



Sønderborg Kommune

LOKALPLAN



LOKALPLAN 409-1

RESTAURANT, KONTOR OG BENZINTANK VED INGOLF NIELSENS VEJ

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2005-2017

Februar 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

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

Offentliggørelse

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

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

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

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

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

Vedtagelse

Lokalplanen er vedtaget af Byrådet den 31. Januar 2008.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN	5
Beskrivelse af lokalplanområdet	5
Baggrund for lokalplanen	5
REDEGØRELSE FOR FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	6
Kommuneplan	6
Lokalplaner	6
Miljøforhold	6
Forurening	6
Kystnærhedszonen	6
Fortidsminder	6
Lov om miljøvurdering	7
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	7
BESTEMMELSER	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	9
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6 Bebyggelsens udseende	10
§ 7 Ubebyggede arealer	10
§ 8 Veje, stier og parkering	11
§ 9 Tekniske anlæg	11
§ 10 Miljø	11
§ 11 Grundejerforening	11
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 13 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	12
§ 14 Servitutter	12
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	12
VEDTAGELSE	13
KORTBILAG 1	14
KORTBILAG 2	15
MILJØVURDERING	16
FORSLAG TIL TILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2005-2017	18

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplan nr. 409-1 omhandler et område på Kær halvø umiddelbart nord for omfartsvejen. Det afgrænses som vist på kortet på planens forside og på kortbilag 1.

Lokalplanforslaget omfatter et ca. 14.000 m² stort areal ved Ingolf Nielsens vej. Arealet er i kommuneplan 2005 - 2017 udlagt til landzone og vil ved vedtagelse af kommuneplantillæg nr 13 blive omlagt til byzone.

Lokalplan området har en trekantet form. Mod syd afgrænses det af Ingolf Nielsens vej, og mod vest af Vestermark, mod nord ligger et levende hegn i skellet mod køreteknisk anlæg. Lokalplanområdet henligger som bar mark.



Lokalplanområdet set fra broen over omfartsvejen.

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for lokalplanforslaget er en ansøgning om at opføre en fastfood restaurant med "drive through" servering, samt en kontorbygning og en benzinstation med kiosk. Lokalplanen muliggør, at der opføres en bygning til restaurationsformål med drive through faciliteter og tilhørende køreareal og parkeringspladser. Endvidere muliggør lokalplanen opførelse af en administrations/kontorbygning, samt en benzintank med tilhørende kiosk

Restaurationsbygningen placeres i den sydvestlige del af lokalplanområdet, orienteret mod trafikken fra omfartsvejen.

Tilkørsel til området vil ske fra Ingolf Nielsens vej.

Bebyggelsen i lokalplanområdet skal fremstå med ensartede materialer og farver således at der er en række fællestræk, som skaber samhørighed imellem bygninger og funktioner i området.

Bebyggelsen må maksimalt være 2 etager høj.

I den vestligste del af lokalplanområdet anlægges et beplantningsbælte, således at der ikke er indsigts til lokalplanområdet, når man nærmer sig fra nord og vest. Dette skal sikre en bevaring og viderførsel af de landskabelige træk ind mod Sønderborg by. Endvidere vil beplantningsbæltet forstærke grænsen mellem land og by.



Set mod syd ad Vestermark. Beplantningen i venstre side fortsættes langs lokalplanområdet.

Udlægningen af et område til en fastfood restaurant og tankstation ved Ingolf Niensens vej er begrundet i ønsket om en lokalisering i tæt tilknytning til Sønderborgs vigtigste omfartsvej.

REDEGØRELSE FOR FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med en godkendt kommuneplan.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger ifølge kommuneplanen i rammeområde 9. J1, hvilket betyder at det ligger i landzonen.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005 – 2017, og der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg.

Lokalplaner

Eksisterende lokalplan 0-0112 "skilte og facader" er fortsat gældende for hele lokalplanområdet.

Øst for lokalplanområdet, længere nede ad Ingolf Niensens vej, er arealerne udlagt til erhvervsområdet Tech21.

