	4	1	COWI
Østkystvejen 10, 6440	4	1	COWI
Østkystvejen 12, 6440	4	1	COWI
Østkystvejen 15, 6440	4	1	COWI
Østkystvejen 3, 6440	4	1	COWI
Aabenraavej 103	4	13515698	FBB
Aabenraavej 105	4	13528492	FBB
Aabenraavej 116	4	13519868	FBB
Aabenraavej 116	4	13515648	FBB
Aabenraavej 2	4	13519718	FBB
Aabenraavej 29	4	13525577	FBB
Aabenraavej 6	4	13518400	FBB
Årsbjerg 10, 6300	4	1	COWI
Årsbjerg 14, 6300	4	1	COWI
Årsbjerg 26, 6300	4	1	COWI
Årsbjerg 8, 6300	4	1	COWI

MILJØRAPPORT FOR FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2023 – 2035 FOR SØNDERBORG KOMMUNE



Rekvirent: Sønderborg Kommune

Dato: 19. juni 2023

DMR-sagsnr.: 2023-0556

Dansk Miljørådgivning A/S

Din rådgiver gør en forskel …

Vi er landsdækkende. Find nærmeste kontor på www.dmr.dk.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning 2
1.1. Miljørapportens indhold og metode 2
1.2. Afgrænsning af miljøvurderingen 4
1.3. Alternativer, herunder 0-alternativet 6
1.4. Kumulative effekter 6
2. Ikke teknisk resume 7
2.1. Planmæssige ændringer 7
2.2. Miljøvurdering 7
3. Miljøstatus og eksisterende forhold 12
3.1. Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed) 12
3.2. Befolkning og menneskers sundhed 16
3.3. Jord (jordbund og jordarealer) 17
3.4. Vand 19
3.5. Klimatiske faktorer 21
3.6. Materielle goder 22
3.7. Landskab 24
3.8. Kulturarv 27
3.9. Sikkerhed 28
3.10. Ressourcer 29
4. Miljøvurdering 31
4.1. Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed) 31
4.2. Befolkning og menneskers sundhed 33
4.3. Jord (jordbund og jordarealer) 36
4.4. Vand 37
4.5. Klimatiske faktorer 38
4.6. Materielle goder 40
4.7. Landskab 41
4.8. Kulturarv 43
4.9. Sikkerhed 44
4.10. Ressourcer 45
4.11. 0-alternativ 45
5. Referencer 46

Bilagsfortegnelse

Bilag 1. Afgrænsningsnotat.

Sagsbehandler

_____
Emilie Just Nielsen
Afdelingsleder, Industrimiljø
Tlf.: 40 76 06 27
ejn@dmr.dk

Kvalitetskontrol

_____
Claus Larsen
Kvalitetschef
Tlf.: 20 95 06 55
cl@dmr.dk

1. Indledning

Sønderborg Kommune har igangsat arbejdet med forslag til Kommuneplan 2023-2035, der udgør en revision af Kommuneplan 2019-2031 /4/. Omfanget af revisionen er fastlagt i Planstrategi 2022, der den 16. oktober 2022 blev godkendt Sønderborg Byråd.

Revisionen har fokus på boliger, erhverv, detailhandel og VE-anlæg. Desuden foretages der mindre revisioner af en række retningslinjer.

Forslaget til ny kommuneplan bygger i væsentligt omfang på den gældende Kommuneplan 2019-2031 og revisionen omhandler følgende ændringer i plangrundlaget:

- Der foretages ændringer i retningslinjer og arealudpegninger, herunder for husbåde, detailhandel, trafik, jernbaner/havne/lufthavn/flyvepladser, værdifulde landskaber, skovrejsning, Grønt Danmarkskort, grundvandsbeskyttelse, turismeområder, oversvømmelse/erosion, planlægningszone for miljøkonflikter, produktionserhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, drikkevand og jorddeponi.
- Der udlægges 35 nye kommuneplanrammer, herunder bolig-, erhvervs- og sommerhusområder, områder til rekreative og offentlige formål, jorddeponi, Nybølbanen, VE-områder og tankstation.
- 51 rammer er ændret til at følge den faktiske anvendelse.
- 15 rammer er helt eller delvist udtaget.
- 28 rammer har ændret anvendelse, og giver nye muligheder fx rekreativt område til bolig eller erhverv til center.
- 2 rammer er ændret, så de ikke længere kan bebygges.
- Konsekvensrettelser af åbenlyse fejl og mangler samt ændringer som følge af ændret lovgivning og overordnet planlægning.

Sønderborg Kommune har vurderet, at ændringerne er omfattet af krav om obligatorisk miljøvurdering, jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1 /1/, idet ændringerne indeholder rammer for fremtidige anlægstilladelser. Der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøvurderingen bygger på de ændringer i det eksisterende plangrundlag, som kommunen planlægger at gennemføre i forbindelse med det nye kommuneplanforslag. Der er således ikke tale om en miljøvurdering af planforslagets samlede indhold, idet allerede gældende planlægning ikke er miljøvurderet her.

Idet kommuneplanen på et overordnet niveau fastlægger mål, retningslinjer og rammer, så skal ændringerne også miljøvurderes på et overordnet niveau. Den nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil derfor afhænge af den efterfølgende, mere detaljerede planlægning. Disse efterfølgende planer vil ligeledes skulle screenes iht. miljøvurderingsloven.

Der er udarbejdet et notat i medfør af miljøvurderingslovens § 11 med henblik på at afgrænse miljøvurderingens omfang og detaljeringsgrad. I perioden fra den 30. marts 2023 til den 19. april 2023 har afgrænsningsnotatet været i høring dels internt i kommunen og dels ved høring af berørte myndigheder i henhold til miljøvurderingslovens § 32.

1.1. Miljørapportens indhold og metode

Miljøvurderingen skal udarbejdes på grundlag af de oplysninger, der er nævnt i bilag 4 i miljøvurderingsloven og vurdere den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Denne vurdering omfatter kommuneplanens mulige påvirkning af det brede miljøbegrebs miljøfaktorer:

- Den biologiske mangfoldighed.
- Befolkningen.
- Menneskers sundhed.
- Flora og fauna.
- Jordbund.
- Jordarealer.
- Vand.
- Luft.
- Klimatiske faktorer.
- Materielle goder.
- Landskab.
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv.
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker.
- Ressourceeffektivitet.

Derudover skal planens indvirkninger på overordnede relevante generelle målsætninger for miljø (nationale, regionale eller kommunale miljømålsætninger) vurderes.

Grundlag for vurderingen

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljøvurdering indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til den aktuelle viden, gængse vurderingsmetoder samt planens detaljeringsgrad og placering i planhierarkiet.

Nærværende miljøvurdering vil derfor være afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, hvor den nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende, mere detaljerede planlægning, der skal udmønte kommuneplanens bestemmelser.

Grundlaget for miljøvurderingen er, som udgangspunkt, aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, dvs. foreliggende planer og rapporter mv. Miljøvurderingen er ikke underbygget af konkrete beregninger for eksempelvis støj, luftforurening, visualiseringer eller lignende. Sådanne beregninger og vurderinger vil, hvis det er nødvendigt, blive udført i tilknytning til temaplaner, sektorplaner mv. samt i forbindelse med konkrete projekter eller lokalplaner, som udarbejdes efter kommuneplanens vedtagelse.

Miljøvurderingsprocessen

Udarbejdelse af en miljøvurdering er en proces, som kan opdeles i fem faser:



Figur 1.1: Oversigt over fem faser i forbindelse med miljøvurdering af en plan.

Første fase er en indledende høring, hvor berørte myndigheder kan komme med deres kommentarer, forslag til afgrænsning og input til den videre proces. På baggrund af høringen foretages en afgrænsning af indholdet i miljørapporten.

Anden fase består af udarbejdelse af miljørapporten sideløbende med udarbejdelse af planforslaget. Miljørapporten indeholder en beskrivelse og vurdering af planforslaget og dets sandsynlige indvirkning på de miljøfaktorer, der er besluttet ved den forudgående afgrænsning.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden, berørte parter samt myndigheder får mulighed for at udtale sig om planforslag med miljørapport.

Fjerde fase består i endelig vedtagelse af planen med miljørapporten på baggrund af en sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvorledes miljøvurderingen og indkomne høringssvar har indvirket på beslutningen om at vedtage planforslaget samt dennes offentliggørelse.

Femte fase er den eventuelle opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der eventuelt er fastsat i miljørapporten.

1.2. Afgrænsning af miljøvurderingen

Sønderborg Kommune har, jf. § 11 i miljøvurderingsloven afgrænset de sandsynlige væsentlige miljøfaktorer til miljøtemaerne angivet i Tabel 1.1. Afgrænsningsnotatet er vedlagt som Bilag 1.

Miljøtemaer	Sandsynlig væsentlig påvirkning	Evalueringskriterier	Datagrundlag
Natur	Nye arealudpegninger og rammeområder kan medføre, at arealer med værdifuld natur berøres og påvirker levesteder for flora og fauna, beskyttede arter mm.	Omfanget af konflikter imellem planens ændringer og påvirkning af miljømålsætninger, værdifuld natur og beskyttede arter, biodiversitet mm.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Befolkning	Befolkningen kan påvirkes af nye arealudpegninger og rammeområder i form af ændret udsigt, afstand til handelsmuligheder, oplevelse af natur og levevilkår generelt mm.	I hvilket omfang, der er konflikter imellem planens ændringer og påvirkning af befolkningens levevilkår og sundhedstilstand?	• Detailhandelsredegørelse • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Jord	Nye arealudpegninger og rammeområder kan påvirke jord i form af inddragelse af arealer, der hidtil har været anvendt/udlagt til andet formål, jordbunden i forbindelse med forurening eller anden udefrakommende påvirkning.	Omfanget af arealudpegninger og rammeområder, der påvirker eksisterende anvendelse af jord og som kan medføre risiko for jordforurening eller blive påvirket af jordforurening.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Kortlagte ejendomme. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Vand	Nye arealudpegninger og rammeområder sker indenfor områder udlagt til OSD og kan medføre påvirkninger af drikkevandskvaliteten.	I hvilket omfang foretages arealudpegninger og rammeområder i områder udlagt til OSD.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Luft	Arealudpegninger og rammeområder der vedrører erhverv kan give anledning til påvirkninger af luftkvaliteten for både nye og eksisterende boliger.	Omfanget af en sandsynlig påvirkning af luftkvaliteten.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Klima	Klimaet kan påvirkes af de nye arealudpegninger og rammeområder og de nye arealudpegninger og rammeområder kan påvirkes af klimaet.	Omfanget af klimapåvirkninger som følge af nye arealudpegninger og rammeområder. Omfanget af påvirkninger af nye arealudpegninger og rammeområder som en følge af klimaændringerne.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Digitale værktøjer til vurdering af klimapåvirkninger. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Materielle goder	Nye arealudpegninger og rammeområder kan påvirke ved inddragelse eller etablering af nye materielle goder som rekreative områder, handelsmuligheder, lufthavn mm.	Omfanget af den sandsynlige påvirkning af de materielle goder.	• Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Landskab	Arealudpegninger og rammeområder kan medføre fysiske påvirkninger af landskabet med en visuel effekt.	Omfanget af ændringer, der er synlige i omgivelserne (lokalt og på afstand), Omfanget af ændringer der påvirker udpegningen værdifuldt landskab samt kystnærhedszonen.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Kulturarv	Kulturarven kan påvirkes af nye arealudpegninger og rammeområder.	Omfang af ændringer inden for kirkelandskaber og andre kulturmiljøudpegninger Omfang af behov for at dispensere fra beskyttelses- og bevaringsinteresser.	• Miljømålsætninger på nationalt, regionalt eller kommunalt plan. • Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Sikkerhed	Arealudpegninger til risikovirksomheder kan påvirke muligheden for udvikling af området til andre formål.	Omfanget af begrænsninger på anvendelsen af arealer.	• Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.
Ressourcer	Nye arealudpegninger og rammeområder kan påvirke muligheden for indvinding i området.	I hvilket omfang, der er konflikter imellem planens ændringer og påvirkning af muligheden for indvinding af råstoffer.	• Vurdering af konkrete arealudpegninger og nye/ændrede rammeområder. • Kvalitative vurderinger.

Tabel 1.1: Afgrænsning af miljøtemaer i miljøvurderingen.

Miljøvurderingen omfatter derfor en vurdering af, hvordan planforslaget kan påvirke disse miljøtemaer.

Høring af berørte myndigheder

I forbindelse med den endelige fastlæggelse af miljøvurderingens indhold og detaljeringsniveau har resultatet af afgrænsningen været sendt til høring hos en række berørte myndigheder, der således har haft mulighed for at kommentere afgrænsningen eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen. Høringen er udført efter miljøvurderingslovens § 32 stk. 1, nr. 2.

Følgende potentielt berørte myndigheder er blevet hørt:

- Kirkeministeriet: Plan- og Landdistriktsstyrelsen.
- Miljøministeriet: Naturstyrelsen og Miljøstyrelsen.
- Kulturministeriet: Slots- og Kulturstyrelsen, Museum Sønderjylland.
- Transportministeriet: Trafikstyrelsen (Luftfart) og Vejdirektoratet.
- Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet: Energistyrelsen.
- Aabenraa Kommune.
- Region Syddanmark.
- Haderslev Stift.
- Kystdirektoratet.

Der er modtaget høringssvar fra Vejdirektoratet, Kystdirektoratet, Museum Sønderjylland og Haderslev Stift. Vejdirektoratet og Kystdirektoratet har ingen konkrete bemærkninger til afgrænsningsnotatet. Museet oplyser, at der ikke kan foretages en konkret risikovurdering på dette overordnede niveau, men at både de ukendte og kendte jordfaste fortidsminder er omfattet af museumsloven /6/. Stiftsøvrigheden har anmodet om, at miljørapporten ofrer kirkernes omgivelser stor opmærksomhed. I høringsperioden er der ikke modtaget høringssvar fra andre berørte myndigheder med konkrete bemærkninger til miljørapportens afgrænsning og indhold.

Høring af de berørte myndigheder (og offentligheden) har ikke givet anledning til ændringer i miljørapportens afgrænsning og indhold.

1.3. Alternativer, herunder 0-alternativet

Ifølge miljøvurderingslovens § 12, stk. 1 skal miljøvurderingen også vurdere indvirkninger på miljøet som følge af "rimelige alternativer under hensyn til planens/programmets mål og geografiske anvendelsesområde".

Sønderborg Kommune har ikke udarbejdet alternative kommuneplanforslag, og derfor er der ikke opstillet og vurderet andre "rimelige alternativer". Miljøvurderingen indeholder derfor en beskrivelse og vurdering af 0-alternativet. Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, hvor forslag til ny kommuneplan ikke vedtages og plangrundlaget i Kommuneplan 2019-2031 (med tillæg) videreføres. 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af forslag til ny kommuneplan.

Kapitel 0 beskriver den nuværende miljøstatus. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet, og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslaget.

1.4. Kumulative effekter

Det vurderes, at der ikke er andre planer, der er relevante at tage i betragtning i miljørapporten.

2. Ikke teknisk resume

Nærværende miljøvurdering omfatter forslag til Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune, og er gennemført efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Det følgende udgør en sammenfatning af miljørapportens vurderinger, og er inddelt efter de afgrænsede miljøtemaer, der er udvalgt med udgangspunkt i det brede miljøbegreb.

For nogle af miljøtemaerne er det generelt en begrænsning, at miljøindvirkningen ikke kan vurderes på det overordnede niveau, som planen har, fordi indvirkningen afhænger af den efterfølgende detaljerede planlægning.

2.1. Planmæssige ændringer

Omfanget af kommuneplanrevisionen er fastlagt i Planstrategi 2022, der har fokus på boliger, erhverv, detailhandel og VE-anlæg. Desuden er der foretaget mindre revisioner af en række retningslinjer.

Kommuneplanrevisionen omhandler følgende ændringer i plangrundlaget:

- Der foretages ændringer i retningslinjer og arealudpegninger, herunder for husbåde, detailhandel, trafik, jernbaner/havne/lufthavn/flyvepladser, værdifulde landskaber, skovrejsning, Grønt Danmarkskort, grundvandsbeskyttelse, turismeområder, oversvømmelse/erosion, planlægningszone for miljøkonflikter, produktionserhverv, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, drikkevand og jorddeponi.
- Der udlægges 35 nye kommuneplanrammer, herunder bolig-, erhvervs- og sommerhusområder, områder til rekreative og offentlige formål, jorddeponi, Nybølbanen, VE-områder og tankstation.
- 51 rammer er ændret til at følge den faktiske anvendelse.
- 15 rammer er helt eller delvist udtaget.
- 28 rammer har ændret anvendelse, og giver nye muligheder fx rekreativt område til bolig eller erhverv til center.
- 2 rammer er ændret, så de ikke længere kan bebygges.
- Konsekvensrettelser af åbenlyse fejl og mangler samt ændringer som følge af ændret lovgivning og overordnet planlægning.

2.2. Miljøvurdering

I det følgende resumeres de miljøpåvirkninger, der er beskrevet i rapportens kapitel 0 "Miljøvurdering".

Miljøvurderingen omfatter den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I sammenfatningen er der anvendt samme opdeling og miljøtemaer, som i beskrivelsen af miljøstatus i kapitel 0.

Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed)

Kommuneplan 2023-2035 arbejder videre med at forbedre kvaliteten af eksisterende naturtyper og foretager mindre rettelser af Grønt Danmarkskort ved udlæg af 8 ha ny natur og 18 ha nye økologiske forbindelser.

Det er vurderet, at der ikke vil forekomme direkte påvirkning af Natura 2000 områder som følge af planforslaget, men at fremtidige planforslag kan have en indirekte virkning.

En række nye rammeområder etableres på arealer, hvor der er delvist udlæg til natur eller skovrejsning. Rammeændringernes påvirkning på naturområderne afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Planens samlede virkning på naturen vurderes at være væsentlig og positiv, og der vurderes ikke behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Befolkning og menneskers sundhed

Planforslaget udlægger en række nye rammeområder og nogle rammeområder ændres til erhverv, boligområde, sommerhusområde, rekreativt område og offentligt område og enkelte rammeområder udgår. Samlet øges udbuddet af udviklingsområder, befolkningens adgang til detailhandlen forbedres og udlæg af nye rammeområder til VE-anlæg vil bidrage positivt til såvel kommunale som nationale mål for den grønne omstilling.

