

LOKALPLAN



2.1-6 Augustenborg slot


Sønderborg

Plan • Rådhusvej 10 • 6400 Sønderborg • Tlf 88 72 40 72 • E-mail planafdeling@sonderborg.dk

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Offentliggørelse	2
Offentlig høring og vedtagelse	3
Redegørelse	4
Baggrund for lokalplanen	6
Formålet med lokalplanen	7
Konsekvenser for nærområde	8
Beskrivelse af lokalplanens indhold	9
Redegørelse for Kommuneplan 2013-2025	14
Redegørelse for forhold til anden planlægning	15
Lokalplan	16
Teknisk forsyning	17
Miljøforhold	18
Kystnærhedszone	19
Naturbeskyttelsesloven	21
Fortidsminder	22
Miljøvurdering	24
Tilladelser fra myndigheder	26
Bestemmelser	27
§1 Formål	28
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	29
§3 Områdets anvendelse	30
§4 Udstykninger	31
§5 Energi	32
§6 Vej, sti og parkering	33
§7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
§9 Ubebyggede arealer	37
§10 Forsyningsanlæg	38
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	39
§12 Grundejerforening	40
§13 Aflysning af lokalplan og servitutter	41
§14 Lokalplanens retsvirkninger	42
Vedtagelse	43
Kort	44

Kortbilag 1	45
Kortbilag 2	46
Kortbilag 3	47
Kortbilag 4	48
Kommuneplantillæg	49
Ramme	51
Vedtagelse	54

Indledning

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er den eneste plantype, som byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan de enkelte arealer i kommunen må anvendes og bebygges. Lokalplanen skal sikre, at det pågældende område udvikler sig på en måde, der tager hensyn til de eksisterende omgivelser og er i overensstemmelse med den øvrige planlægning og lovgivning.

I en lokalplan kan byrådet blandt andet fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til for eksempel boliger eller erhverv, bygningers placering, omfang og udformning, vej- og stiforløb, friarealers placering og udformning, beplantning, bevaring af eksisterende bygninger og bymiljøer, offentlig forsyning og grundejerforeninger. En samlet oversigt over, hvad lokalplaner kan og skal indeholde bestemmelser for, kan findes i planlovens § 15.

Det er lovpligtigt at udarbejde en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige ændringer eller nedrivning af en ejendom. Byrådet kan beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det skønnes, at det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Eksisterende lovlige forhold

Når lokalplaner vedtages, kan de kun fastsætte bestemmelser for fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold ved lokalplanens vedtagelse kan derfor fortsætte som hidtil. Dog skal lokalplanens bestemmelser altid overholdes, når der foretages ændringer af eksisterende forhold på området, for eksempel ved nybyggeri, ændringer i anvendelsen eller fysiske ændringer af eksisterende ejendomme.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende fravigelser fra en lokalplans bestemmelser, når fravigelsen ikke strider imod lokalplanens overordnede principper. For at søge om dispensation skal du udfylde et ansøgningsskema, der kan findes [her](#) eller udleveres ved henvendelse til Sønderborg Kommune.

Offentliggørelse

Inden byrådet 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 byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden 6. juli 2016 til 31. august 2016.

Vedtagelse

Forslaget til lokalplanen er vedtaget af byrådet den 29. juni 2016.
Lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet den 2. november 2016.

Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Augustenborg, og er ca. 7 ha. stort. Mod øst er området dels afgrænset af den centrale del af Augustenborg og dels af et boligområde omkring Osbækvej og Ahornvej.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af kysten langs Augustenborg Fjord, mens det mod vest afgrænses af Augustenborg Skov vest for byen. Mod nord ligger området ud til det åbne land.

Området omfatter Augustenborg slotsanlæg. Selve slottet er placeret på det højeste punkt i byen og ligger langs kysten sammen med det tilhørende haveanlæg. Slotsanlægget består af en række fredede bygninger. Slotsanlæggets fredningsværdier er dels knyttet til bygningernes og parkanlæggets placering højt i landskabet med en længdeakse, der ligger parallelt med fjorden. Det skaber en forbindelse fra byen mod øst til skoven mod vest. Forbindelsen strækker sig via længdeaksen fra byen op langs alléen til avlsgården, ind på gårdspladsen til hovedbygningen og derefter videre ud gennem parken, der er forbundet med den vestligt beliggende skov, hvor to lindetræsalléer leder ned til vandet. Modsat længdeaksen ligger tværaksen. Vejen fører nord fra ind slotsgården og fungerer i dag som ankomst til gårdspladsen.