Miljøforhold

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet, efter aftale med Sønderborg Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

"Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre."

Forurening

Der er ifølge <http://kmswebmat.kms.dk/> pr. 7. september 2007 ikke registreret forurening i lokalplan området.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen. Det bemærkes, at lokalplanområdet ligger skjult fra kysten, samt umiddelbar nærhed af tilkørslerne til omfartsvejen, Sønderborg kraftvarmeværk og erhvervsområdet Tech 21.

Bortset fra skiltningen forventes byggeprojekterne ikke at ville påvirke landskabet i højere grad end eksisterende elementer i området.

Fortidsminder

Ved høring i forbindelse med miljøscreening har Museum Sønderjylland afgivet nedenstående svar:

Der er inden for ovennævnte område (matr 1132, Ulkebøl Ejerlav) hidtil ikke registreret jordfaste arkæologiske levn. Til gengæld er der 200 meter vest for området registreret en klynge på i alt 5 gravhøje (overpløjede). Ligeledes er der ca. 100 meter nordvest for området - i forbindelse med ledningsarbejde til fjernvarmeværket - registreret bopladsspor i form af gruber daterende sig til perioden umiddelbart før Kristi fødsel. Det aktuelle lokalplanområde ligger topografisk på samme måde som de registrerede bopladsspor. Det er derfor museets vurdering at der her vil være en risiko for at støde på bopladsspor i form af hustomter etc med tilknytning til de allerede registrerede levn.

Sådanne fortidsminder vil være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). I det omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet straks indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. En sådan udgravning skal i henhold til loven betales af bygherre.

For at undgå en sådan uheldig situation for en bygherre, vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere bevaring og udstrækning af eventuelle jordfaste fortidsminder på arealet.

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udarbejder gerne på bygherres opfordring budget og tidsplan for en sådan prøvegravning."

Lov om miljøvurdering

Sønderborg Kommune har foretaget miljøscreening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

"Det skønnes, at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Enkelte emner skønnes dog at have en mulig miljømæssig påvirkning, disse er gennemgået i det nedenstående.

Visuel påvirkning: Lokalplanområdet ligger tæt op ad erhvervsområdet Tech-21, samt et køre-teknisk anlæg. Opførelse af fastfood restaurant og benzintank skønnes således ikke at skille sig markant ud i forhold til omgivelserne.

Jord og undergrund: Opførelse af en Benzintank kan skabe risiko for lokal jordforurening, miljøkravene til opførelse af tankstationer er dog så høje at der ikke kan forventes en miljøpåvirkning.

Luft: Opførelse af en drive-through restaurant samt tankstation vil angiveligt medføre en stigning i luftforureningen fra trafik. Da lokalplanområdet ikke ligger tæt op ad et boligområde vurderes det, at dette er af ringe betydning.

Trafik: Trafikniveauet vil antageligt stige i området. Da lokalplanområdet lægger sig tæt op af et aktivt erhvervsområde vurderes det, at trafikforøgelsen vil kunne påvirke lokalområdet i de tidlige morgentimer samt i de sene eftermiddagstimer”.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering.

Bæredygtighed

Sønderborg Kommune arbejder aktivt med bæredygtighed, særligt i forbindelse med Project Zero. Project Zero's mission er at skabe en CO2 neutral kommune, øge andelen af bæredygtig energi, samt nedsætte kommunens samlede energiforbrug. På den baggrund tilskynder lokalplanen at der anvendes bæredygtige energikilder samt, at bebyggelse opføres efter bygningsreglementets regler for lavenergiklasse I og II byggeri.

L OKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen - ifølge planlovens § 18 - kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

BESTEMMELSER

I henhold til planloven lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. august 2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1 Lokalplanens formål er:
- 1.1 at skabe mulighed for opførelse af en fastfood restaurant med "drive through" og en benzinstation inkl. kiosk, samt tilhørende tilkørsels- og parkeringsarealer.
- 1.2 at skabe mulighed for opførelse af kontorbyggeri.
- § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus
- 2.1 Lokalplanens afgrænsning som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1132 af Ulkebøl ejerlav, samt alle parceller, der efter den 11.10.2007, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.
- § 3 Områdets anvendelse
- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, nærmere bestemt, restaurant, kiosk-virksomhed, benzinanlæg, kontor og lignende.
- 3.2 Detailsalg af dagligvarer må kun ske fra kiosk eller lignende i forbindelse med benzintank/servicestation. Salgslokalets areal må ikke overstige 100 m².
- § 4 Udstykning
- 4.1 Der må ikke udstykkes grunde der er mindre end 2500 m².
- § 5 Bebyggelsens omfang og placering
- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.
- 5.2 Bebyggelsen må kun opføres i 2 etager, og højden på bygninger og konstruktioner må ikke overstige 8,5 m.
- 5.3 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 10 m fra vejskel.
- § 6 Bebyggelsens udseende
- 6.1 Bebyggelsen i lokalplanområdet skal fremstå med ensartede materialer og farver.

- 6.2 Facader skal udføres som blank mur i teglsten. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, fx træ, metal og glas.
- 6.3 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure og garager må udføres i andre materialer.
- 6.4 Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.
- 6.5 Tilklæbning og blænding af vinduer, og lign. må ikke finde sted.
- 6.6 Skiltning skal ske i overensstemmelse med bestemmelser for zone 3 i lokalplan 0-0112 "skilte og facader".
- 6.7 Tage må ikke fremstå som reflekterende.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til færdselsarealer, parkering og opholdsareal.
- 7.2 Der udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal være tæt, og i fuldt udvokset tilstand have en minimumshøjde på 7 m.
- 7.3 Beplantning inden for friarealet, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.
- 7.4 Udendørs oplag må ikke finde sted.
- 7.5 Der skal i lokalplanområdet udlægges arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Sønderborg kommunes regulativer.
- 7.6 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.
- 7.7 Skiltning skal ske i overensstemmelse med bestemmelser for zone 3 i lokalplan 0-0112 "skilte og facader".

Fritstående skilte udformet som galgeskilte eller logomast/pylon må udføres med en maksimal højde på 5 m målt fra terræn til skiltets overkant. Højden må ikke overskride facadehøjden og må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra nabo skel og vej. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3.

§ 8 Veje, stier og parkering

- 8.1 Vejadgang til lokalplan området må kun anlægges fra Ingolf Nielsens vej, og skal minimum placeres 15 m fra T-krydset mellem Vestermark og Ingolf Nielsens vej.
- 8.2 Der skal udlægges parkeringsareal svarende til:

- Fastfood restaurant -minimum 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restauranten.
Kontor -minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
Benzinstation og kiosk -minimum 10 p-pladser.

8.3 P-båse, veje, stier og fortove skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Valget af befæstelse skal være ensartet for hele lokalplanområdet.

8.4 Der skal udlægges arealer til cykelparkering ved restaurant, tank og erhvervsejendom.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 Ledninger skal fremføres som jordkabler.

9.2 Skilte må kun være belyst i virksomhedens åbningstid.

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

9.4 Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes fjernvarmenettet og det tilskyndes at anvende alternative energiformer, som medfører energibesparelser og reduceret CO₂-udslip.

9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloaksystemet efter Sønderborg kommunes anvisninger

9.6 Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Sønderborg kommunes vandforsyning.

9.7 Overfladevand fra parkeringsarealer med mere end 20 pladser afledes via olieskifter til stikledning.

9.8 Det tilskyndes at bebyggelse opfylder bygningsreglementets regler for lavenergi-klasser I og II, som medfører energibesparelser og reduceret CO₂-udslip

§ 10 Miljø

10.1 Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3.

10.2 Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Sønderborg Kommune.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, og fællesanlæg.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Sønderborg Kommune kræver det.
- § 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystem efter Sønderborg Kommunes anvisninger.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2.
- § 13 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt
- 13.1 Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.
- § 14 Servitutter
- 14.1 Der ophæves ingen servitutter.
- § 15 Lokalplanens retsvirkninger
- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.
- 15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.7 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er besluttet egnet til offentliggørelse af Sønderborg Byråd
den 16. august 2007.