Med kommuneplanforslaget udlægges nye planlægningszoner omkring to mindre eksisterende biogasanlæg, en mulig udvidelse af et eksisterende jorddeponi, alle Sønderborg Forsynings genbrugspladser, to komposteringspladser samt omkring alle kommunens spildevandsanlæg. Disse nye planlægningszoner vurderes at medføre en positiv påvirkning på menneskers sundhed.

Sønderborg Kommune ønsker at begrænse transportafstanden til indkøb og at samle handelslivet med andre bylivsskabende funktioner som f.eks. spisesteder, servicefunktioner, aktive byrum, kultur for at styrke bylivet i bymidterne. Derfor foretages der med kommuneplanforslaget mindre udvidelser, justeringer og arealudlæg.

Planforslagets overordnede virkning på befolkningen og menneskers sundhed vurderes som udgangspunkt at være væsentlig og positiv. Det enkelte projekts påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning. Der vurderes desuden ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Jord (jordbund og jordarealer)

Forslag til Kommuneplan 2023-2035 omfatter nye rammer for erhvervs-, bolig-, sommerhus-, rekreativt- og offentligt område samt arealudlæg til naturområder og skovrejsning. Flere arealer er beliggende indenfor særligt værdifuldt landbrugsområde. Der opstår således en interessekonflikt om jorden i disse områder, og påvirkningen for jordbrugserhvervet vurderes at være lokal men væsentlig.

Enkelte nye rammeområder udlægges på arealer, hvor der i dag er registreret jordforurening. Det enkelte projekts påvirkning fra og på jordbunden afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

De nye kommuneplanrammer til boliger og udpegning af nye perspektivarealer vurderes ikke at have indvirkning på de særligt værdifulde landbrugsområder. Herudover udpeges en række konsekvensområder i forslag til kommuneplanen, som heller ikke vurderes at vil få væsentlig indvirkning på muligheden for miljøfølsom anvendelse i kommunen.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning er positiv, men at der er enkelte eksempler på interessekonflikter mellem den hidtidige og den nye arealanvendelse. Denne påvirkning vurderes samlet at være helt lokal og dermed samlet set ikke væsentlig. Der vurderes desuden ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Vand

En stor del af de nye og ændrede rammeområder ligger indenfor OSD-område eller indvindingsopland til vandværker. Der er derfor særligt fokus på grundvandsbeskyttelse i disse områder. Sønderborg Kommune planlægger ikke for aktiviteter eller anlæg, men de enkelte arealanvendelsers påvirkning af grundvandet afhænger af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning på miljøtemaet "vand" er positiv, men enkeltprojekters påvirkning af grundvandet kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Klimatiske faktorer

En række nye rammeområder etableres på arealer med risiko for oversvømmelse, og der udlægges nye rammeområder til VE-anlæg, der have en positiv påvirkning på nedbringelse af udledningen af CO_2 i Sønderborg Kommune. De enkelte projekters påvirkning fra eller på klimaet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Sønderborg Kommunes klimatilpasningsplan er delvist integreret i kommuneplanforslaget. Indenfor områder der er udpeget med risiko for oversvømmelse, er der fokus på klimatilpasning, og planforslaget opstiller retningslinjer for håndtering af overfladevand i forbindelse med disponering af et nyt eller ændret område. Dette sikrer, at klimaforandringernes påvirkning på nye arealudlæg og rammeområder lettere forudsiges og kan afværges.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning på miljøtemaet "klimatiske faktorer" er positiv, og der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Materielle goder

Planforslaget øger udbuddet af bolig- og erhvervsområder, og sikrer befolkningen bedre adgang til detailhandlen.

Nogle af de nye rammeudlæg kan ændre befolkningens adgang til eller udsigt over de rekreative områder, naturområder eller kysten. Rammeændringernes påvirkning på befolkningen afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Med planforslaget udlægges nye planlægningszoner omkring en række eksisterende virksomheder, hvilket sker for at undgå miljøkonflikter fremadrettet, og der foretages mindre udvidelser, justeringer og arealudlæg i forhold til detailhandlen for bl.a. at begrænse transportafstanden til indkøb.

Planens påvirkning på de materielle goder vurderes at være væsentlig og positiv. Det enkelte projekts påvirkning af de materielle goder afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Landskab

En del af de nye rammeudlæg ligger indenfor udpegningen bevaringsværdige landskaber, områder med geologisk bevaringsværdi og kystnærhedszonen, og kan medføre væsentlige ændringer af udsigten. To nye rammeområder berører områder udlagt som bevaringsværdige kirkelandskaber, hvor byggeri eller tekniske anlæg ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken, eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Rammeændringernes påvirkning på landskabet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Den visuelle påvirkning af landskabet fra nye rammeområder for vindmøller, solceller, jorddeponier afhænger af den afskærmende beplantning omkring anlæggene, men den konkrete påvirkning kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Det vurderes samlet, at planforslaget lokalt kan medføre negative visuelle påvirkninger af oplevelsen af landskabet, kystnærhedszonen, geologisk værdifulde områder og kirkelandskaber. Det enkelte projekts påvirkning af landskabet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Kulturarv

Enkelte nye eller ændrede rammeområder etableres indenfor områder udlagt til værdifuldt kulturmiljø samt fredede fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger. Den konkrete påvirkning afhænger af detailplanlægningen og kan ikke vurderes på dette niveau af planlægning.

For arkæologiske kulturminder gælder, at Museum Sønderjylland – Arkæologi skal høres med henblik på rådgive bygherre om, hvorvidt der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse i forbindelse med fastlæggelse af et anlægsområde.

Haderslev Stift opfordres til, at man i alle forhold har fokus på kirkernes betydning som kulturhistoriske elementer og kendemærker.

Planforslaget omfatter ingen ændringer af retningslinjer eller arealudlæg, der påvirker kulturarven.

Det vurderes samlet, at planforslagets lokalt kan medføre negative påvirkninger af kulturarven. Det enkelte projekts påvirkning afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning, og der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Sikkerhed

Planforslaget udlægger konsekvenszoner omkring to eksisterende biogasanlæg, der forventes at blive risikovirksomheder indenfor planperioden. Udlæg af konsekvenszonerne vurderes ikke at få nogen negativ påvirkning på omgivelserne, idet de blot skal sikre, at der udføres tilstrækkelig vurdering af risikoen ved planlægning af etablering af anlæg indenfor 500 m fra en risikovirksomhed.

Samlet vurderes planforslaget ikke at have nogen påvirkning på omgivelserne, og der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

Ressourcer

Planforslaget udlægger 4 rammeområder til vindmøller, der ligger delvist indenfor område udlagt til råstofområde. Kommunens rammer for vindmølleplanlægningen må ikke stride mod den

regionale råstofplan og det konkrete projekt må ikke begrænse muligheden for råstofudnyttelse i områderne. Det enkelte projekts påvirkning af råstofområderne afhænger derfor af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der vurderes ikke at være behov for særlige afværgeforanstaltninger eller overvågning.

3. Miljøstatus og eksisterende forhold

I det følgende afsnit redegøres for den aktuelle miljøtilstand i planområdet, som omfatter hele Sønderborg Kommune. Den aktuelle miljøtilstand er beskrevet ud fra gældende planer, kommunale strategier og politikker. Den aktuelle miljøtilstand danner grundlag for 0-alternativet, som indgår i miljøvurderingen.

3.1. Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed)

Igennem de sidste 100 år har der generelt været en markant tilbagegang for naturen. Denne tilbagegang har blandt andet ført til udarbejdelse af både international som national lovgivning samt samarbejder om naturbeskyttelse.

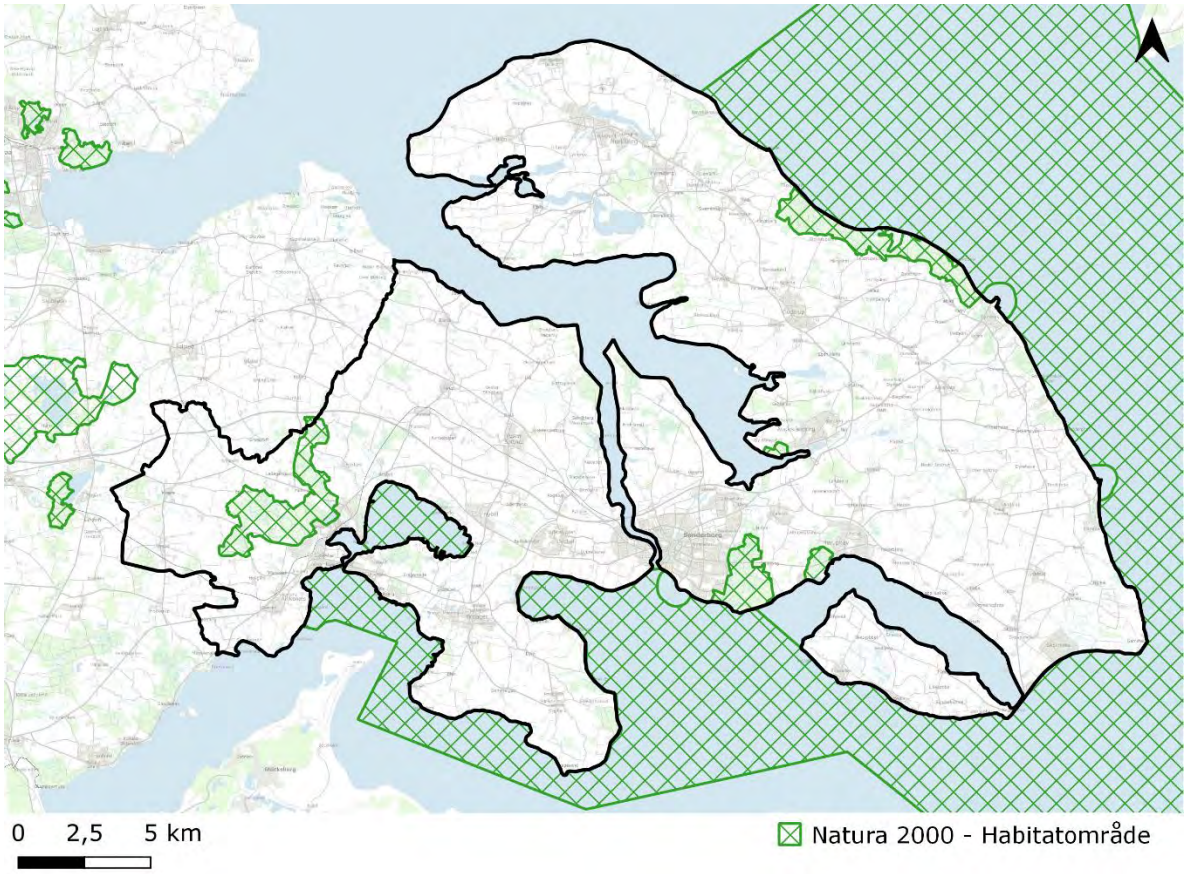
Sammen med 189 andre lande og EU har Danmark blandt andet underskrevet FN's Biodiversitetskonvention, hvis formål er at bevare den biologiske mangfoldighed, fremme en bæredygtig udnyttelse af naturens ressourcer, samt at sikre en rimelig og retfærdig fordeling af udbyttet ved at udnytte genetiske ressourcer.

Grundlaget for den danske indsats på naturområdet, og i forhold til at nå 2020-biodiversitetsmålene, findes i den eksisterende lovgivning, som i vidt omfang bygger på EU-lovgivning. Indsatsen for naturen i Natura 2000-områderne er rygraden i den nationale naturindsats.

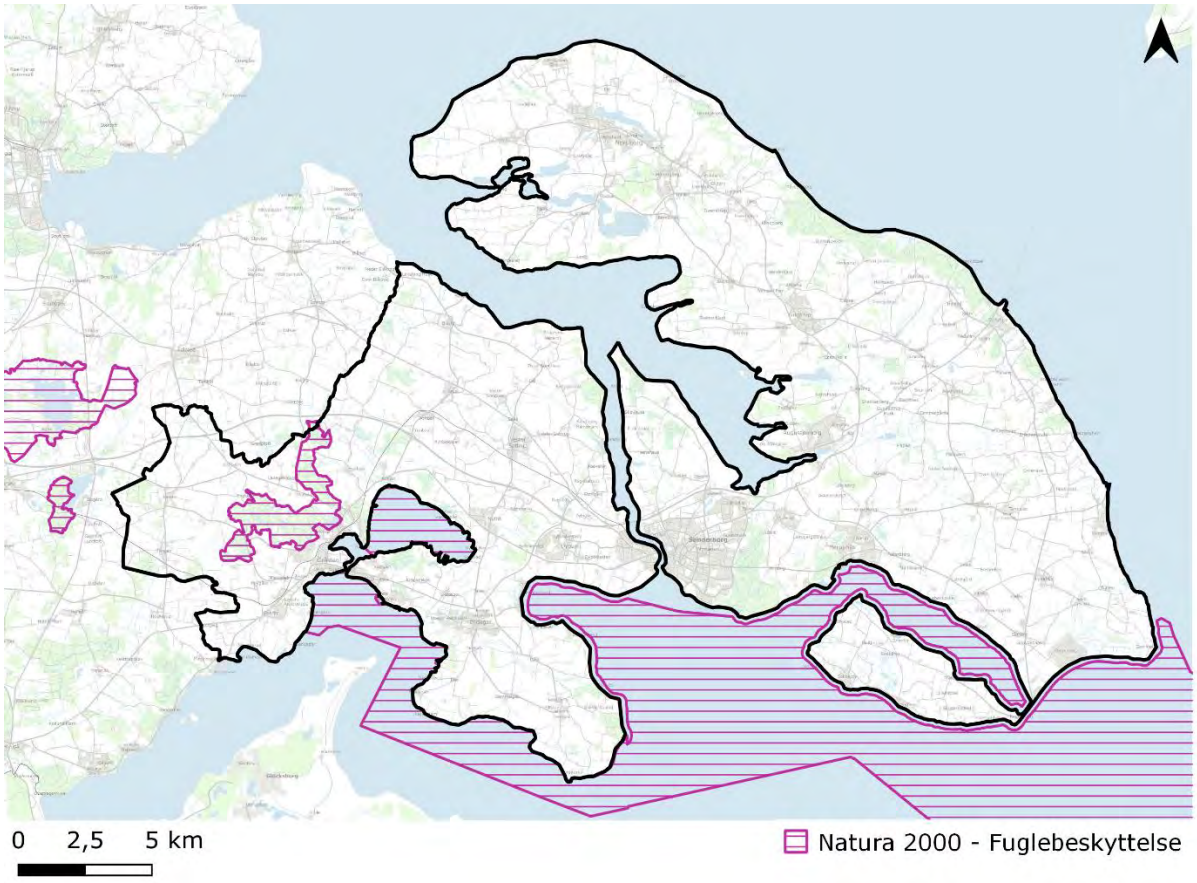
Den internationale naturbeskyttelse er reguleret i Fuglebeskyttelsesdirektivet /9/ og habitatdirektivet /8/ samt en række internationale konventioner, herunder Ramsar-konventionen /10/, der beskytter vådområder. De internationale naturbeskyttelsesområder på land i Sønderborg Kommune er (se Figur 3.1 og Figur 3.2):

- Habitatområde 189: Lilleskov og Troldsmose.
- Habitatområde 263: Sønderskoven og Lambjerg Indtægt.
- Habitatområde 83 og Fuglebeskyttelsesområde 68: Rinkenæs Skov, Dyrehaven og Rode Skov.

Natura 2000 områder er en fælles betegnelse for habitat- og fuglebeskyttelsesområderne i EU.



Figur 3.1: Habitatområder på land og i havet omkring Sønderborg Kommune.



Figur 3.2: Fuglebeskyttelsesområder på land og i havet omkring Sønderborg Kommune.

Natur- og miljøbeskyttelse er et af de fire nationale interesseområder. Det er en national interesse, at arealanvendelsen afvejer hensynet til natur og miljø, herunder menneskers levevilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet, og at Danmark varetager sine internationale forpligtelser vedrørende bevarelse af naturen med dens bestande af vilde dyr og planter og deres levesteder /15/.

De nationale interesser i kommeplanlægningen, der vedrører natur, omfatter naturbeskyttelse og -genopretning, Natura 2000 områder på land, beskyttede naturområder, økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, herunder lavbundsarealer.

Sønderborg Kommune har i den gældende Kommuneplan 2019-2031 opstillet mål og retningslinjer for naturbeskyttelsen i kommunen, der omfatter:

- Biologisk mangfoldighed.
- Beskyttet natur.
- Internationale naturbeskyttelsesområder.
- Naturområder.
- Biologiske forbindelser.
- Vandløb og søer.
- Lavbundsarealer.
- Hav og Fjord.
- Grønt Danmarkskort.