Slottet set fra gårdrummet

Det samlede slotsanlæg består af en række fredede bygninger - først og fremmest hovedbygningen (bygning A på kortbilag 4) og avlsgården (bygning B-D), der er beskrevet ovenfor. Umiddelbart nord for disse bygninger ligger køkkenbygningen (bygning E), vaskeribygningen (bygning F) og kavalerbygningen (bygning G), mens Prinsesse Louises Palæ (bygning M) og Prins Æmils Palæ (bygning N) ligger i den fjerneste del af parken mod nordvest. I øvrigt ligger der inden for området en række bygninger, der ikke er fredede, men som indgår som en vigtig del af det samlede miljø.



'Den hvide by'

Nord for det samlede slotsanlæg ligger 'den hvide by' (bygning Q-W), der er en større sammenhængende bebyggelse, tegnet af arkitekter Kay Boeck-Hansen og Jørgen Stærmose og opført i 1980 i forbindelse med områdets anvendelse som psykiatrisk hospital - en anvendelse, der først ophørte i 2014. I den nordlige del af området ligger desuden en række tekniske anlæg i form af blandt andet materielgård (bygning Y) og varmeanlæg (bygning Z).



Baggrund for lokalplanen

Som led i implementeringen af den geografisk flytning af statsinstitutioner skal NaturErhvervstyrelsen samt Styrelsen for Vand og Naturforvaltning have lokaler i Sønderborg Kommune. Bygningsstyrelsen har på den baggrund erhvervet ejendommen Augustenborg Slot til fremtidig anvendelse til kontorlokaler.

Ejendommen har et samlet bygningsareal på 24.000 m² fordelt på en række forskellige bygninger, der ikke alle skal disponeres til statslige formål. Den gældende lokalplan 44 giver ikke mulighed for at anvende området til de ønskede anvendelser. Desuden giver den ikke mulighed for at udstykke området.



Kavalerbygningen

Lokalplanen er således udarbejdet af Sønderborg Kommune i samarbejde med de nye ejere for at give øgede muligheder for nye anvendelser og udstykning af lokalplanområdet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at give nye muligheder for at udstykke og anvende dele af områdets bebyggelse til kontorlokaler for NaturErhvervstyrelsen. Det er samtidig et formål at sikre nye anvendelser og nye byggemuligheder i den resterende del af lokalplanområdet, der ikke tages i anvendelse af styrelsen.

Formålet er endvidere at sikre de frednings- og bevaringsværdier, der findes inden for lokalplanområdet, i forbindelse med eventuelle ombygninger for at imødekomme den ændrede anvendelse.

Endelig er det et formål at sikre, at dele af området - herunder særligt slotsgården og slotsparken - fastholdes som offentligt tilgængelige arealer.

Konsekvenser for nærområdet

Lokalplanen giver mulighed for at anvende centralt beliggende dele af Augustenborg til nye formål. Tanken bag den statslige udflytning og lokalplanens nye anvendelses- og byggemuligheder er at skabe mere liv. Det er håbet, at de nye arbejdspladser vil føre til øget handel og bosætning i byen. Desuden vil de nye anvendelser af området også føre til en øget tilgængelighed af slotsanlægget og parken, der i de rekreative timer uden for arbejdstiden vil kunne bruges af beboere og besøgende. Endelig vurderes den ændrede anvendelse af området at føre til en øget trafik på Storegade og Osbækvej, hvorfra der vil være adgang til lokalplanområdet.

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger en række delområder, der giver mulighed for nye anvendelser.

Delområde I

Først og fremmest udlægges delområde I, der omfatter hovedbygningen (bygning A på kortbilag 4), avlsgården (bygning B-D) og de tilknyttede bygninger umiddelbart mod nord. Delområdet omfatter desuden den del af haveanlægget, der ligger umiddelbart syd for slottet. Delområdet må anvendes til offentlige formål i form af kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende samt erhvervsformål i form af kontorer, cafeer, restauranter, hoteller og lignende. Desuden må bygning G og F som vist på kortbilag 4 anvendes til boligformål.