P.b.v.

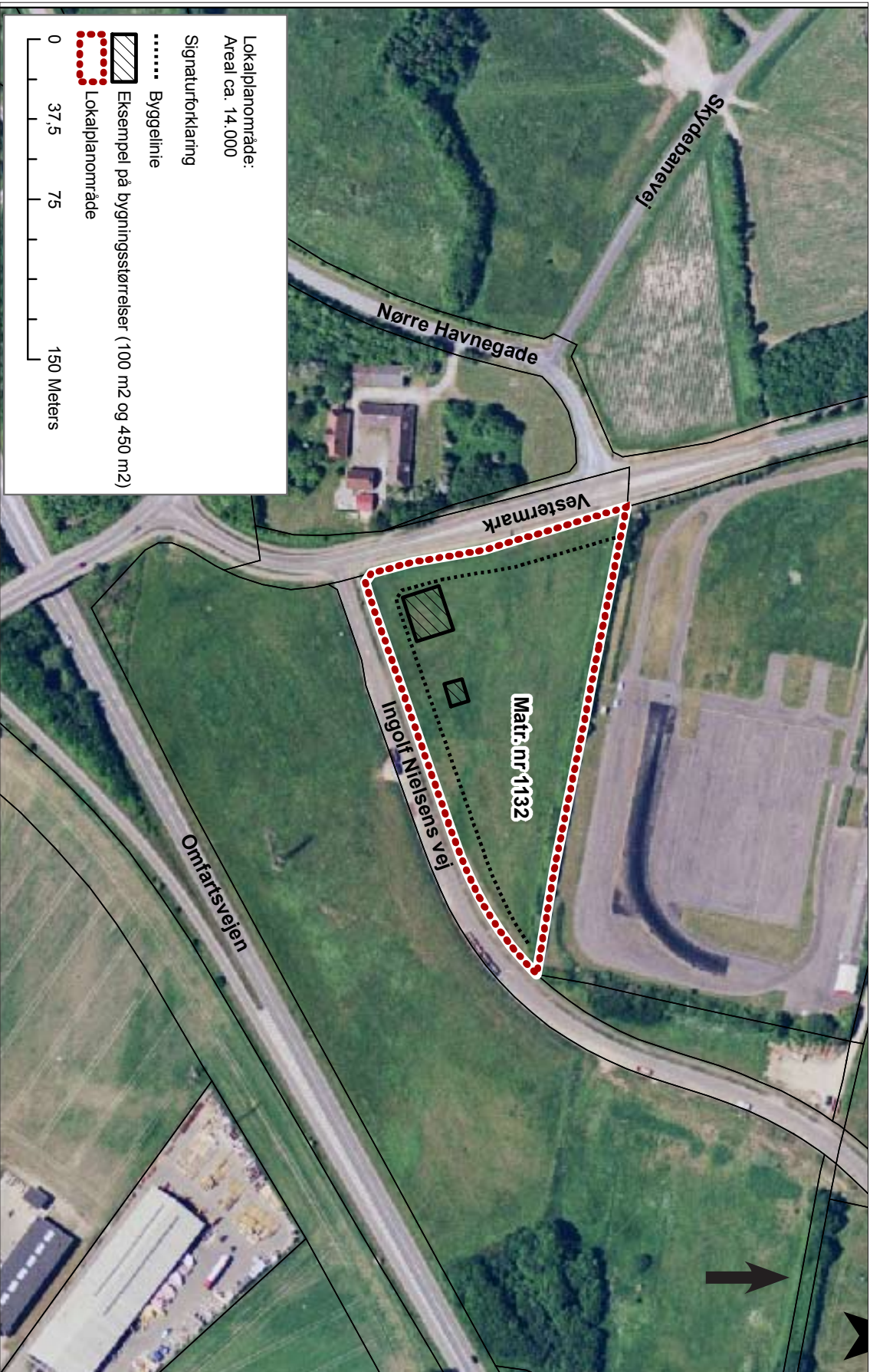
Jan Prokopek Jensen
Borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 31. Januar 2008.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen
Borgmester