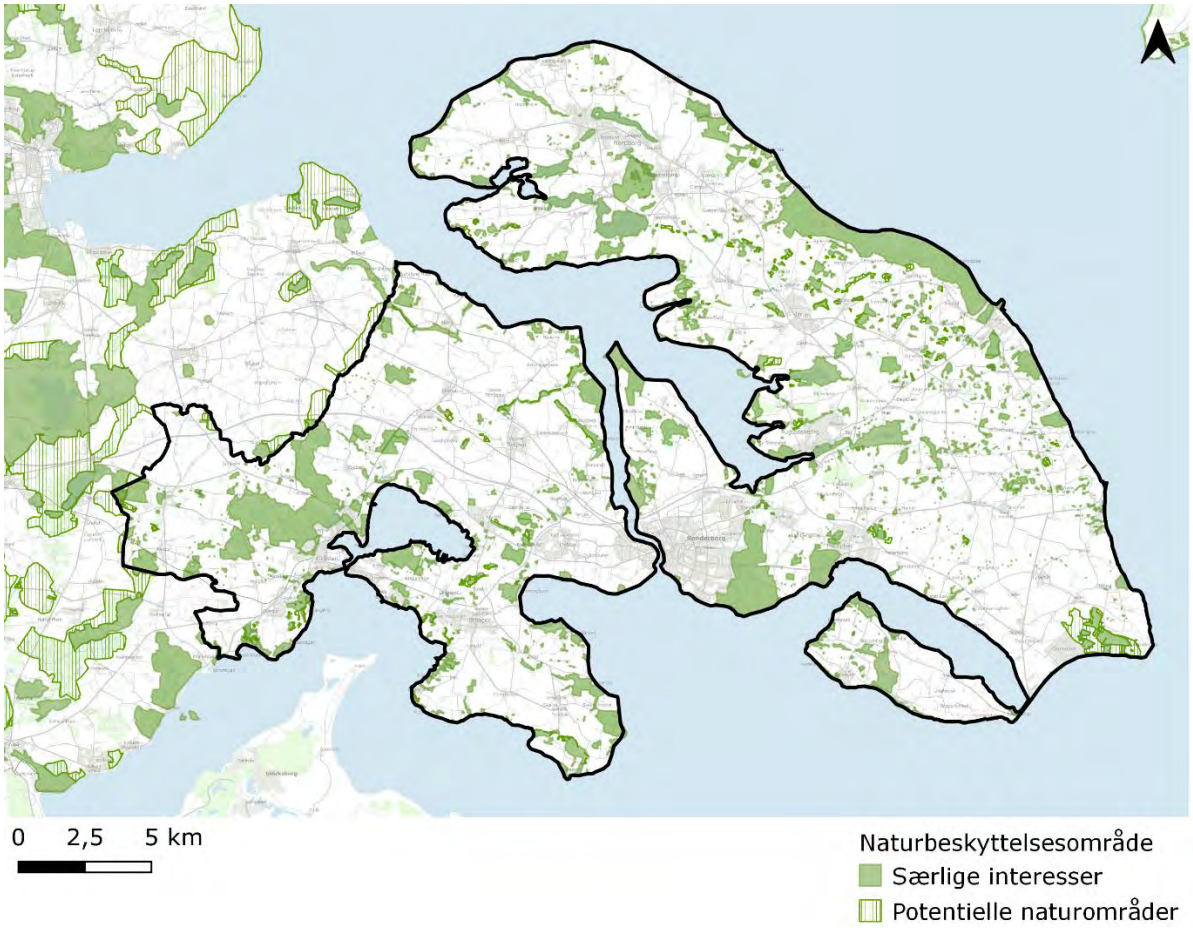
Naturbeskyttelsesloven /7/ og skovloven /11/ er centrale i arbejdet med at beskytte danske naturværdier. Under naturbeskyttelseslovens § 3 udpeger kommunerne beskyttede vandløb, søer og vandhuller, moser, enge, heder, overdrev, strandenge og strand-sumpe.

Skove spiller en vigtig rolle i indsatsen for at bevare og øge den biologiske mangfoldighed. De er med til at sikre drikkevandet, fordi skove normalt ikke gødes og sprøjtes. Træerne binder CO_2 og medvirker til at nedbringe effekten af drivhusgasser. Dertil kommer skovens mange muligheder for at dyrke friluftslivets glæder.

I Sønderborg Kommunes udpegning af naturområder indgår:

- Alle Natura 2000 områder på land.
- De beskyttede naturområder, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3 og som i Sønderborg Kommunes naturkvalitetsplan (2019) er højt prioriterede.
- Større og mindre skovområder.

Se udpegningen af naturområder i Figur 3.3.



Figur 3.3: Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser i Sønderborg Kommune /4/.

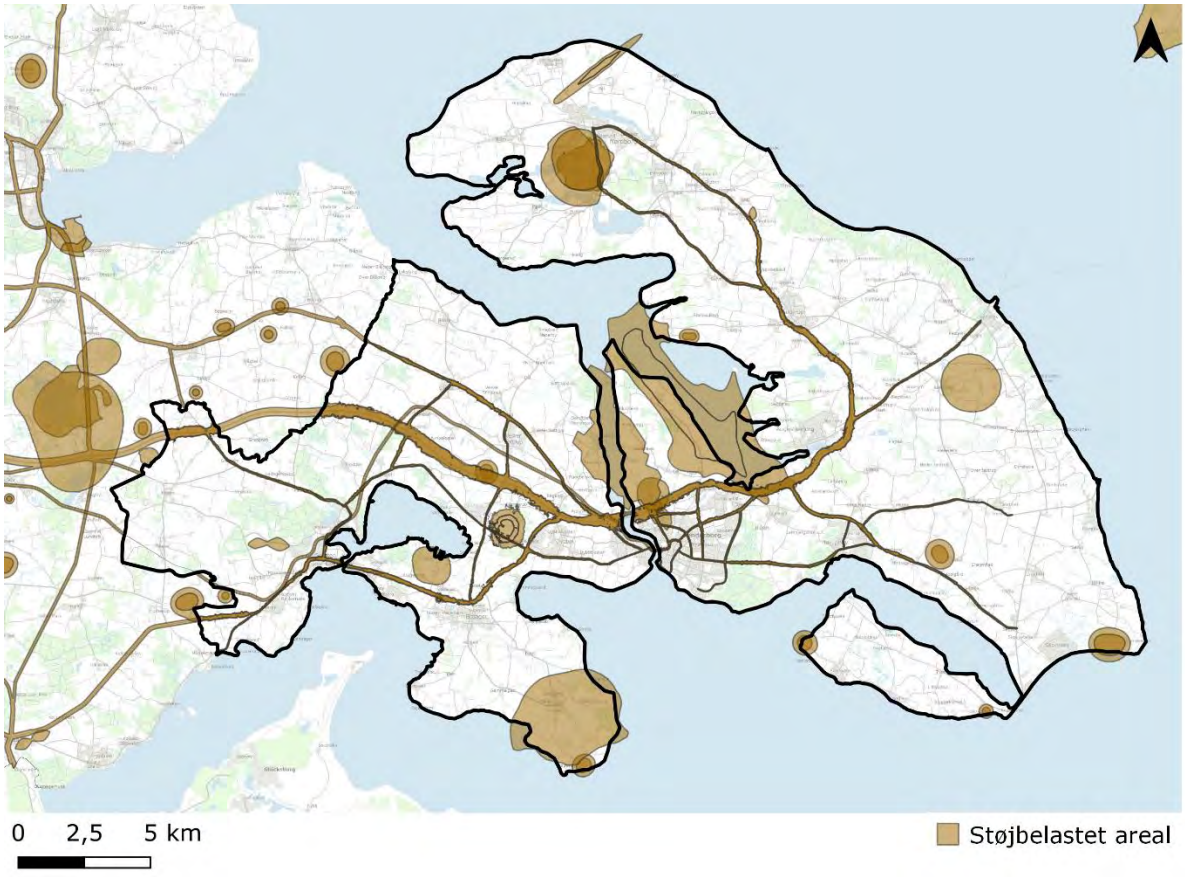
Grønt Danmarkskort indgår som en del af planloven /13/, og skaber sammenhæng mellem Danmarks naturarealer, og giver bedre muligheder for, at dyr og planter kan sprede sig mellem naturområder.

Sønderborg Kommunes grønne Danmarkskort viser et bud på et samlet naturnetværk i Sønderborg Kommune og er sammensat af temaerne "naturområder", "potentielle naturområder", "biologiske forbindelser" og "potentielle biologiske forbindelser".

3.2. Befolkning og menneskers sundhed

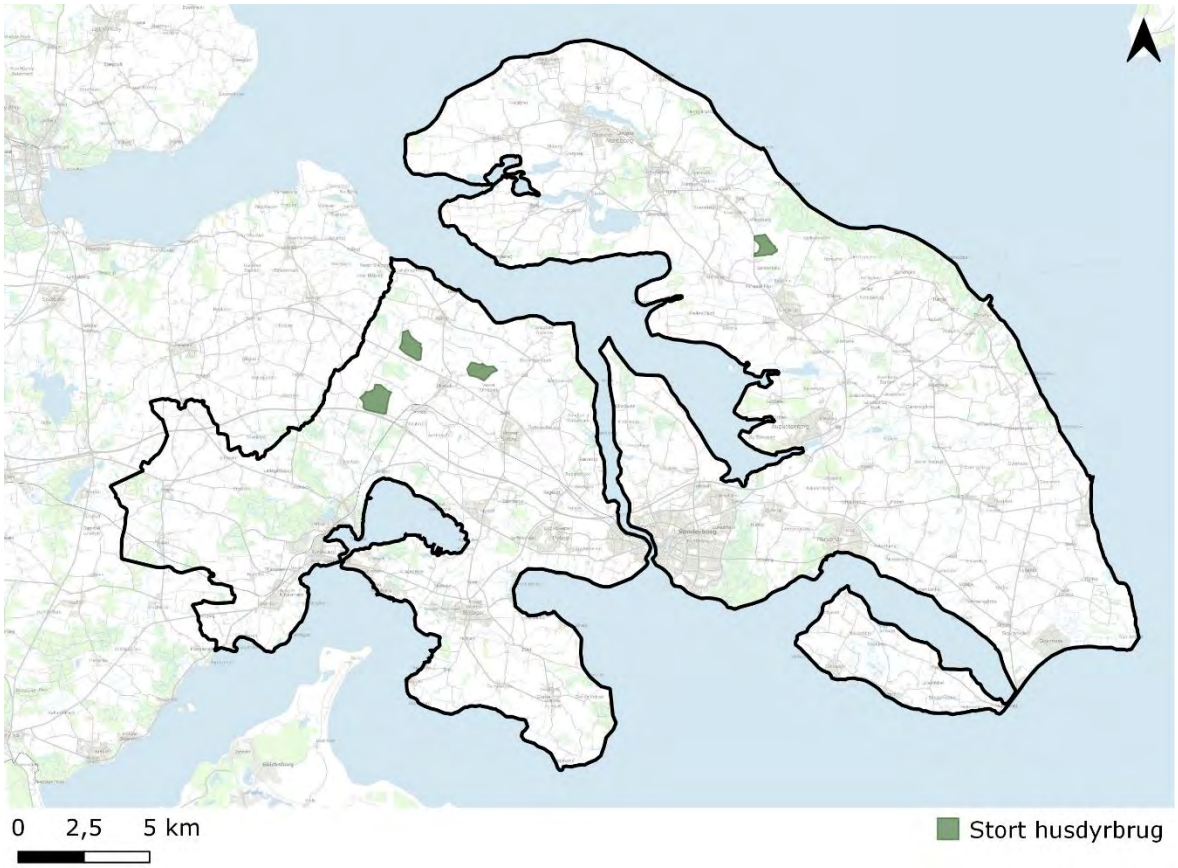
Faktorer som støj, vibrationer, støv, lugt eller anden luftforurening kan påvirke menneskers sundhed. Derfor er der også i Danmark udarbejdet vejledende retningslinjer for håndtering af gener.

Ved at holde passende afstand til virksomheder eller anlæg vil miljøkonflikter som regel kunne undgås. Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 har derfor udlagt planlægningszoner omkring en række lufthavne/flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner, vindmøller, veje og jernbaner se Figur 3.4. Planlægningszonerne skal sikre, at støjbelastede arealer ikke udlægges til miljøfølsom arealanvendelse og spredt bebyggelse. Ved miljøfølsom arealanvendelse forstås bolig- og sommerhusområder med tilhørende udearealer, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler samt rekreative områder som parker, kolonihaver og campingpladser.



Figur 3.4: Planlægningszoner for miljøkonflikter.

Lugten fra husdyrproduktionsenheder kommer fra stalde, gødningsopbevaring og i forbindelse med udbringning. Muligheden for meget store husdyrproduktioner kan medføre en større lokal belastning i form af bl.a. lugtgener, ammoniak og øget transport til og fra brugene. De udpegede områder for store husdyrbrug fremgår af Figur 3.5.



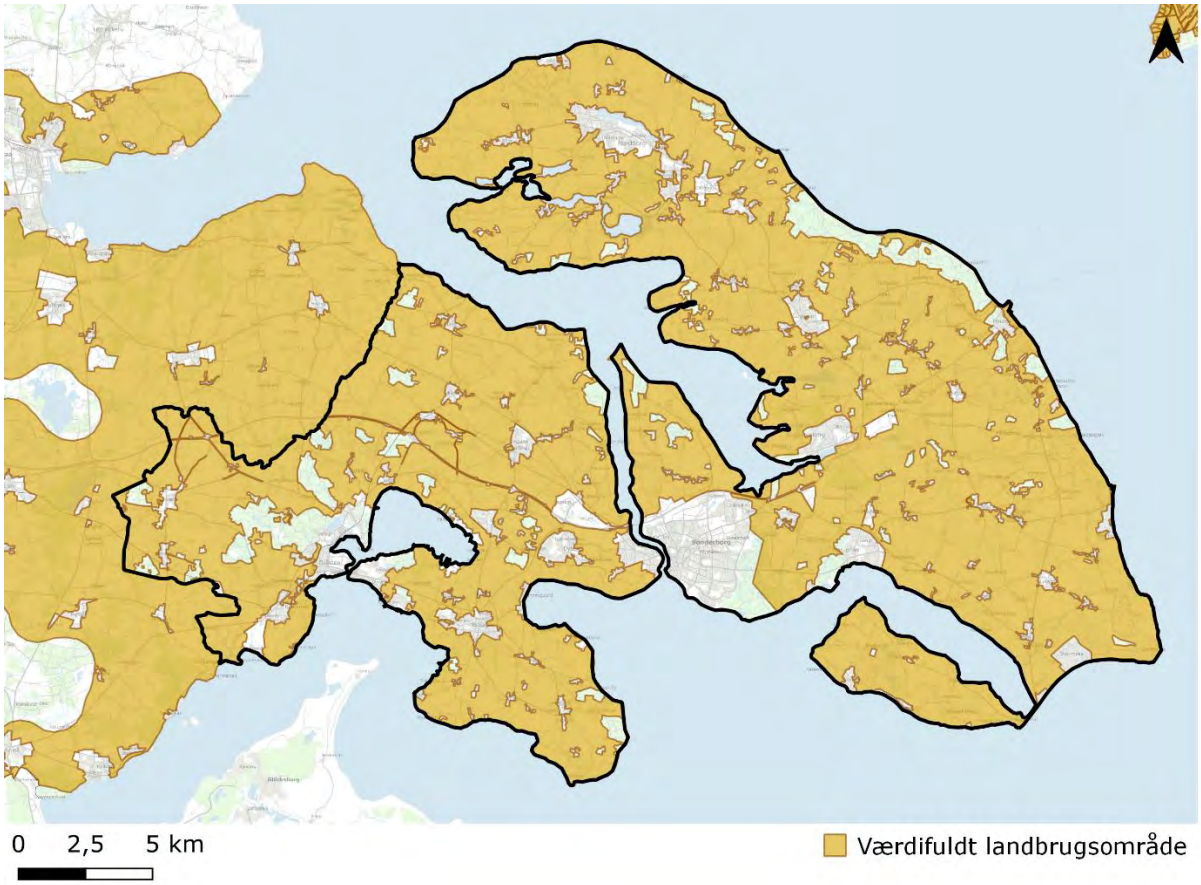
Figur 3.5: Områder udlagt til store husdyrbrug.

3.3. Jord (jordbund og jordarealer)

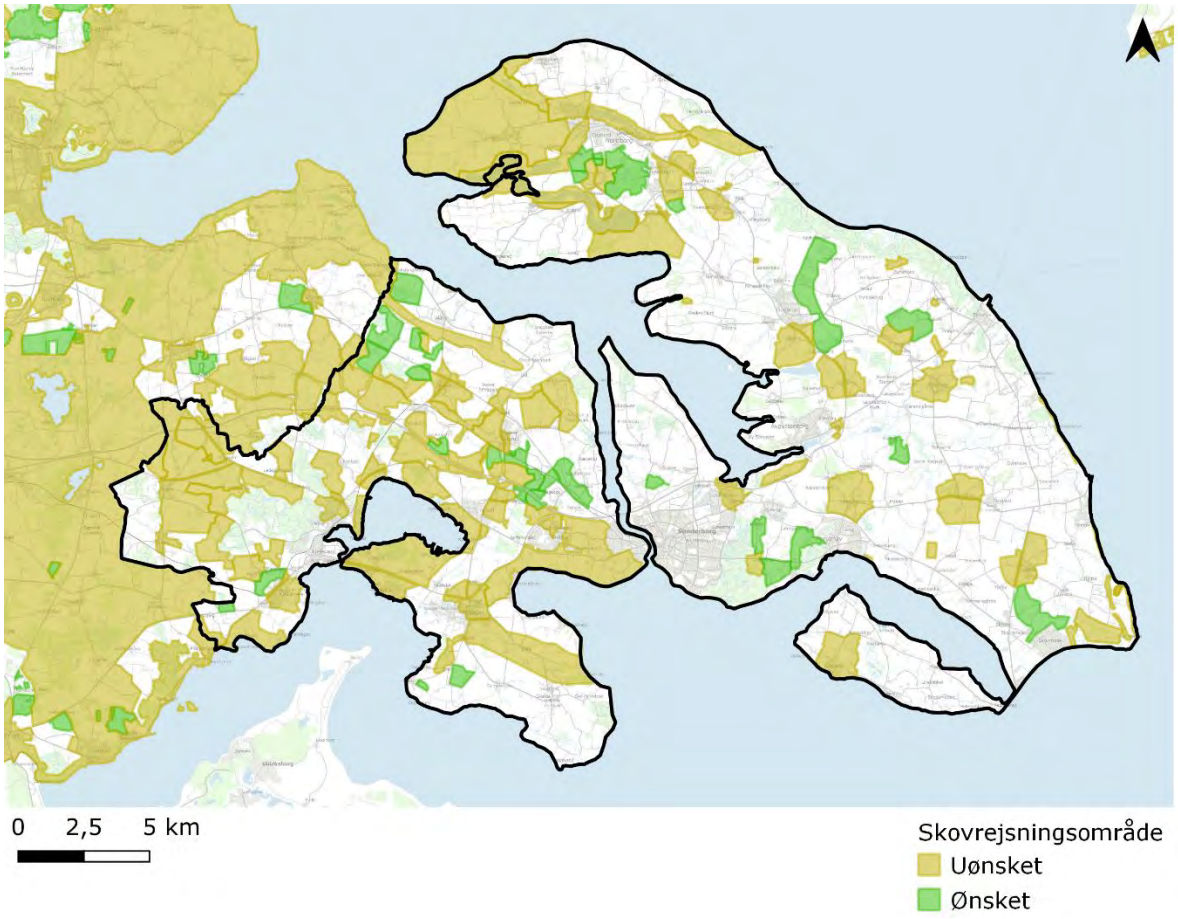
Anvendelse af arealerne i det åbne land indebærer en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse. Der skal sikres god tilstand for landskabet, natur, kulturarv og grundvand samtidig med, at der fortsat er mulighed for udvikling af byer og de erhverv, der traditionelt er knyttet til det åbne land.

I Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 udgør udpegningen af særlige værdifulde landbrugsområder hovedparten af kommunens areal (se Figur 3.6). I de særligt værdifulde landbrugsområder er det landbrugsdriften, der har den højeste prioritet.