Portbygningen set fra Slotsgården

De fleste af områdets bygninger er enten fredede eller udpeges som bevaringsværdige med denne lokalplan. De fredede bygninger er nærmere beskrevet i en fredningsbeskrivelse, der er udarbejdet i 2015 i forbindelse med planlægningen. Fredningsbeskrivelsen udpeger 9 fredede bygninger inden for lokalplanområdet, hvoraf de 7 ligger inden for delområde I. Delområdet omfatter således hovedbygningen og den trelængede avlsgård med tilhørende bygninger nord for hovedanlægget. Disse bygninger må ikke nedrives og ændringer eller ombygninger skal godkendes af Slots- og Kulturarvsstyrelsen.

De bevaringsværdige bygninger, der udpeges med denne lokalplan, omfatter vaskerifløjten til den fredede køkkenbygning (bygning H), den gamle skole (bygning I) og kapellet (bygning J). Alle tre bygninger knytter sig til anvendelsen af slottet som psykiatrisk hospital. Kapellet udpeges som bevaringsværdig på grund af dens sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området og da den er med til at definere gårdrummet. Kapellet er desuden bygget sammen med en mur, der ligeledes udpeges som bevaringsværdig med denne lokalplan. Muren og kapellet er i fællesskab primært med til at definere gaderummet ved Storegade og sekundært gårdrummet omkring kapellet. Den gamle skole udpeges på grund af dens sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området, og på grund af dens historiske

funktion som skole. Vaskerifløj udpeges på grund af dens fysiske og arkitektoniske sammenhæng med den fredede køkkenbygning. Hverken bygningerne og muren må nedrives eller ændres udvendig uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

En pavillion, der ligger i gårdrummet ved kapellet kan nedrives, mens der ikke kan opføres nogen form for ny bebyggelse inden for delområdet.

Slottets gårdrum er i 2015 blevet udpeget som fredet sammen med slotsbygningerne. Lokalplanen giver mulighed for, at den del af slottets gårdrum, der tidligere har været anvendt som ridebane, kan genetableres med en grusbelægning, hvorved pladsen kommer til at fremstå med en åben struktur, der minder om den oprindelige funktion som ridebane. Samtidig friholdes både de to akser og den brostensbelagte kant langs bygningerne.



Slottets gårdrum med hække langs kanten

Der stilles krav om, at delområdets grønne arealer skal fastholdes med et parklignende præg.

Delområde II

Delområde II omfatter størstedelen af haveanlægget vest for slottet. Størstedelen af delområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Inden for dette område kan der således ikke opføres nogen form for ny bebyggelse og der bør ikke ændres i tilstanden af haveanlægget.

Delområde III

Delområde III omfatter dels to karakteristiske gulstensbygninger (bygning K og L) og dels den nordlige del af slotsparken. Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, arbejdende værksteder, hoteller og lignende. Desuden må der etableres enkelte boliger til kortvarige ophold for ansatte i lokalplan området.



Illustrationsplan - udsnit af delområde III

Den eksisterende bebyggelse inden for delområdet udpeges med lokalplanen som bevaringsværdig. Bebyggelsen udgør den primære del af den tilbygning til slotsanlægget, der skete i forbindelse med anvendelsen til psykiatrisk hospital. Bebyggelsen udpeges som bevaringsværdig i kraft af dens rumlige betydning for anlægget og dens historie som psykiatrisk hospital. Desuden udpeges både muren og alléen langs vejen som bevaringsværdig, da de skaber en sammenhæng i anlægget og binder palæerne sammen med slottet og anlægget.



Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse i 2 etager inden for delområdet

Der gives mulighed for at opføre en ny bebyggelse i forlængelse af den eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og skal opføres i samme form og med samme taghældning som den eksisterende bebyggelse.

Der gives mulighed for at udvide det eksisterende parkeringsareal i parkens østlige ende. I øvrigt skal parken bevares som hidtil, idet en del af parkens træer på baggrund af fredningsbeskrivelsen udpeges som bevaringsværdige.