KORTBILAG NR. 1



KORTBILAG NR. 2



Resume af miljøscreening.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for drive-in restaurant og tank station ved Ingolf Nielsen Vej, Sønderborg

Forundersøgelse (screening) er udarbejdet, for at undersøge om der foreligger pligt til at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med kommuneplantillæg og lokalplanforslag for opførelse af drive-in restaurant og tank station ved Omfartsvejen i Sønderborg.

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning 1, 2 eller 3	Væsentlig betydning A, B eller C
1	Visuel påvirkning	3	A
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	2	B
6	Vand	1	A
7	Luft	2	A
8	Klimapåvirkning	1	A
9	Kulturarv	1	A
10	Befolkning	2	A
11	Menneskers sundhed	1	A
12	Trafik	2	B
13	Materielle goder	1	A
14	naboområder	1	A
15	Alternativer, 0-løsninger	1	A

Definition:

1 - betyder at det er usandsynligt at der vil ske en miljøpåvirkning

2 - betyder at der er mulighed for en miljøpåvirkning

3 - betyder at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

A - betyder at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig

B - betyder at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig

C - betyder at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

Konklusion:

Det skønnes, at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Enkelte emner skønnes dog at have en mulig miljømæssig påvirkning disse er gennemgået i det nedenstående.

Visuel påvirkning: Lokalplanområdet ligger tæt op ad erhvervsområdet Tech-21, samt et køre-teknisk anlæg. Opførelse af fast food restaurant og tank station skønnes således ikke at skille sig markant ud i forhold til omgivelserne.

Jord og undergrund: Opførelse af en tank station kan skabe risiko for lokal jordforurening, miljøkravene til opførelse af tankstationer er dog så høje at der ikke kan forventes en miljøpåvirkning.

Luft: Opførelse af en drive-in restaurant samt tankstation vil angiveligt medføre en stigning i luftforureningen fra trafik. Da lokalplanområdet ikke ligger tæt op ad et boligområde vurderes det, at dette er af ringe betydning.

Trafik: Trafikniveauet vil antageligt stige i området. Da lokalplanområdet lægger sig tæt op af et aktivt erhvervsområde vurderes det, at trafikforøgelsen vil kunne påvirke lokalområdet i de tidlige morgentimer samt i de sene eftermiddagstimer.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LOV nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1.

Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2005-2017

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplanen er at udlægge et område ved Ingolf Nielsens vej, syd for Sønderborg Køretekniske anlæg til kontor, serviceerhverv og restauration. Dette forudsætter ændringer af de nuværende kommuneplanbestemmelser, så området overgår fra landzonen til byzonen, og samtidigt bliver udlagt til kontor, serviceerhverv og restauration.

Eksisterende bestemmelser for rammeområde 9.J1:

Anvendelse: jordbrugsområde
Zone: landzone
Antal etager maks.: 2
Bygningshøjde maks.: 15 m

Bestemmelser for nyt rammeområde 9.E8:

Generel anvendelse: Kontor, serviceerhverv og restaurant med drive-through.
Specifik anvendelse: Kontor, benzintank med kiosk og restaurant med drive-through
Zone: byzone
Bebyggelsesprocent: maks. 40 (beregnes på den enkelte ejendom).
Antal etager: maks. 2
Bygningshøjde: maks. 9 meter

Parkeringsareal:

Restaurant: minimum 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restauranten.
Kontor: minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
Benzinstation og kiosk: minimum 10 p-pladser.

Miljøklasser:

Min. miljøklasse 1:

Virksomheder der ikke påvirker omgivelserne nævneværdigt og som kan integreres med boliger.

Maks.miljøklasse 3:

Virksomheder der giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Afstanden til boliger bør være ca. 50 m.