Kommuneplanen udpeger også skovrejsningsområder, hvor grundvandsressourcerne skal beskyttes, hvor bynære friluftsinteresser kan styrkes, hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed eller hvor ny skov kan understøtte eller forbedre landskabskarakteren i et område (se Figur 3.7).



Figur 3.6: Værdifuldt landbrugsområde.



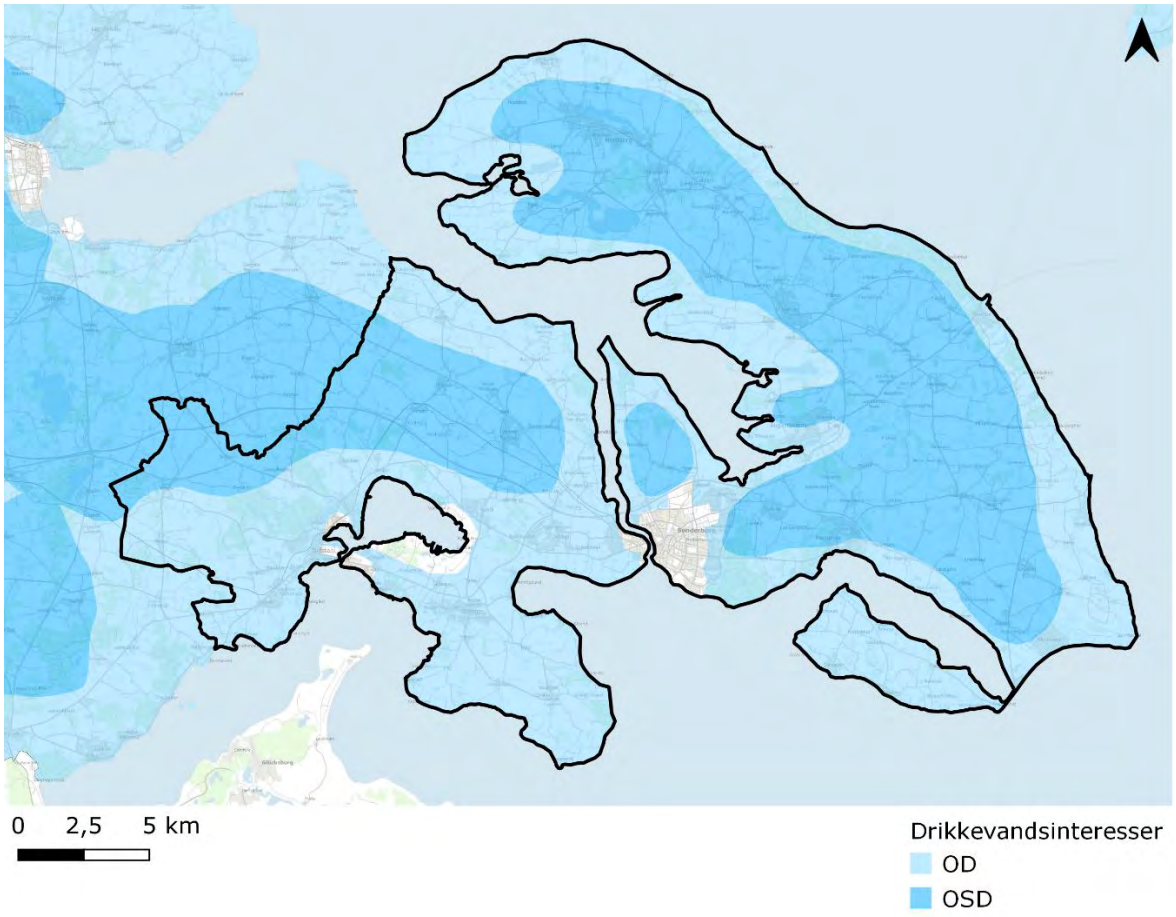
Figur 3.7: Skovrejsningsområder.

3.4. Vand

I Danmark har vi en politik om beskyttelse af vores grundvand frem for rensning.

Vi beskytter grundvandet gennem en række handleplaner og beskyttelsesordninger, og for at kunne beskytte det grundvand, der bliver brugt til drikkevand, udpeger og kortlægger Miljøstyrelsen områder med drikkevandsinteresser. Derfor har Miljøstyrelsen, på baggrund af en kortlægning af grundvandsforekomsterne, udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), følsomme indvindingsområder (FI) og indsatsområder (IO) i hele landet. Grundvandskortlægningen udgør grundlaget for kommunernes efterfølgende arbejde med indsatsplaner for beskyttelse af grundvandsressourcerne.

Af Figur 3.8 fremgår områder, der er kortlagt med drikkevandsinteresser i Sønderborg Kommune.



Figur 3.8: Kortlagte områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt drikkevandsinteresser (OD) i Sønderborg Kommune.

I Sønderborg Kommune udgør områder med særlige drikkevandsinteresser i alt 225 km^2, svarende til ca. 45 procent af kommunens samlede areal.

Indenfor de nitratfølsomme indvindingsområder udpeger Miljøstyrelsen indsatsområder, hvor en særlig indsats er nødvendig for at opretholde en god grundvandskvalitet i forhold til nitrat. Når et område er kortlagt af Miljøstyrelsen, bliver kortlægningen overdraget til de berørte kommuner. Sønderborg Kommune har udarbejdet indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse for områderne:

- Nordals.
- Sønderborg Øst.
- Midtals.
- Gråsten, Tørsbøl og Rinkenæs.
- Sundeved.
- Broagerland.

Udover områder med drikkevandsinteresser er der udpeget indvindingsoplande til de almene vandværker samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Indenfor disse områder skal der være særlig opmærksomhed på aktiviteter, der indebærer en risiko for forurening af grundvandet.

Sønderborg Kommune har desuden tilsluttet sig en aftale mellem Miljøministeren, Danske Regioner og KL om fortsat afvikling af brugen af plantebeskyttelsesmidler på offentlige arealer af 29. marts 2007. Det betyder, at der som hovedregel ikke må anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse på kommunale arealer beliggende indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

3.5. Klimatiske faktorer

Klimaet er under forandring, hvilket blandt andet skyldes udledningen af drivhusgasser til atmosfæren, og der arbejdes derfor både globalt, nationalt og lokalt på at reducere udledningen af CO_2. En omstilling til grøn og vedvarende energi er derfor altoverskyggende i kampen mod klimaforandringer.

Sønderborg Kommune har som mål at blive CO_2-neutral i 2029, og i Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 er der udlagt en række områder til VE-anlæg (vedvarende energianlæg), herunder:

- 8 områder til solcelleanlæg.
- 3 områder til solvarmeanlæg.
- 6 områder til vindmølleanlæg.
- 2 områder til biogasanlæg.
- 1 område til grundvandsvarmepumpeanlæg.
- 1 område til geotermianlæg.

Udover at imødegå klimaændringerne med energianlæg på vedvarende energi, så skal konsekvenserne af klimaforandringerne også afbødes bl.a. ved at Sønderborg Kommune har fokus på vandhåndtering i planlægningen af nyt byggeri og tekniske anlæg.

En række områder med større risiko for oversvømmelse og kysterosion er udpeget i kommuneplanen. Indenfor disse områder skal der etableres klimaløsninger, som tilpasses til og udnytter områdets topografi og bytæthed, og samtidig bevarer og udvikler områdernes unikke grønne kvaliteter.

3.6. Materielle goder

Materielle goder kan inddeles i naturskabte og menneskeskabte goder. De menneskeskabte omhandler ofte forsyningsinfrastrukturer af forskellige typer, og de naturskabte omhandler ofte mineraler, råstoffer, men også mere almene ressourcer som vand, skov og arealer i almindelighed.

Sønderborg Kommune udgør et areal på knap 500 km², og har i første kvartal 2023 74.380 indbyggere, hvilket gør Sønderborg Kommune til den 18. største kommune i Danmark. Opgørelser over befolkningsudviklingen samt prognoser for Sønderborg Kommune viser, at befolkningstallet er faldende i Sønderborg Kommune, og forudsiger omkring 71.000 borgere i 2035 /2/.

Mod nord, øst og syd er kommunen afgrænset af 250 km krøllet kystlinje, og mod vest af kommunegrænsen mod Aabenraa.

Boliger, arbejdspladser og servicefunktioner er koncentreret i de større byer. De største bysamfund i kommunen er udover Sønderborg; Nordborg, Gråsten, Broager, Augustenborg, Høruphav og Guderup. Det åbne land rummer væsentlige natur-, kultur-, og landskabelige værdier, samt infrastruktur og landbrug.

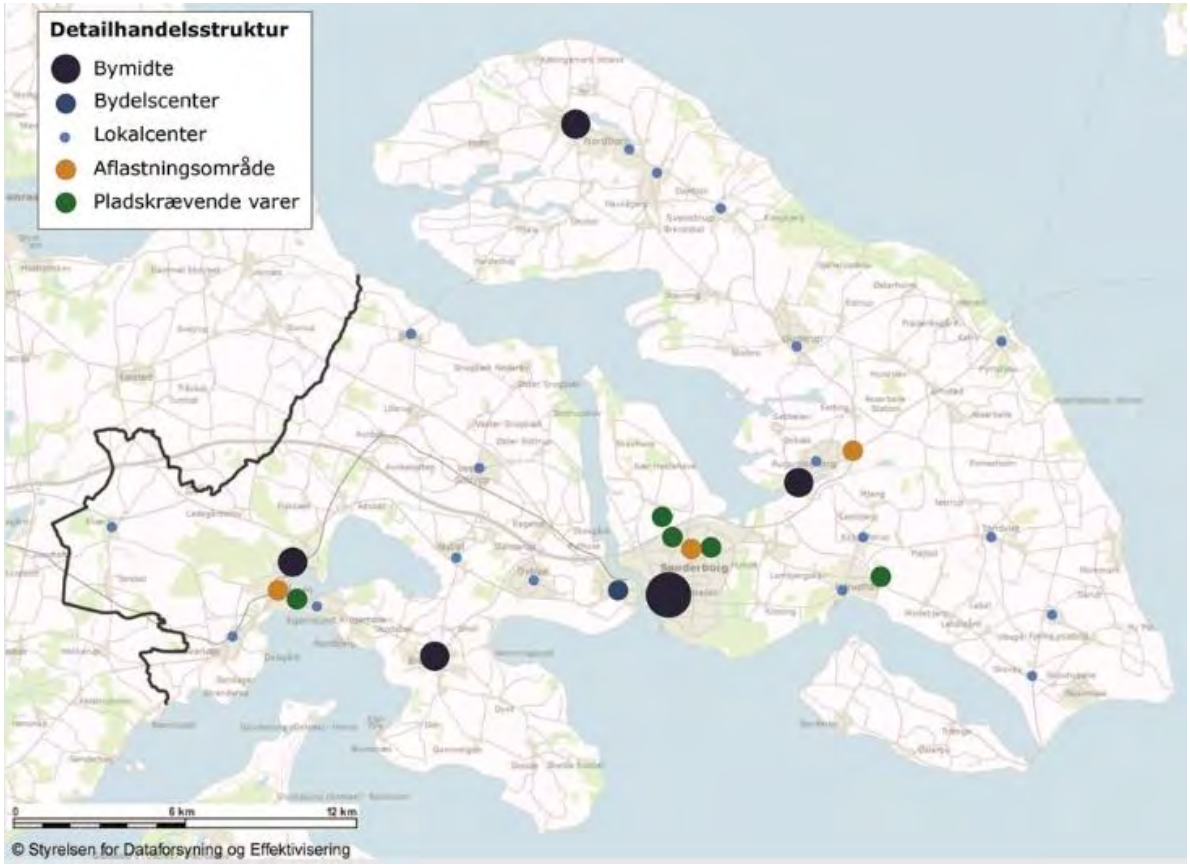
Den fysiske udvikling af Sønderborg Kommune er i kommuneplanen bygget op om et bymønster, der er vist på Figur 3.9.



Figur 3.9: Bymønster i Sønderborg Kommune /4/.

Det fremgår af Figur 3.9, at Sønderborg er kommunens hovedby, og herefter rangerer Gråsten og Nordborg i forhold til butiksudbud. Resten af kommunen er forsynet med mindre bymidter, lokalcentre og enkeltstående butikker.

Et stærkt og mangfoldigt butiksliv har betydning for den lokale beskæftigelse og kan skabe arbejdspladser i detailhandlen. Derudover kan handelsområder i såvel små som store byer fungere som fælles mødested for borgerne. Detailhandelstrukturen i Sønderborg Kommune fremgår af Figur 3.10.

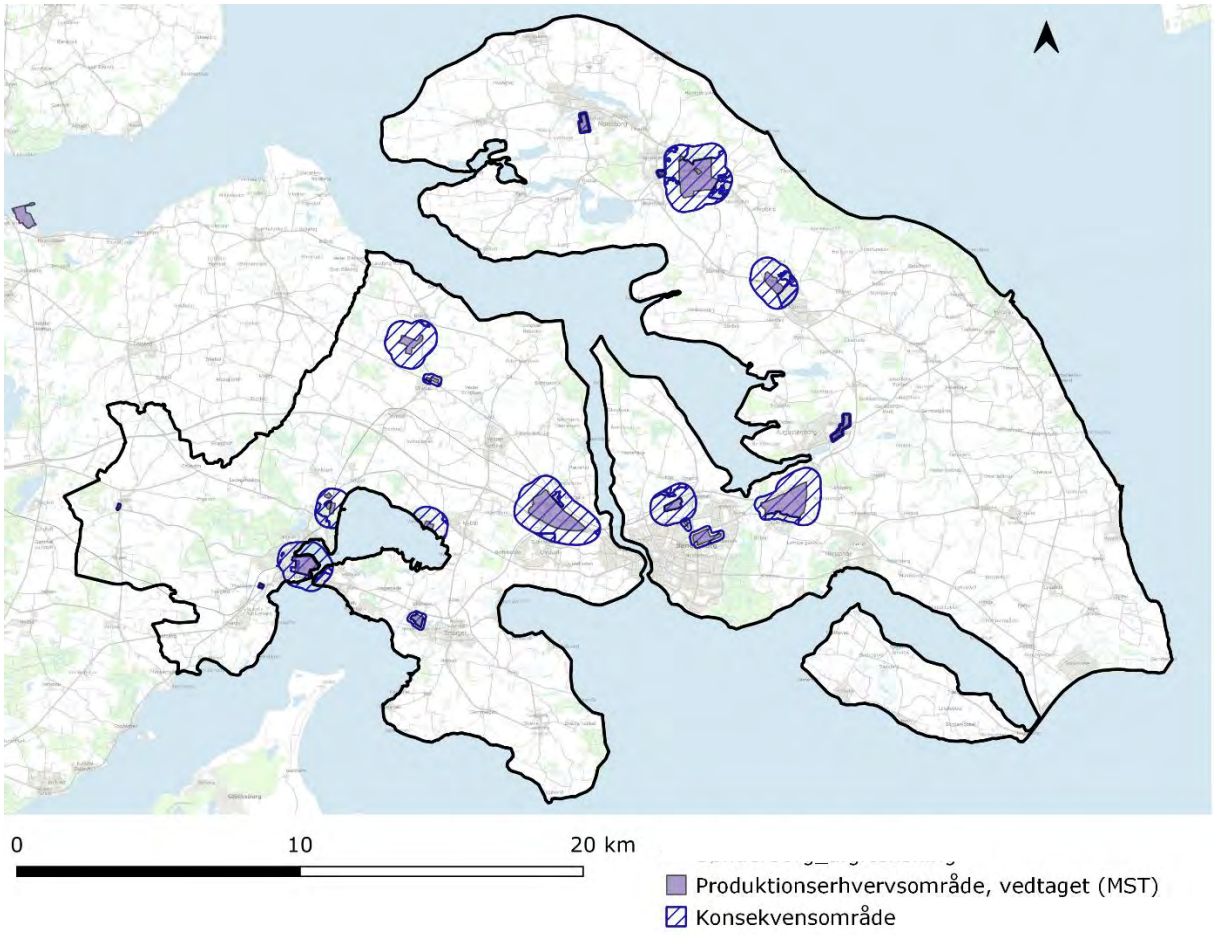


Figur 3.10: Detailhandelsstrukturen i Sønderborg Kommune /4/.

Ifølge Danmarks statistik er der 2.358 sommerhuse og 378 bygninger til uspecificerede ferieformål i Sønderborg Kommune i 2023/2/. Traditionelt er feriehuse i Sønderborg Kommune anlagt ved kysten mod Lillebælt, på Kegnæs og ved Broagerland langs kysten ud til Flensborg Fjord. Der er 5 kolonihaveforeninger i Sønderborg Kommune, hvoraf fire er beliggende Sønderborg byområde og en er beliggende i Nordborg.

Sønderborg Kommune er den 4. største industrikommune i Danmark. Energi og industriel produktion er de største brancher i Sønderborg målt på omsætning og antallet af ansatte. Engros- og detailhandel er den største branche målt på antallet af virksomheder, der er dog også fokus på udviklingen indenfor landbrug og fødevarer samt privat- og erhvervsturismen.

I den gældende Kommuneplan 2019-2031 er der udlagt områder til produktionserhverv med omgivende konsekvens-/opmærksomhedsområder (se Figur 3.11). Dette giver Sønderborg Kommune bedre mulighed for at beskytte produktionsvirksomheder fra miljøkonflikter i planlægningen.



Figur 3.11: Områder for produktionsvirksomheder og konsekvensområder.

Sønderborg Kommune har en af en af Danmarks længste kyststrækninger, der sammen med det bakkede fjordlandskab byder på et væld af naturtyper som klinter, strande, enge, kær, moser, overdrev, fjorde, sunde, nor og kystskove.

Landskabet og naturen udgør enestående muligheder for fritidsaktiviteter, oplevelser og turisme, og det har stor betydning for sundheden og livskvaliteten, at have nem adgang til naturen. Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 udpeger derfor rekreative områder, der omfatter alle fritids- og turismeanlæg samt rekreative grønne områder.