Frugthaven med allébeplantningen og den bevaringsværdige mur

Delområde IV

Delområde IV omfatter 'den hvide by' mod nord (bygning Q-W) og en række tekniske anlæg øst for denne bebyggelse. Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, hoteller, conferencefaciliteter og lignende.



Den hvide by set fra alléen

Der gives mulighed for enten at ombygge og anvende bebyggelsen til nye formål eller at nedrive den med henblik på at opføre en ny bebyggelse. Såfremt bebyggelsen nedrives skal der udarbejdes en ny byggeretsgivende lokalplan for den nye bebyggelse, idet der dog for den hvide bys vedkommende kan opføres en ny bebyggelse inden for den eksisterende sokkelafgrænsning og i samme højder som den eksisterende bebyggelse uden, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Forud for en hel eller delvis nedrivning af bebyggelsen, der ikke udløser en ny lokalplan, skal der for byrådet forligges en godkendt plan for et nyt byggeri.

Der gives mulighed for at etablere en ny parkeringsplads mod nord langs Palævej. Desuden gives der mulighed for at etablere en ny adgangsvej med tilhørende parkeringspladser langs den vestlige side af bebyggelsen. Herved kan parkeringsbehovet ved en ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse opfyldes.

Delområde V

Delområde V omfatter den resterende del af slotsanlæggets bebyggelse mod nordvest samt den vestligste del af haveanlægget. Delområdet må kun anvendes til kulturelle formål i form af museer, caféer, gallerier, kunstnerværksteder, skulpturpark og lignende.



Prins Æmils Palæ

Bebyggelsen er enten udpeget som fredet eller udpeges som bevaringsværdig med lokalplanen. Den fredede bebyggelse omfatter to palæer (bygning M og N), der ligger som et selvstændigt kompleks i den nordvestlige del af slotsanlægget. Den bevaringsværdige bebyggelse udgøres af to staldbygninger (bygning O og P), der er opført som mere ydmyge bygninger med samme karakter som Prins Æmils Palæ. Bygningerne er med lokalplanen udpegede som bevaringsværdige på grund af deres tilhørsforhold til palæerne, dels fysisk hvor de bidrager til at definere rummet og dels historisk hvor de formentlig har haft en funktionsmæssig tilknytning til palæerne. Desuden er en mur inden for delområdet udpeget som bevaringsværdig, da den er med til at definere det rumlige forløb ned mod parken og er med til at markere den ydre afgrænsning af det tidligere psykiatriske hospital.

Der kan ikke opføres nogen ny bebyggelse inden for delområdet. I øvrigt skal parken bevares som hidtil, der kan dog opstilles og nedtages skulpturer.

Delområde VI

Delområde VI omfatter den nordvestligste del af lokalplanområdet, hvor der i dag ligger en materielgård. Denne anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen fastlægger, at området ved nedrivning af denne bebyggelse også kan anvendes til parkeringsformål. Ved anvendelse til parkeringsformål kan hele området anvendes til vej eller parkeringspladser.

Delområde VII

Delområde VII omfatter det eksisterende botilbud, Væksthuset Socialpsykiatrien. Områdets anvendelse og bebyggelse fastholdes som hidtil, idet der gives mulighed for mindre tilbygninger, ydermere kan der etableres parkering i området.

Redegørelse for Kommuneplan 2013-2025

Ifølge planlovens § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 2.1.004.D og 2.1.005.D, der begge er udlagt til sundhedsinstitutioner.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne, da lokalplanen giver mulighed for andre anvendelser inden for de to rammeområder. På den baggrund er der udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen.



Forhold til anden planlægning

Ifølge planlovens § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder planloven særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning. Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 44-501 Augustenborg Sygehus. Den eksisterende lokalplan nr. 44-501 aflyses med vedtagelse af denne lokalplan.

Teknisk forsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes varmeplan. Lokalplanområdet forsynes i dag gennem naturgas.