3.7. Landskab

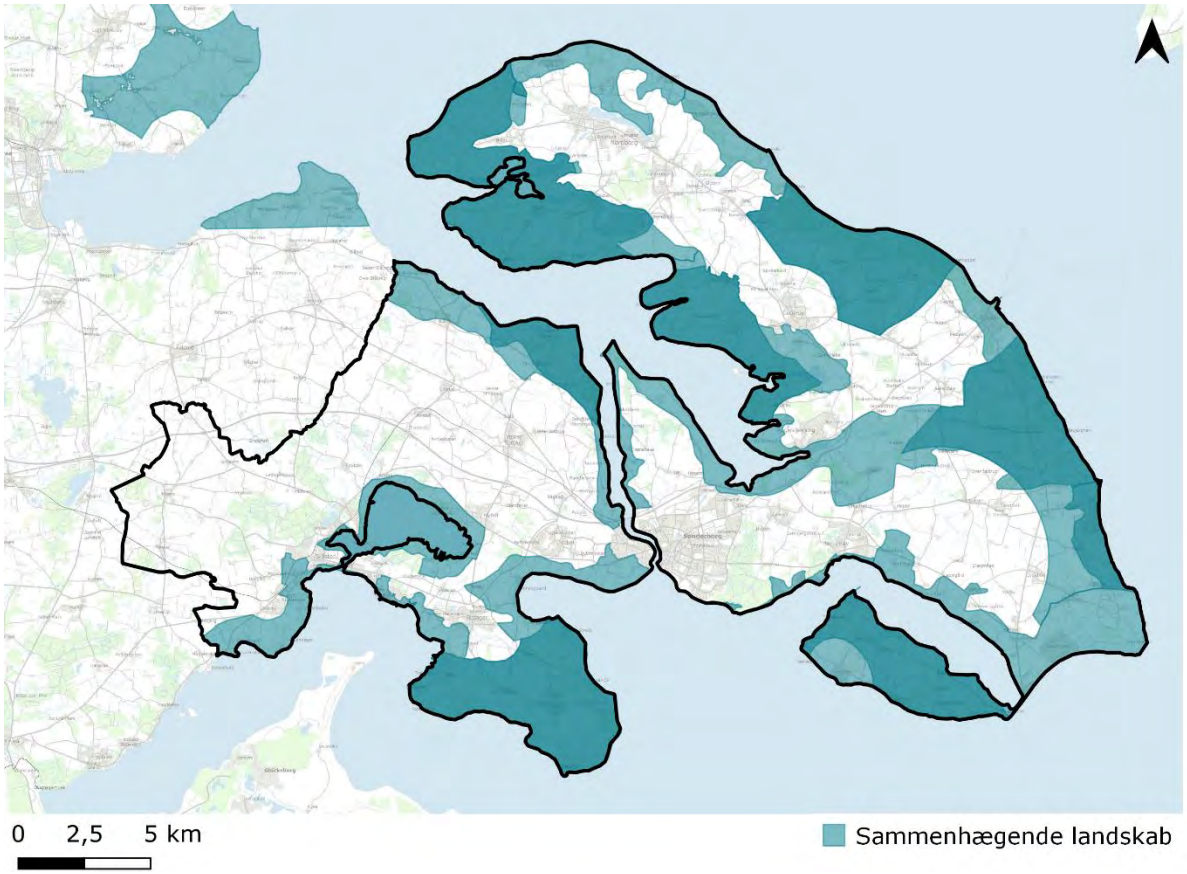
Danmark har, som et af 24 lande, underskrevet Den Europæiske Landskabskonvention /14/, der kræver, at de enkelte lande fastlægger rammer for landskabsarbejdet. Det er således en national interesse, at planlægningen af det åbne land er med til at sikre, at de værdifulde landskaber bevares, herunder at de åbne kyster og geologiske værdier fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsværdi.

Sønderborg Kommune har en af Danmarks længste kyststrækninger med naturlige skrænter, strande, fjorde, nor og vige. Frodige bakker, løvskove, dybe tunneldale mod øst og flad hedeslette mod vest, hvor isranden havde sin hovedstilstandslinje under sidste istid præger landskabet. Det kystnære landskab og de fede jorder er et vigtigt aktiv for Sønderborg, hvor landskabet benyttes til en bred vifte af rekreative og produktionsrettede formål.

I Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 er kommunens landskabstyper kortlagt, og der er udpeget områder for beskyttelse af:

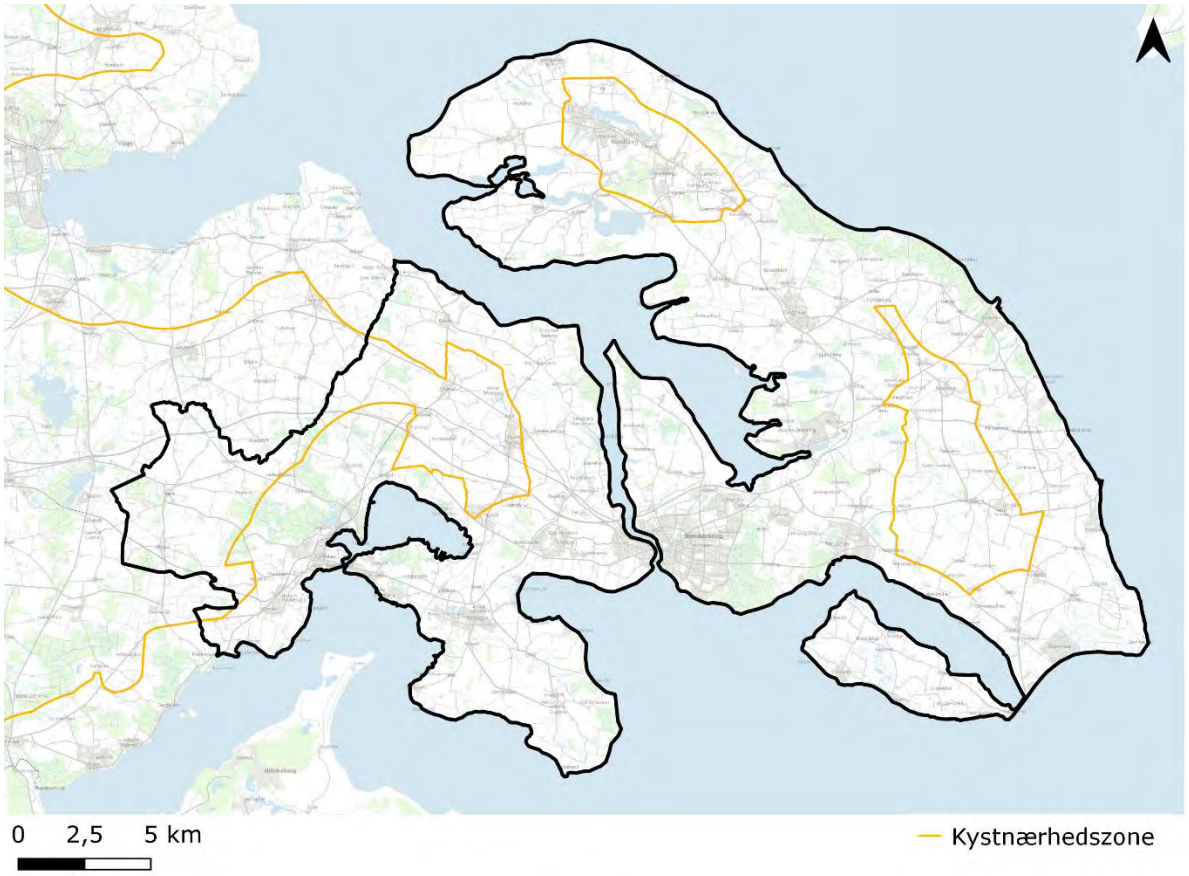
- Større, sammenhængende landskaber.
- Værdifulde landskaber.
- Kystnærhedszonen og kystlandskaber.
- Geologiske interesser.

I de større sammenhængende landskaber og i områder for værdifulde landskaber skal landskabets visuelle og landskabelige sammenhæng sikres. Det betyder, at landskabet i disse områder skal friholdes for byggerier og anlæg, der slører landskabssammenhængene. De større sammenhængende landskaber i Sønderborg Kommune fremgår af Figur 3.12.



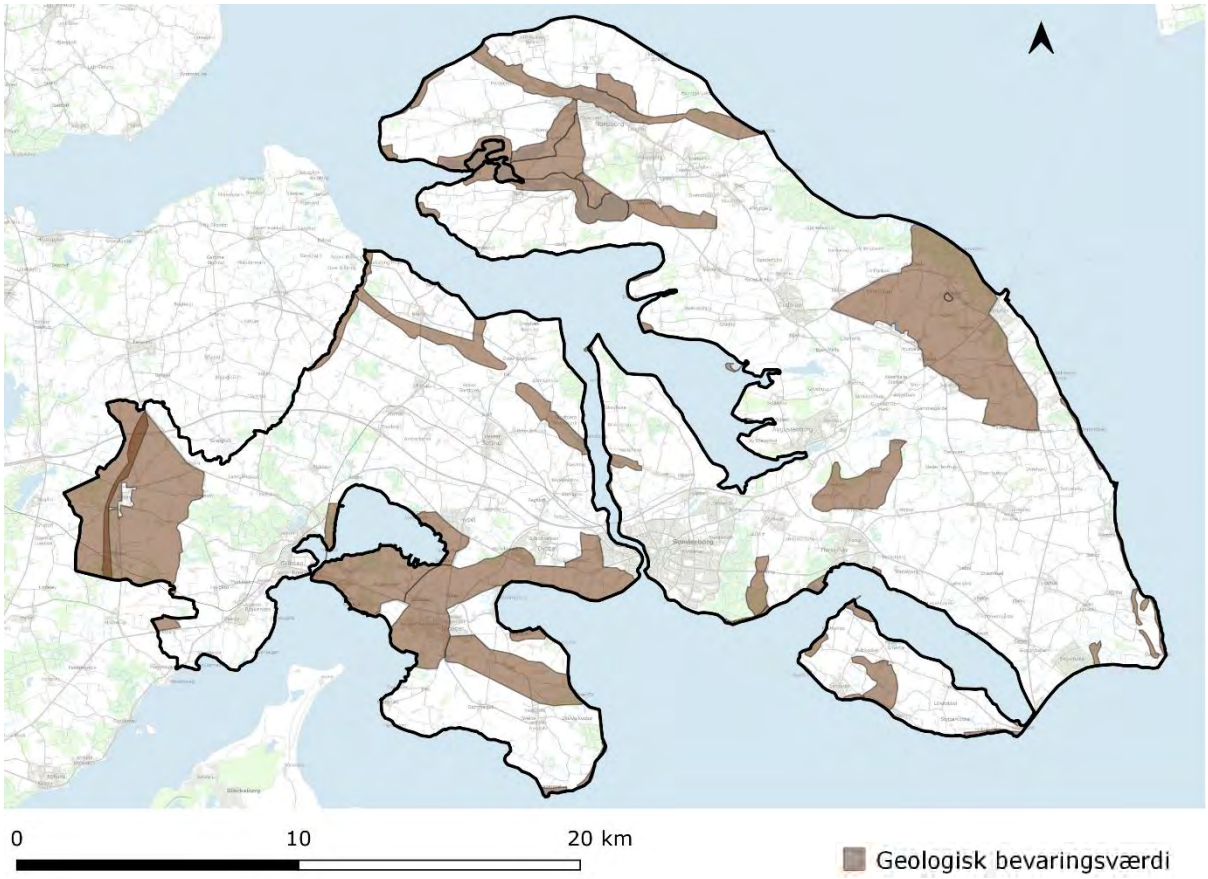
Figur 3.12: Større sammenhængende landskaber.

Næsten hele Sønderborg Kommune ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone (se Figur 3.13). Kystnærhedszonen skal, som udgangspunkt, friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af placering ved kysten. I kystlandskabet skal planlægningen sikre at udsigts- og indsigtsforholdene ikke hindres eller påvirkes negativt fra vandfladen- til modstående kyster eller på tværs af landskabet til kysten.



Figur 3.13: Kystnærhedszonen.

De geologiske interesser i landskabet udgør en særskilt interesse udover den landskabelige og beskyttelsen har i praksis en tæt sammenhæng med beskyttelsen af de landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative interesser i det åbne land. De specifikke geologiske interesser i Sønderborg Kommune fremgår af Figur 3.14.



Figur 3.14: Områder udlagt med geologiske interesser i Sønderborg Kommune.

3.8. Kulturarv

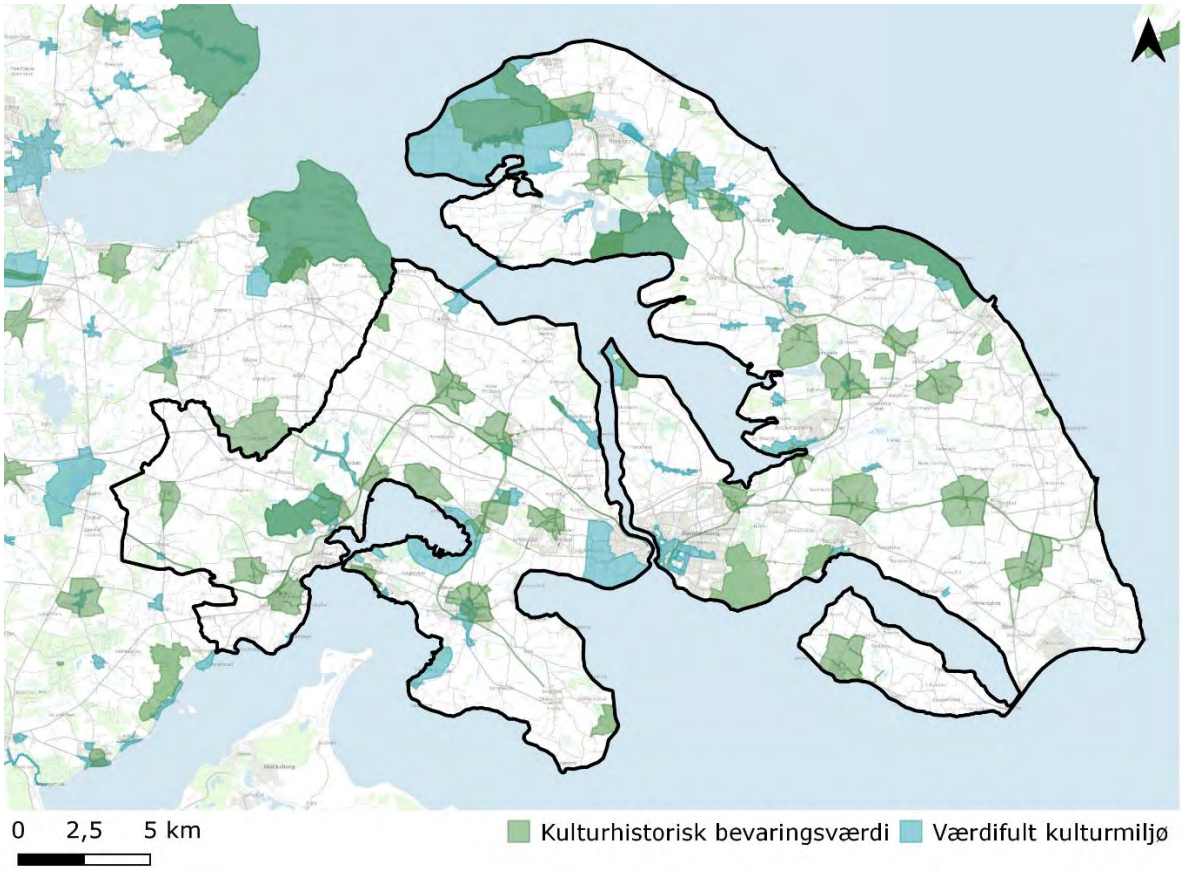
Beskyttelsen af vores kulturarv reguleres af en lang række love og bekendtgørelser, herunder museumsloven og planloven angiver, at kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier.

Sønderborg har en helt speciel kulturarv, der bærer præg af regionens omskiftelige identitet. Tiden som hertugdømme, som tysk og som dansk påvirker bygningskulturen, og er med til at fortælle områdets historie.

I Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 er der foretaget udpegninger af:

- Bevaringsværdige bygninger.
- Bevaringsværdige kvarterer.
- Bevaringsværdige lokalbyer og landsbyer
- Værdifulde kulturmiljøer.
- Bevaringsværdige husmandskolonier.
- Bevaringsværdige kirkelandskaber.
- Bevaringsværdige infrastrukturanlæg.
- Værdifulde fortidsminder.

Udpegningen af kulturhistoriske bevaringsværdier og værdifulde kulturmiljøer fremgår af Figur 3.15.



Figur 3.15: Udpegning af kulturhistoriske bevaringsværdier og værdifulde kulturmiljøer.

Kirkerne udgør en vigtig kulturhistorisk arv, der rækker mere end 800 år tilbage, og nogle kirker udgør derfor landets ældste bygninger. Derfor er der omkring de fleste kirker på landet udlagt en kirkebyggelinje på 300 meter, indenfor hvilken der ikke må opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Ved mange kirker er der desuden tinglyst fredninger, for at friholde kirkernes allernærmeste omgivelser for byggeri m.m.

Kirkernes landskabelige og bymæssige betydning begrænser sig ikke til området indenfor kirkebyggelinjerne, men strækker sig meget længere ud, og har en langt større værdi for Danmarks kulturarv og landskabelige identitet. Derfor har Sønderborg Kommune udpeget bevaringsværdige kirkelandskaber ud fra hensynet til at bevare en sammenhæng mellem kirkeanlægget og det omgivende landskab.

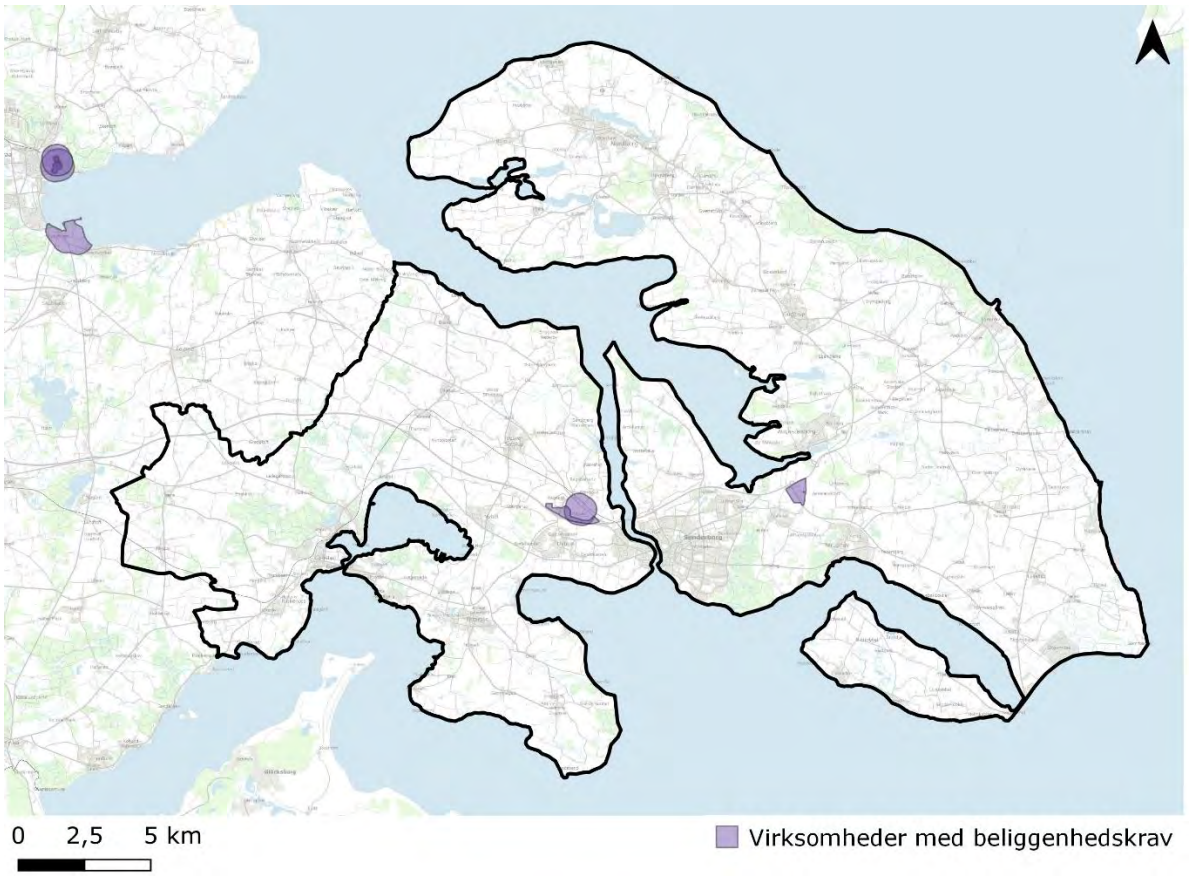
3.9. Sikkerhed

Når en virksomhed fremstiller, opbevarer eller bruger store mængder af giftige, brandfarlige eller eksplosionsfarlige stoffer, er der eksempler på, at det kan føre til store uheld med alvorlige konsekvenser for mennesker og miljø i og udenfor virksomheden.

Der er både international og national opmærksomhed om denne type af virksomheder, der kaldes en risikovirksomhed, hvis den kan opbevare over en vis mængde af de farlige stoffer, som er angivet i risikobekendtgørelsens bilag 1 /12/.

Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 udlægger en del af Ragebøl erhvervsområde til risikovirksomheder med henblik på at sikre afstand til boliger, kontorer og anden miljøfølsom arealanvendelse.

Udpegningen sikrer blandt andet, at risikoen for større uheld inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for anvendelse af arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en virksomhed, som er omfattet af bekendtgørelsen om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.



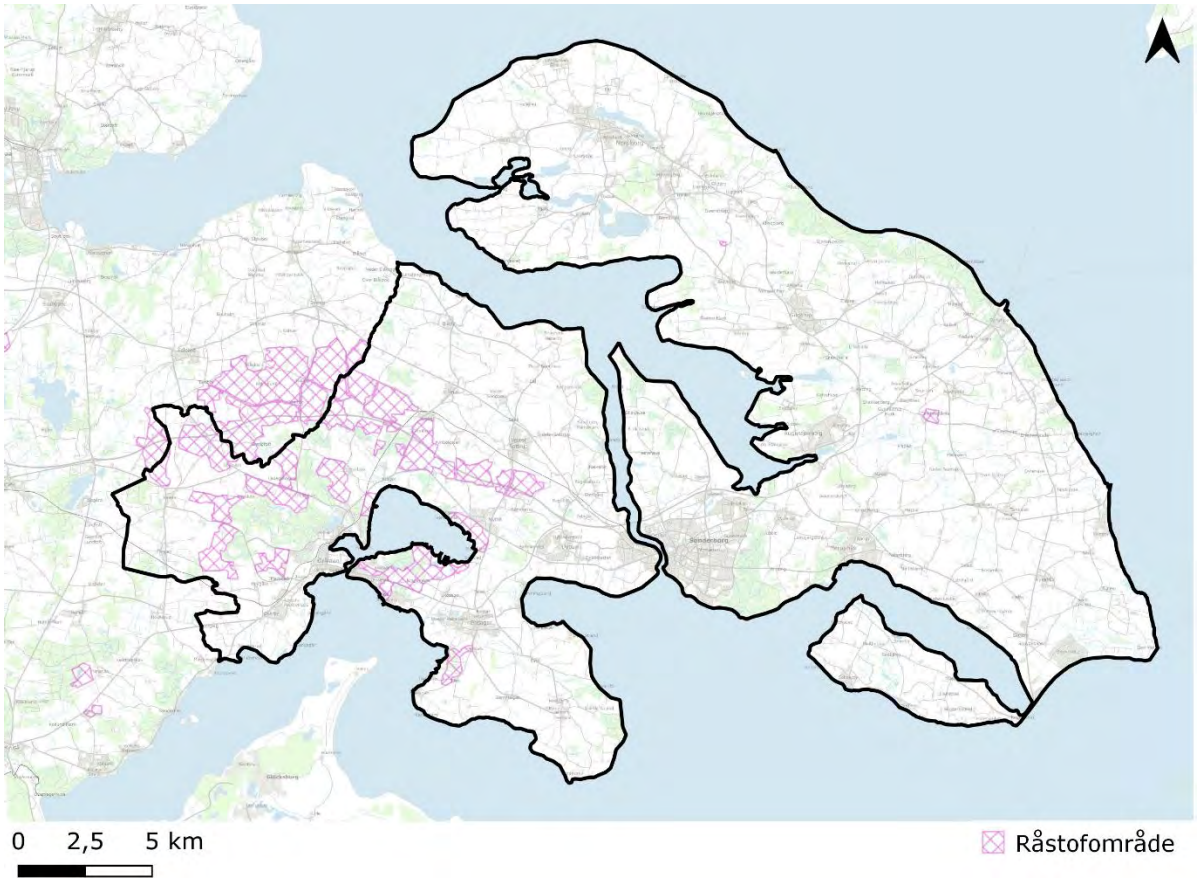
Figur 3.16: Områder for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. En del af området ved Ragebøl er udlagt til risikovirksomhed.

3.10. Ressourcer

Planlægning og administration af råstofområder er samlet hos Region Syddanmark, der har til opgave at gennemføre en kortlægning af råstoffer, at lave en overordnet planlægning for den fremtidige råstofindvinding, at give tilladelser til råstofindvinding og føre tilsyn med indvinding og efterbehandling af råstofgravene.

I Sønderborg Kommune drejer råstofindvindingen sig hovedsageligt om ler og lidt sand. Indvindingen af ler til teglsten sker især omkring Nybøl Nor, hvor kommunens teglværkerne ligger.

Områder udpeget til råstofindvinding fremgår af Figur 3.17.



Figur 3.17: Områder udlagt til råstofindvinding.

4. Miljøvurdering

I det følgende foretages en miljøvurdering af hvorvidt nye/ændrede retningslinjer og arealudpegninger, samt ændring af rammeområder for byudviklingsformål mv. medfører en påvirkning (eller bliver påvirket) af de miljøtemaer, der blev udpeget i forbindelse med afgrænsning af miljørapporten (se afsnit 1.2).

Miljøtemaet "Luft" indgår som en del af vurderingen af planforslagets påvirkning på menneskers sundhed.

4.1. Natur (flora, fauna og den biologiske mangfoldighed)

Miljøvurderingen af miljøtemaet "Natur" vedrører miljøpåvirkningen af:

- Naturområder (Natura 2000, § 3 områder og skovområder).
- Grønt Danmarkskort (naturområder, potentielle naturområder, biologiske forbindelser og potentielle biologiske forbindelser).

Som beskrevet i afsnit 3.1 findes der flere Natura 2000-områder inden for kommunen og i havet, der grænser op til. De nye rammeområder udlægges ikke indenfor nogle af disse Natura2000 områderne, og det vurderes på den baggrund, at planforslaget ikke vil medføre direkte påvirkning af Natura 2000 områder. Ny planlægning i oplandet til Natura2000 områderne kan dog have en indirekte påvirkning via udledninger til eksempelvis luft eller vandmiljøet. Det forudsættes derfor, at naturværdier sikres i den efterfølgende detaljerede planlægning.

En række nye rammeområder etableres på arealer, hvor der er delvist udlæg til natur eller skovrejsning. Rammeændringernes påvirkning på naturområderne afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

For beskyttede naturtyper og -arter forudsættes det gældende beskyttelsesniveau at blive respekteret i den efterfølgende detaljerede planlægning. For de rammeområder, der udgår af planlægningen, udgår de eksisterende muligheder for etablering af bebyggelse og anlæg, som kunne udgøre en potentiel forringelse af dyre- og plantelivets levesteder og spredningsmuligheder. Denne indvirkning på naturen er positiv og vurderes ikke væsentlig, da de beskyttede områder uanset planstatus er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

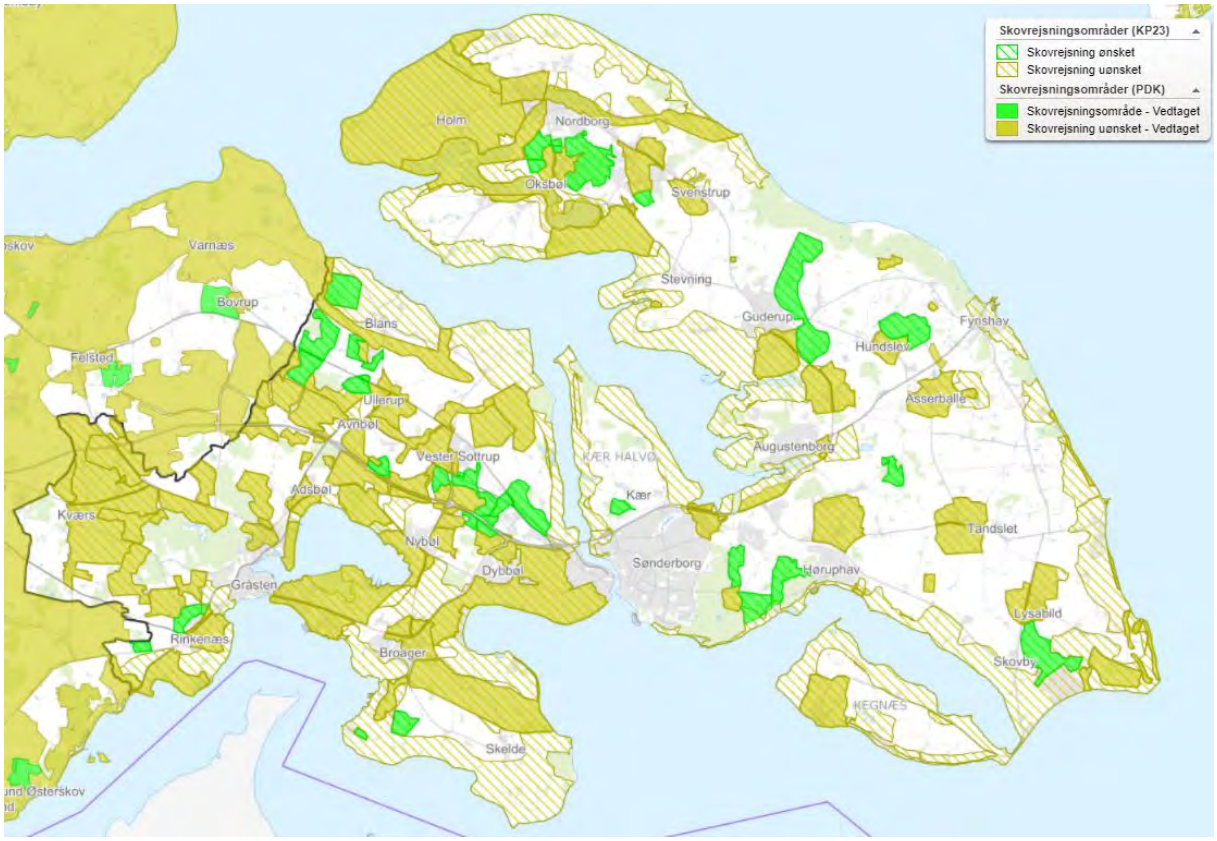
Der udlægges enkelte nye områder til natur svarende til et areal på 8 ha og ca. 18 ha nye økologiske forbindelser se Figur 4.1. Det vurderes, at udlægget får positiv betydning for naturen.



Figur 4.1: Udlæg af nye økologiske forbindelser (vist med gul cirkel).

Skovene i Sønderborg Kommune dækker et areal på godt 4.400 ha. Det svarer til ca. 9 % af kommunens areal. Det er et nationalt mål, at skovarealet skal øges fra ca. 11 % til 20-25 % i løbet af de næste 80-100 år. Derfor har staten bedt kommunerne om at udpege nye skovrejsningsområder, så skovarealet på landsplan udgør 15-20 % af det areal, der ikke er bebygget.

Planforslaget udlægger dog markant flere områder til "Skovrejsning uønsket" og områder til "Skovrejsning ønsket" reduceres enkelte steder, se Figur 4.2. Formålet med disse udlæg er at undgå, at landskabskarakteren (her typisk kystlandskaberne) visuelt sløres af skov. Der er således en interessekonflikt i disse områder, men påvirkningen vurderes kun lokalt at være betydende, idet de udlagte områder typisk anvendes som landbrugsjord.



Figur 4.2: Oversigt over "Skovrejsning uønsket" og Skovrejsning ønsket" i Kommuneplan 2019-2031 samt 2023-2025.

Der er kun foretaget mindre rettelser af udpegningerne til Grønt Danmarkskort. Udpegningerne er tilrettet, så de nu omfatter enkelte konkrete projektarealer, der ligger i forbindelse med de gældende udpegninger. Ændringerne vurderes at have positiv betydning for naturen.

Det vurderes samlet, at planforslaget fortsætter arbejdet med at øge arealer og bevare eller forbedre naturkvaliteten i Sønderborg Kommune. Planens samlede virkning på naturen vurderes at være positiv.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning udover, hvad der allerede indgår i Sønderborg Kommunes naturovervågning.

4.2. Befolkning og menneskers sundhed

Miljøvurderingen for miljøtemaet "Befolkning og menneskers sundhed" vedrører miljøpåvirkningen i forbindelse med ændringer af befolkningens levevilkår (eks. trafik, boligforhold, erhvervsliv) samt materielle goder (eks. detailhandel, begrænsning for naboområder, socioøkonomiske effekter). Miljøtemaet "menneskers sundhed" vedrører f.eks. ændringer i påvirkningen af støj, luft og lugt, lys, refleksion og skygger.

Der udlægges en række nye rammeområder, og nogle rammeområder ændres til erhverv, boligområde, sommerhusområde, rekreativt område og offentligt område. Generelt vurderes det, at rammeændringerne får en positiv påvirkning af befolkningen.

Der udlægges 4 nye rammeområder til boliger, 13 eksisterende rammeområder ændrer formål til boligområder og 7 eksisterende boligområder udgår af rammerne. Samlet set er det positivt, at udbuddet af boligområder øges med den nye kommuneplan.

Der udlægges 5 nye erhvervsområder, 1 rammeområde til erhverv udvides, 2 eksisterende rammeområder ændres til erhvervsformål og 1 erhvervsområde udgår af rammerne. Samlet set er det positivt, at udbuddet af erhvervsområder øges med den nye kommuneplan.

Rammerne ændres for et par centerområder for at muliggøre detailhandel og sikre et område til pladskrævende varegrupper. Det vurderes, at ændringerne sikrer befolkningen bedre adgang til detailhandlen, hvilket vurderes at få positiv betydning for befolkningen.

Der udlægges 6 nye rammeområder til vindmøller og 2 nye rammeområder til solceller, der vil bidrage positivt til såvel kommunale som nationale mål for den grønne omstilling.

Der udlægges tre nye rammeområder for jorddeponier, hvoraf rammen for et område ændres fra at være rekreativt. Påvirkningen i dette område vurderes lokalt, at få betydning for befolkningen.

Nogle af disse rammeudlæg kan ændre befolkningens adgang til eller udsigt over de rekreative områder, naturområder eller kysten. Rammeændringernes påvirkning på befolkningen afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Sønderborg Kommune ønsker at forebygge miljøkonflikter mellem f.eks. støjende og lugtende virksomheder/anlæg, veje og jernbaner samt forureningsfølsom arealanvendelse, som eksempelvis boliger og institutioner. Ved at holde en passende afstand til virksomhederne eller anlægget, vil miljøkonflikter som regel kunne undgås. Derfor udlægger Sønderborg Kommune planlægningszoner (konsekvensområder og –zoner). Med planforslaget udlægges nye planlægningszoner omkring to mindre eksisterende biogasanlæg, en mulig udvidelse af et eksisterende jorddeponi, alle Sønderborg Forsynings genbrugspladser, to komposteringspladser samt omkring alle kommunens spildevandsanlæg. Disse nye planlægningszoner vurderes at medføre en positiv påvirkning på menneskers sundhed.

Sønderborg Kommune ønsker at begrænse transportafstanden til indkøb og at samle handelslivet med andre bylivsskabende funktioner som f.eks. spisesteder, servicefunktioner, aktive byrum, kultur for at styrke bylivet i bymidterne. Derfor foretages der med planforslaget ændringer, så detailhandelsområderne tilpasses til udviklingen og de faktiske forhold, jf. anbefalingerne fra detailhandelsanalysen, som Sønderborg Kommune har fået udarbejdet i 2021. Ændringerne består i mindre udvidelser, justeringer og arealudlæg (se Tabel 4.1).