Såfremt nybyggeri opføres som lavenergibebyggelse, kan der, jf. Planlovens § 19, stk. 4, dispenseres fra lokalplanens §10.2.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 2014-2022. Tilslutning til vandforsyning skal ske til Sønderborg Forsyning. For tilslutningsafgifter henvises til gældende takstblad for vand.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes spildevandsplan og bebyggelse inden for lokalplanområdet har tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster. Området skal separatkloakeres; hermed menes, at spildevand samt tag- og overfladevand skal afledes i hver sin ledning til det offentlige kloaksystem.

Ejeren har ret og pligt til at aflede alt tag- og overfladevand. Den befæstede andel af grunden, som må ledes direkte til kloakken, er maksimalt 35 % for boligområder og 60 % for øvrige områder. Overskrider den befæstede andel af en grund den maksimale værdi, skal ejeren for egen regning etablere foranstaltninger til reduktion af afledningen.

Affald

Affald skal håndteres i overensstemmelse med Sønderborg Kommunes affaldsplan.

Affaldssortering skal primært ske ved nedgravede beholderløsninger, inden for alle delområder med undtagelse af delområde II, hvor der ikke tillades affaldsstationer. Sortering og opbevaring af affald må ikke være synlig fra opholdsarealer, og skal foregå i dertil indrettede rum i bygningen. Affaldsrum skal have fornøden plads til indsamlingsmateriel. Erhvervsvirksomheder skal have fornøden plads til at kildesortere deres affaldsfraktioner, herunder pap, papir, plast, glas, metal og farligt affald.

Der er krav om sortering af affald i genanvendeligt affald og restaffald. Alle delområder skal derfor som minimum have plads til 6 affaldsbeholdere (pap, papir, metal, glas/plast og to til dagrenovation) i forhold til kommunens husholdningsaffaldsregulativer. Boligejendomme bør have plads til affaldsbeholdere eller containere med en kapacitet på minimum 280 liter pr. boligenhed samt mulighed for fælles indsamling af farligt affald og storskrald.

Standplads med fælles containere skal være placeret, så renovationsvognen har let og uhindret adgang til containerne. Standpladsen skal have fast befæstning og have fornøden plads til indsamlingsmateriel. Der må maksimalt være 15 meter fra affaldsbilens holdeplads til affaldsbeholderne. Gangarealer, hvor affaldscontainere transporteres, skal minimum være 1,2 meter brede.

Erhvervsvirksomheder skal kildesortere deres affaldsfraktioner.

- Antallet af beholdere vil afhænge af den enkelte virksomhedstype.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Ændringen fra nuværende lokalplan til nye anvendelsesmuligheder vil medføre nogen ændringer i trafikken til - og fra området i . Der må dog forventes lidt mere trafik i området generelt og på lidt flere tidsrum i døgnet end hvad tilfældet er i dag.

Støjforhold

Evt nyt byggeri eller renovering af eksisterende byggeri skal i anlægsfasen overholde støjgrænserne i Sønderborg Kommunes forskrift for bygge- og anlægsprojekter. Støj fra energi- og ventilationsanlæg på bygninger skal overholde vejledende støjgrænser.

Lokalplanområdet vurderes ellers ikke til at få ændret støjbelastning ved tilvejebringelse af denne lokalplan. Der er ikke behov for etablering af foranstaltninger i forhold til planlovens § 15a.