Sted	Bemærkning
Bymidte	
Sønderborg	Koncentration af bymidteafgrænsningen. Arealrammen reduceres, da restrummeligheden er stor
Gråsten	Udvidelse af bymidten for fortsat at sikre dagligvarehandlen i bymidten.
Augustenborg	Arealrammen hæves for at øge fleksibilitet i butiksudviklingen, da restrummeligheden i dag er lille. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves for at fremtidssikre udviklingen.
Broager	Arealrammen hæves for at øge fleksibilitet i butiksudviklingen, da restrummeligheden i dag er lille. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves for at stemme overens med de faktiske forhold og fremtidssikre udviklingen.
Høruphav	Omdannes fra lokalcenter til bymidte, hvilket fremtidssikrer butikslivet i Høruphav. Arealrammen hæves da der ikke er nogen restrummelighed i dag. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves for at stemme overens med de faktiske forhold og fremtidssikre udviklingen.
Guderup	Omdannes fra lokalcenter til bymidte for at give mulighed for at etablere detailhandel på en mere central placering i byen. Arealrammen hæves da der ikke er nogen restrummelighed i dag. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker hæves for at stemme overens med de faktiske forhold og fremtidssikre udviklingen.
Bydelscenter	
Bydelscenter Dybbøl	Sænker butiksstørrelsen for at skabe god balance med bymidten.
Lokalcenter	
Havnbjerg	Justering af lokalcenterafgrænsning for at få en mere central og synlig placering.
Skovby	Udvidelse af lokalcenter, så det stemmer overens med gældende lokalplan og fremtidssikrer byen i forhold til det store turistopland.
Nordborg resort	Er udpeget ved kommuneplantillæg til KP19.
Kløvermark centret	Eksisterende butikscenter udpeges til lokalcenter for at fremtidssikre centret.
B.S. Ingemanns Vej	Nyt lokalcenter i den sydøstlige del af Sønderborg by, der i dag er underforsynet med dagligvarer. Lokalcentret omfatter tidligere købmand og areal til placering af ny dagligvarebutik.
Rinkenæs	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Kværs	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Fynshav	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Langesø	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Egernsund	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Blans	Koncentration af lokalcenterafgrænsningen.
Kirke Hørup	Aflysning af lokalcenter.
Lysabild	Aflysning af lokalcenter.
Aflastningsområde	
Center Øst	Kun mindre fysisk udvidelse af området.
Pladskrævende	
Ellegaardvej	Arealudlægget opdateres til den nuværende situation og giver tilstrækkelig fremtidig rummelighed.
Høruphav	Arealudlægget opdateres til den nuværende situation og giver tilstrækkelig fremtidig rummelighed.
Ellegaardvej	Mindre fysisk udvidelse

Tabel 4.1: Oversigt over ændringer af detailhandlen.

Det vurderes samlet, at planforslaget fortsætter arbejdet med at sikre udlæg af nye rammeområder til udvikling og at forebygge miljøkonflikter i kommunen. Derudover foretages tilpasninger i detailhandlen, så transportafstanden til indkøb mindskes og bylivet i bymidterne styrkes, tilpasses udviklingen og de faktiske forhold. Planens overordnede virkning på befolkningen og menneskers sundhed vurderes som udgangspunkt at være væsentlig og positiv. Det enkelte projekts påvirkning af befolkningen og menneskers sundhed afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning udover, hvad der allerede indgår i forbindelse med Sønderborg Kommunes tilsynspligt overfor virksomheder i kommunen.

4.3. Jord (jordbund og jordarealer)

Miljøvurderingen for miljøtemaet "jord" vedrører miljøpåvirkningen fra eller med jordforurening samt ændringer af arealanvendelse eller arealinddragelse.

Planforslaget udlægger nye rammer for byudvikling i form af nye bolig- og erhvervsområder samt en række arealmæssigt store rammeområder til VE-anlæg. Der tilpasses herudover en række nye perspektivarealer (4 bolig- og 3 erhvervsområder), der ikke er bindende udpegninger, men er arealer, hvor kommunen har til hensigt at planlægge for byudvikling i fremtiden.

Flere af de nye rammeområder er beliggende indenfor særligt værdifuldt landbrugsområde. Der opstår således en interessekonflikt om arealet i disse områder, og påvirkningen for jordbrugserhvervet i disse områder vurderes at være lokal men betydende.

Tre rammeområder udlagt til vindmøller ligger delvist i områder, der er udlagt til råstofområde. Kommunens rammer for vindmølleplanlægningen må ikke stride mod den regionale råstofplan, og det konkrete projekt må ikke begrænse muligheden for råstofudnyttelse i områderne. Det enkelte projekts påvirkning af råstofområderne afhænger derfor af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der udlægges desuden nye rammeområder, hvor der i dag er registreret jordforurening. Det enkelte projekts påvirkning fra og på jordbunden afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Der udlægges to nye rammeområder for jorddeponier, der begge ligger indenfor særligt værdifuldt landbrugsområde, og det ene er udlagt som rekreativt område. Der er derfor her en interessekonflikt om arealanvendelsen. Påvirkningen for jordbrugserhvervet samt befolkningen i disse områder vurderes at være lokal men betydende.

Der udlægges enkelte nye områder til natur svarende til et areal på 8 ha og ca. 18 ha nye økologiske forbindelser. Det vurderes, at udlægget af nye naturområder får betydning for arealer af jordbrugsmæssig interesse, men det vurderes ikke at udlæg af nye økologiske forbindelser hindrer forsættelse af eksisterende arealanvendelse. Der vil derfor være en lokal, men betydende, påvirkning af jordbrugserhvervet.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning er positiv, men at der er enkelte eksempler på interessekonflikter mellem den hidtidige og den nye arealanvendelse. Denne påvirkning vurderes samlet at være helt lokal og dermed samlet set ikke væsentlig.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

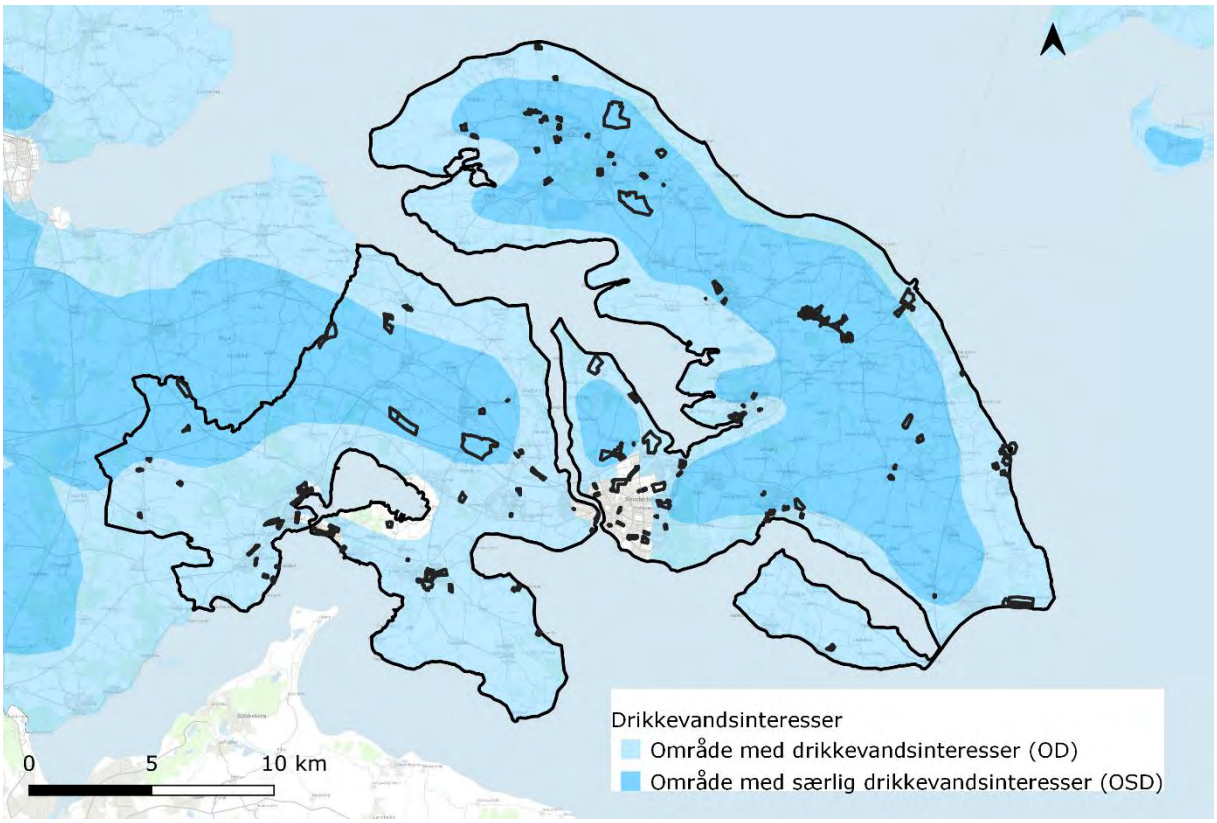
Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning udover, hvad der allerede indgår i forbindelse med Sønderborg Kommunes tilsynspligt.

4.4. Vand

Miljøvurderingen for miljøtemaet "Vand" vedrører planforslagets miljøpåvirkning af grundvand og drikkevandsinteresser.

En stor del af de nye og ændrede rammeområder ligger indenfor OSD-område eller indvindingsopland til vandværker, og der udlægges et nyt rammeområde for etablering af en tankstation i et område med almindelige drikkevandsinteresser. De nye eller ændrede rammeområder samt områder med drikkevandsinteresser fremgår af Figur 4.3.



Figur 4.3: Nye eller ændrede rammeområder (vist med sort omrids) samt drikkevandsinteresser i Sønderborg Kommune.

Risikoen for grundvandsforurening afhænger af grundvandets naturlige beskyttelse i et område samt områdets anvendelse. I erhvervsområder afhænger risikoen for grundvandsforurening særligt af, hvilken typer erhverv der etableres og hvilke tekniske tiltag, der gennemføres for at forhindre grundvandsforurening.

Sønderborg Kommune planlægger ikke for aktiviteter eller anlæg, der udgør en særlig risiko for forurening af grundvandsressourcen, men nogle af de ansøgte projekter indebærer en risiko, herunder eksempelvis projekterne for vindmøller og en tankstation, hvor der er større oplag af olieprodukter. Dette medfører behov for tekniske tiltag og evt. afværgeforanstaltninger til beskyttelse mod forurening af grundvandet. De enkelte projekters påvirkning af grundvandet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Planforslaget ændrer ikke på eksisterende retningslinjer for grundvand eller drikkevand.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning på miljøtemaet "vand" er positiv. Enkeltprojekters påvirkning af grundvandet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger udover de allerede gældende retningslinjer for grundvand i kommuneplanen.

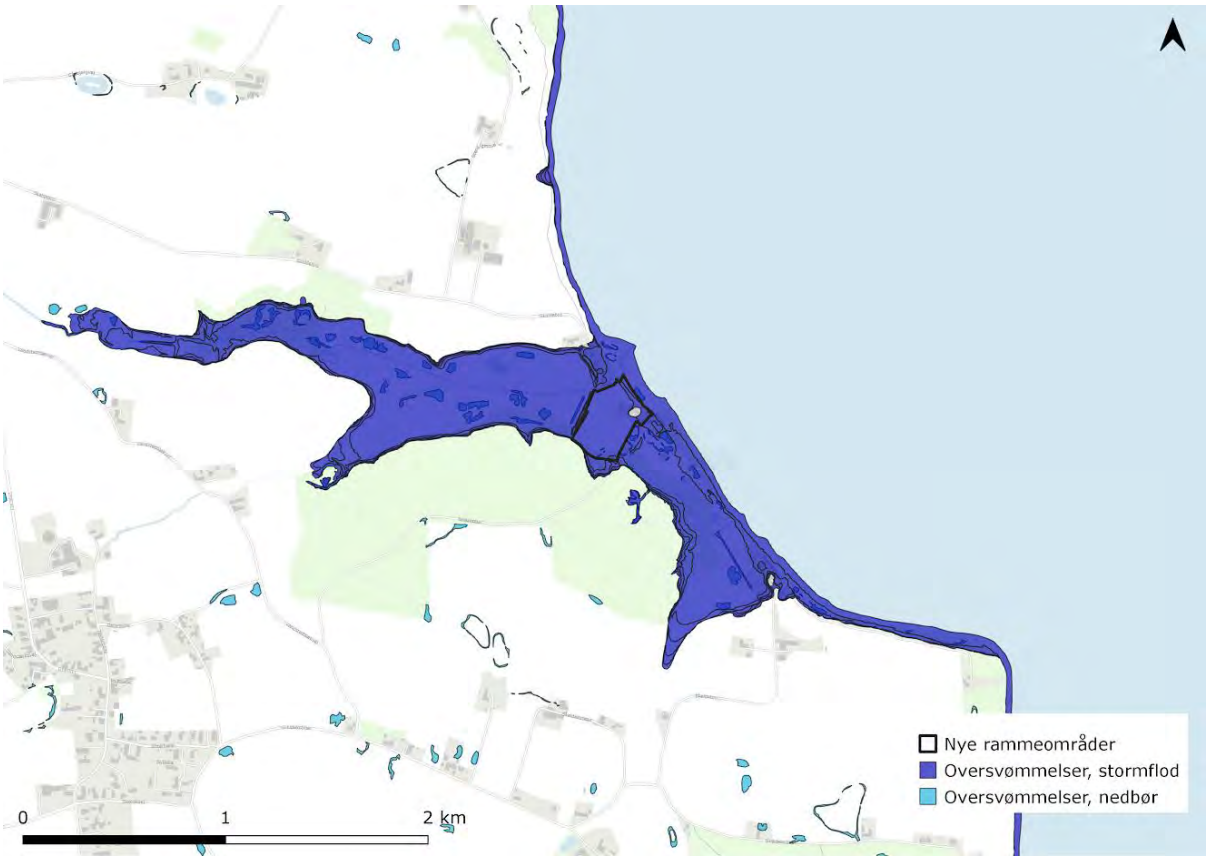
Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning udover, hvad der allerede indgår i forbindelse med Sønderborg Kommunes tilsynspligt.

4.5. Klimatiske faktorer

Miljøvurderingen for miljøtemaet "Klimatiske faktorer" vedrører planforslagets miljøpåvirkning af klimaet og klimaændringernes påvirkning af planforslaget. Der er særligt fokus på risiko for hændelser med stormflod, oversvømmelse og erosion, som er en følge af klimaændringer og CO_2 udledninger, der kan medføre klimaændringer.

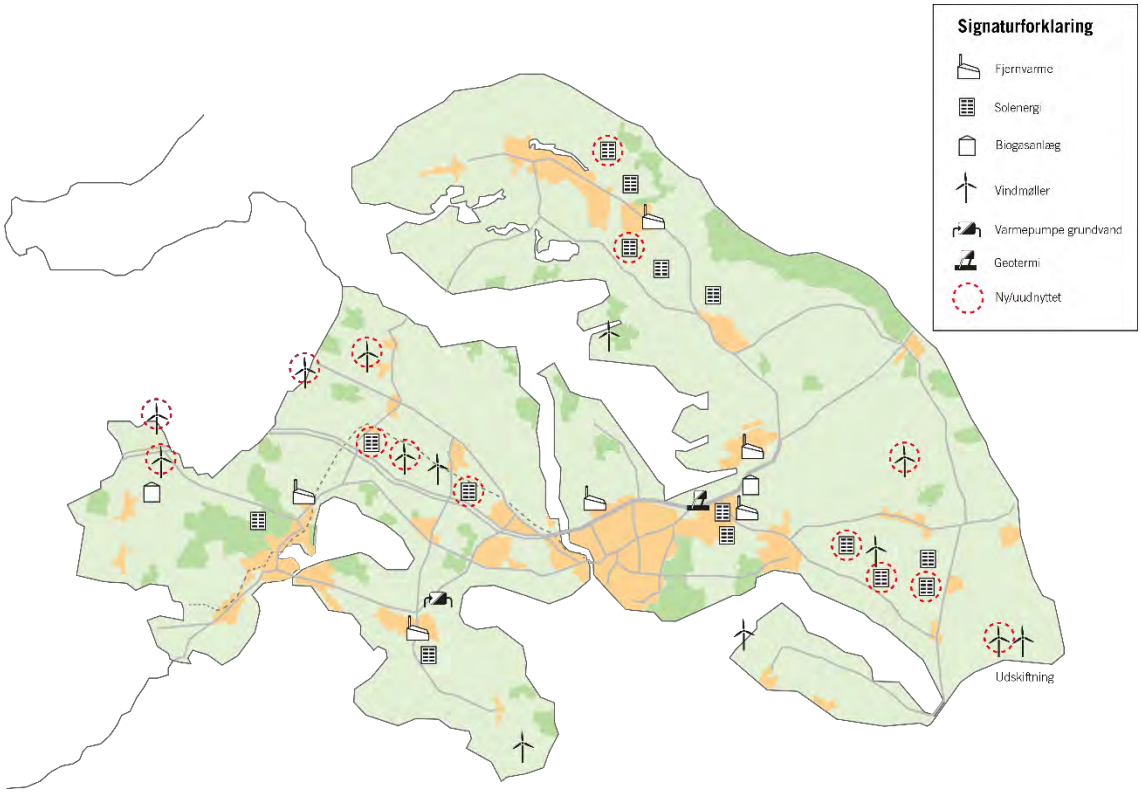
En række nye rammeområde etableres på arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse ved stormflod eller som en følge af ekstrem nedbør. Som eksempel på dette ses af Figur 4.4, at et nyt rammeområde ved campingpladsen ved Spar-Es sydøst for Broager kan blive oversvømmet i forbindelse med en stormflodshændelse.



Figur 4.4: Et nyt rammeområde (vist med sort omrids) med risiko for oversvømmelse fra stormflod eller nedbør.

Hvorledes de enkelte projekter påvirkes af oversvømmelse afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Sønderborg Kommune udlægger 6 nye rammeområder (se Figur 4.6) til vindmøller og 2 nye rammeområder til solceller, der vil bidrage til andelen af vedvarende energi i kommunen, og dermed have en positiv påvirkning på nedbringelse af udledningen af CO_2 i Sønderborg Kommune. De enkelte projekters konkrete klimaaftryk afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.



Figur 4.6: Oversigt over eksisterende og nye VE-områder i Sønderborg Kommune.

Sønderborg Kommune har i 2022 vedtaget en klimatilpasningsplan, der bl.a. indeholder kort over områder, der er udpeget med risiko for oversvømmelse. Klimatilpasningsplanen er delvist integreret i planforslaget.

Indenfor områder der er udpeget med risiko for oversvømmelse, skal der være særlig fokus på klimatilpasning, og der er i planforslaget opstillet retningslinjer for håndtering af overfladevand i forbindelse med disponering af et nyt eller ændret område. Dette sikrer, at projekter ikke, i sig selv, medfører risiko for oversvømmelse samt, at Sønderborg Forsynings regnvandssystemer ikke overbelastes. Klimaforandringernes påvirkning på nye arealudlæg og rammeområder kan derfor lettere forudsiges og afværges.

Det vurderes samlet, at planforslagets overordnede påvirkning på miljøtemaet "klimatiske faktorer" er positiv.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger udover de allerede gældende retningslinjer for klimatiske faktorer i kommuneplanen.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

4.6. Materielle goder

Miljøvurderingen for miljøtemaet "Materielle goder" vedrører miljøpåvirkningen i forbindelse med ændringer de materielle goder (eks. detailhandel, begrænsning for naboområder, socio-økonomiske effekter).

Der udlægges 4 nye rammeområder til boliger, 13 eksisterende rammeområder ændrer formål til boligområder og 7 eksisterende boligområder udgår af rammerne. Derudover udlægges 5 nye erhvervsområder, 1 rammeområde til erhverv udvides, 2 eksisterende rammeområder ændres til erhvervsformål og 1 erhvervsområde udgår af rammerne. Samlet set øges udbuddet af bolig- og erhvervsområder med den nye kommuneplan. Generelt vurderes det, at rammeændringerne giver mulighed for forøgelse af de materielle goder og dermed har en positiv påvirkning.

Rammerne ændres for et par centerområder for at muliggøre detailhandel og sikre et område til pladskrævende varegrupper. Det vurderes, at ændringerne sikrer befolkningen bedre adgang til detailhandlen, hvilket vurderes at medføre en positiv påvirkning af de materielle goder.

Nogle af de nye rammeudlæg kan ændre befolkningens adgang til eller udsigt over de rekreative områder, naturområder eller kysten. Rammeændringernes påvirkning på befolkningen afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Sønderborg Kommune ønsker at forebygge miljøkonflikter mellem f.eks. støjende og lugtende virksomheder/anlæg, veje og jernbaner samt forureningsfølsom arealanvendelse, som eksempelvis boliger og institutioner. Ved at holde en passende afstand til virksomhederne eller anlægget, vil miljøkonflikter som regel kunne undgås. Derfor udlægger Sønderborg Kommune planlægningszoner (konsekvensområder og –zoner). Med planforslaget udlægges nye planlægningszoner omkring to mindre eksisterende biogasanlæg, en mulig udvidelse af et eksisterende jorddeponi, alle Sønderborg Forsynings genbrugspladser, to komposteringspladser samt omkring alle kommunens spildevandsanlæg. Disse nye planlægningszoner vurderes at medføre en positiv påvirkning på de materielle goder.

Sønderborg Kommune ønsker at begrænse transportafstanden til indkøb og at samle handelslivet med andre bylivsskabende funktioner som f.eks. spisesteder, servicefunktioner, aktive byrum, kultur for at styrke bylivet i bymidterne. Derfor foretages der med planforslaget ændringer, så detailhandelsområderne tilpasses til udviklingen og de faktiske forhold, jf. anbefalingerne fra detailhandelsanalysen, som Sønderborg Kommune har fået udarbejdet i 2021. Ændringerne består i mindre udvidelser, justeringer og arealudlæg og vurderes at have en positiv påvirkning på de materielle goder.

Det vurderes samlet, at planforslaget fortsætter arbejdet med at udlægge nye rammeområder, der sikrer udvikling og at forebygge miljøkonflikter i kommunen. Derudover foretages tilpasninger i detailhandlen, så transportafstanden til indkøb mindskes og bylivet i bymidterne styrkes. Planens påvirkning på de materielle goder vurderes derfor at være væsentlig og positiv. Det enkelte projekts påvirkning af de materielle goder afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning udover, hvad der allerede indgår i forbindelse med Sønderborg Kommunes tilsynspligt overfor virksomheder i kommunen.

4.7. Landskab

Miljøvurderingen for miljøtemaet "Landskab" vedrører den overordnede landskabsstruktur, den landskabelige værdi, forholdet mellem by og land, kystnærhedszonen, geologisk værdifulde områder, fredede arealer, bygge- og beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelseslovens §§ 15-19 (strand, å, sø, skov, kirke og fortidsminde), samt visuel indvirkning fra byggeri og anlæg.

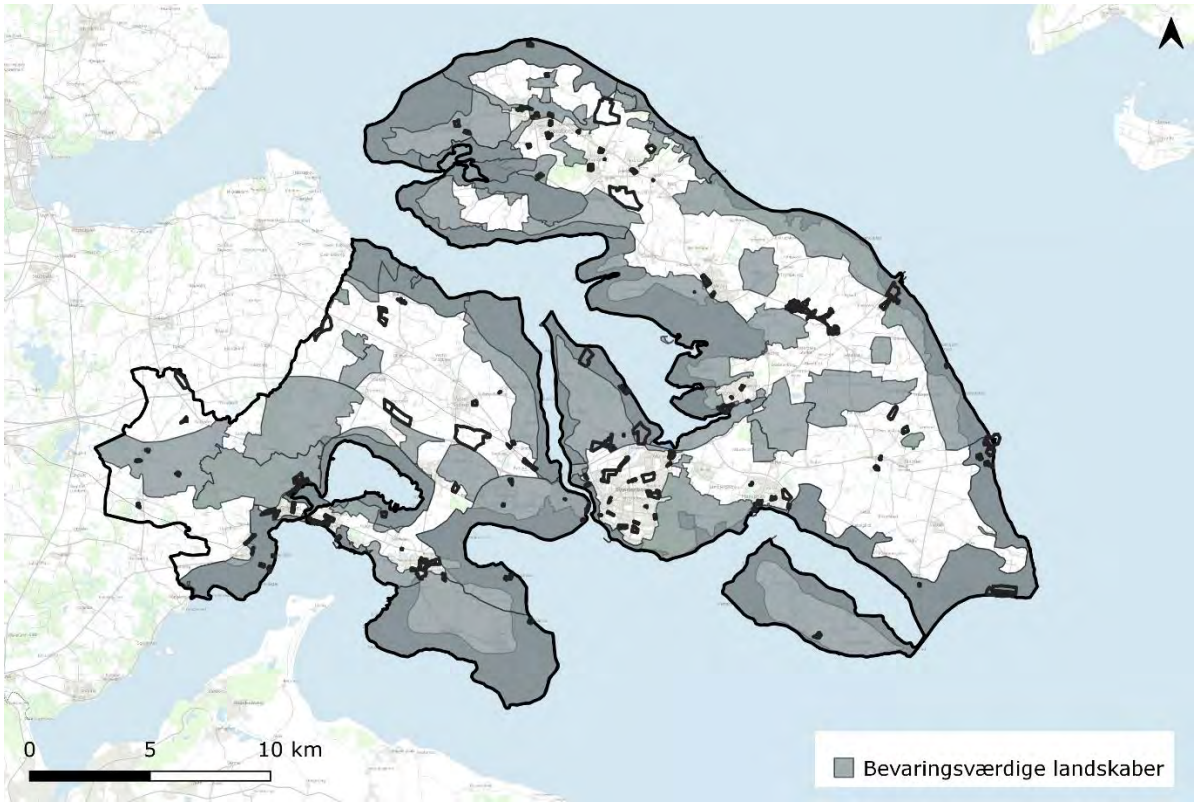
Der udlægges en række nye rammeområder og nogle rammeområder ændres til erhverv, boligområde, sommerhusområde, rekreativt område og offentligt område.

De fleste nye rammeområder er udpeget med sammenhæng til eksisterende bysamfund, og nogle rammeområder vil lokalt få landskabelige konsekvenser for det bynære landskab. Denne påvirkning kan dog ikke vurderes på dette niveau af planlægning. Det vurderes dog, at de nye bynære rammeområder visuelt vil vise en tydelig opdeling mellem land og by.

Nogle rammeudlæg kan ændre udsigten over de rekreative områder, naturområder eller kysten. Rammeændringernes påvirkning på landskabet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning, men landskabets karakter og de landskabelige værdier og anbefalinger, som er beskrevet i Sønderborg Kommunes Landskabsanalyse /16/ skal inddrages i vurderingen af påvirkningen.

En del af de nye og ændrede rammeområder ligger indenfor udpegningen bevaringsværdige landskaber, områder med geologisk bevaringsværdi og kystnærhedszonen (dækker hovedparten af kommunens arealer). Det vurderes, at byggeri indenfor disse områder kan medføre en væsentlig påvirkning af landskabet, men den konkrete påvirkning afhænger af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Indenfor udpegningen af de bevaringsværdige landskaber (se Figur 4.) skal der tages mest muligt hensyn til landskabets karakter, identitetsgivende træk og landskabsoplevelse, herunder skala, udsigts- og indsigtsforhold, visuelle sammenhænge samt eksisterende bevoksnings- og bebyggelsesstrukturer. Rammeændringernes påvirkning på de bevaringsværdige landskaber og kystlandskabet afhænger af den efterfølgende detailplanlægning, og kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.



Figur 4.7: Nye arealudlæg for bevaringsværdige landskaber (grå farver) samt de nye rammeområder (vist med fed).

To nye rammeområder i den nuværende landzone berører områder udlagt som bevaringsværdige kirkelandskaber. Det drejer sig om rammeområde nr. 4.6.003.F, der udlægges til jorddeponi og rammeområde nr. 1.8.003.T, der udlægges til solcelleområde. Indenfor kirkelandskaber kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Den konkrete påvirkning af kirkelandskabet kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Derudover udlægges 6 nye rammeområder til vindmøller, to nye rammeområder til solceller, to nye rammeområder for jorddeponier, hvoraf rammen for et område ændres fra at være rekreativt. Det vurderes, at disse områder, på hver sin måde, kan medføre en lokal visuel påvirkning af landskabet. Den visuelle påvirkning må forventes at være størst i de første år indtil en afskærmende beplantning omkring anlæggene vokser op og kan skærme for indkig, men den konkrete påvirkning kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

To nye områder udlægges til rekreative formål og et erhvervsområde udgår. Disse rammeudlæg vurderes ikke at få nogen betydning, idet områderne også i dag er uudnyttede.

Der er ingen nye udpegninger vedrørende de bevaringsværdige landskaber, men planforslaget udlægger markant flere arealer til "Skovrejsning uønsket", hvilket friholder visuel sløring af især kystlandskabet. Dette vurderes at være positivt visuelt.

Det vurderes samlet, at planforslagets lokalt kan medføre negative visuelle påvirkninger af oplevelsen af landskabet, kystnærhedszonen, geologisk værdifulde områder og kirkelandskaber. Det enkelte projekts påvirkning af landskabet afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

4.8. Kulturarv

Miljøvurderingen for emnet "Kulturarv" vedrører planforslagets påvirkning af fredede fortidsminder, beskyttede sten- og jorddiger, bevaringsværdige bygninger, samt kulturmiljøer og kirkelandskaber.

Enkelte nye eller ændrede rammeområder etableres indenfor områder udlagt til værdifuldt kulturmiljø. Retningslinjen for værdifulde kulturmiljøer udelukker ikke nyt byggeri og anlæg men i forbindelse med, at der udarbejdes lokalplan, skal lokalplanbestemmelserne sikre bevaringsinteresserne. Den konkrete påvirkning af de værdifulde kulturarvmiljøer kan dog ikke vurderes på dette niveau af planlægning.

En række af de nye og ændrede rammeområder omfatter fredede fortidsminder og beskyttede sten- og jorddiger. Den konkrete påvirkning af denne lokale kulturarv kan dog ikke vurderes på dette niveau af planlægning.

Museum Sønderjylland – Arkæologi har i en generel udtalelse af 17. april 2023 meddelt /17/:

> ***….at der ved anlægsarbejde under normal pløjedybde eller i byen under fortovsniveau kan være risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder. Disse fortidsminder er beskyttede i henhold til museumslovens §27. Museet vil derfor gerne orienteres, når der kommer konkrete anlægsplaner inden for Kommunen.***
>
> ***Museet anbefaler derfor, at bygherre for de enkelte projekter sender en forespørgsel med konkret kortmateriale til Museum Sønderjylland – Arkæologi, når anlægsområderne er fastlagt. Herudfra vil museet kunne foretage en arkæologisk vurdering og på den baggrund rådgive bygherre om, hvorvidt der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse.***
>
> ***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.***

Kirkerne er markante kulturhistoriske kendingsmærker i landskabet, og kommunerne skal sikre indsynet til og udsynet fra kirkerne. To nye rammeområder berører områder udlagt som bevaringsværdige kirkelandskaber. Det drejer sig om rammeområde nr. 4.6.003.F, der udlægges til jorddeponi og rammeområde nr. 1.8.003.T, der udlægges til solcelleområde. Indenfor kirkelandskaber kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.v., hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser. Den konkrete påvirkning af kirkelandskabet kan derfor ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Haderslev Stift har i en opfordring til Sønderborg Kommune den 17. april 2023 angivet:

> ***Der må generelt opfordres til at man i alle forhold har fokus på kirkernes betydning som kulturhistoriske elementer og kendemærker såvel i byerne som i landskabet.***
>
> ***Kirkernes landskabelige og bymæssige betydning begrænser sig ikke til området indenfor kirkebyggelinjerne, men strækker sig meget længere ud, og har en langt større værdi for Danmarks kulturarv og landskabelige identitet.***
>
> ***Dette gælder for stort set alle kirker, men særligt skal man være opmærksom på, at de danske middelalderkirker samlet set udgør ét omfattende monument, hvis lige ikke findes mange steder i verden. Vi har en stor mængde bygninger, som er blevet passet godt på, som er overleveret fra generation til generation i snart 1000 år, og som stadig bruges til samme formål, som de blev bygget til. Sådan vil det forblive de næste 1000 år, hvis vi passer lige så godt på kirkerne og deres omgivelser, som vores forfædre har gjort.***
>
> ***Det betyder at den historiske, kunstneriske og landskabelige oplevelse af dem ikke må forringes på grund af kortsigtede planer.***

Planforslaget omfatter ingen ændringer af retningslinjer eller arealudlæg, der påvirker kulturarven.

Det vurderes samlet, at planforslagets lokalt kan medføre negative påvirkninger af kulturarven. Det enkelte projekts påvirkning afhænger dog af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

4.9. Sikkerhed

Miljøvurderingen for emnet "Sikkerhed" vedrører planforslagets påvirkning på og af risikovirksomheder.

Planforslaget udlægger ikke nye rammeområder eller foretager ændringer af eksisterende rammeområder i forbindelse med risikovirksomheder.

Der udlægges dog konsekvenszoner omkring to eksisterende biogasanlæg ved Kværs og Glansager, idet anlæggene øger oplaget af gas og dermed bliver risikovirksomheder. Udlæg af konsekvenszonerne vurderes ikke at få nogen direkte negativ påvirkning for sikkerheden, idet de blot skal sikre, at der udføres tilstrækkelig vurdering af risikoen ved planlægning af etablering af anlæg indenfor 500 m fra en risikovirksomhed.

Samlet vurderes planforslaget ikke at have nogen direkte påvirkning på omgivelserne.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

4.10. Ressourcer

Miljøvurderingen for emnet "Ressourcer" vedrører planforslagets påvirkning af på råstofområder.

Tre rammeområder udlagt til vindmøller ligger delvist i områder, der er udlagt til råstofområde. Kommunens rammer for vindmølleplanlægningen må ikke stride mod den regionale råstofplan, og det konkrete projekt må ikke begrænse muligheden for råstofudnyttelse i områderne. Det enkelte projekts påvirkning af råstofområderne afhænger derfor af den efterfølgende detailplanlægning, og kan ikke vurderes nærmere på dette niveau af planlægning.

Et rammeområde udlagt til solceller ligger delvist i et område, som er udlagt til råstofinteresseområde. Råstofinteresseområder skal beskyttes mod anden anvendelse, der kan hindre råstoffernes udnyttelse. Der er lavet prøvegravninger indenfor rammeområdet for at undersøge kvaliteten af råstofferne. Region Syddanmark /19/ har på baggrund af undersøgelserne udtalt, at kvaliteten ikke er egnet til råstofindvinding, hvorfor et rammeområde for solceller ikke vil være i strid med råstofplanen. Regionen forventer, at udtage området ved næste revision af råstofplanen.

Planforslaget foretager ikke ændringer af retningslinjer for råstofområder.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

Overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

4.11. 0-alternativ

0-alternativet udgøres af den situation, hvor forslag til Kommuneplan 2023-2035 ikke vedtages, og de tiltag, som planforslaget indeholder, ikke gennemføres. 0-alternativet omfatter den nuværende miljøtilstand.

5. Referencer

/1/ Miljøministeriet, 2023
Miljøvurderingsloven
Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

/2/ Danmarks Statistik, 2023.

/3/ Miljøstyrelsen, 2023
https://mst.dk/natur-vand/natur/national-naturbeskyttelse/3-beskyttede-naturtyper/

/4/ Sønderborg Kommune, 2019
Kommuneplan 2019-2031.

/5/ Miljøministeriet, Miljøstyrelsen
https://mst.dk/natur-vand/natur/international-naturbeskyttelse/biodiversitets-konventionen/

/6/ Kulturministeriet, 2014
Museumsloven
Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014 af museumsloven.

/7/ Miljøministeriet, 2022
Naturbeskyttelsesloven
Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 af lov om naturbeskyttelse.

/8/ EU, 1992
Habitatdirektivet
Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

/9/ EU, 1979
Fuglebeskyttelsesdirektivet
Rådets direktiv nr. 79/409 af 2. april 1979, om beskyttelse af vilde fugle.

/10/ Udenrigsministeriet, 1978
Ramsarkonventionen
Bekendtgørelse nr. 26 af 4. april 1978 af konvention af 2. februar 1971 om vådområder af international betydning navnlig som levesteder for vandfugle.

/11/ Miljøministeriet, 2019
Skovloven
Lovbekendtgørelse nr. 315 af 28. marts 2019 af lov om skove

/12/ Miljøministeriet, 2016
Risikobekendtgørelsen
Bekendtgørelse nr. 372 af 25. april 2016 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

/13/ Kirkeministeriet, 2020
Planloven
Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 af lov om planlægning.

/14/ Udenrigsministeriet
Den europæiske landskabskonvention
Bekendtgørelse nr. 12 af 29. april 2004 af Den europæiske landskabskonvention af 20. oktober 2000.

/15/ Erhvervsstyrelsen, 2018
Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning
2018.

/16/ Sønderborg Kommune
Landskabsanalysen
https://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/23#/9917

/17/ Museum Sønderjylland – Arkæologi
Generel udtalelse vedr. forslag til Kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune
17. april 2023.

/18/ Haderslev Stift
Myndighedshøring af afgrænsningsnotat i forbindelse med miljøvurdering af kommende forslag til kommuneplan 2023-2035 for Sønderborg Kommune
17. april 2023.
/19/ Region Syddanmark
Udtalelse vedr. lerintereseområde ved Stenderup (journal nr. 21/3488).
26. november 2021.