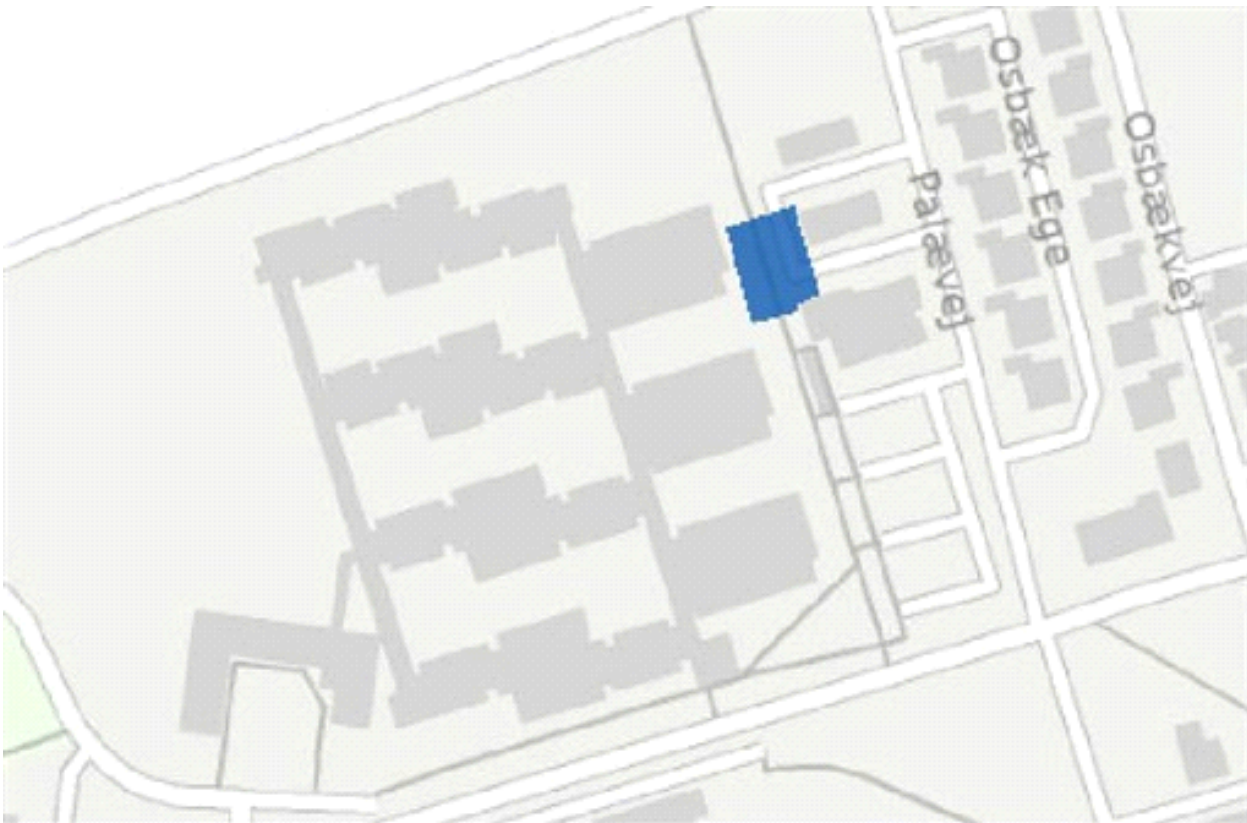
Jord

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a. Det betyder, at jorden skal håndteres som lettere forurenede. Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Sønderborg Kommune. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, som også anviser, hvordan jorden kan bortskaffes.

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.”

En mindre del af lokalplanområdet langs Palævej er kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 1. Ved ændring af det kortlagte areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal der søges om § 8-tilladelse til formålet, jf. Jordforureningsloven. Det skal ligeledes sikres, at den første halve meter af jorden er ren, såfremt arealet skal anvendes rekreativt.



Jordforurenede vidensniveau 1 areal

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger under 3 kilometer fra kysten og er omfattet af kystnærhedszonen. De danske kystområder skal ifølge planlovens § 5 a, stk. 1 så vidt muligt friholdes for unødigt bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. Der skal derfor være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for inddragelse af nye arealer i kystnærhedszonen ifølge planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1.

I lokalplanforslag for kystnære områder skal der, udover begrundelsen for den kystnære placering af ny bebyggelse, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ifølge planlovens § 16, stk. 3.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse

Lokalplanen skal sikre en ændret anvendelse af et tidligere lokalplanlagt område. Udover etablering af flere anvendelsesmuligheder, kan omdannelsen af det eksisterende byggeri kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende, boligformål samt erhvervsformål i form af kontorer, cafeer, restauranter, hoteller og lignende. Nye anvendelsesmuligheder sammen med etablering af NaturErhvervsstyrelsens nye arbejdssted vil kunne tiltrække nye borgere, øge områdets kulturhistoriske værdi, styrke Augustenborg by og medvirke til at øge beskæftigelsen og bosætningen i lokalområdet.

Augustenborg slot er 3,5 etager. Lokalplanen giver i delområde III anledning til at opføre en ny bebyggelse i forlængelse af den eksisterende bebyggelsen. Den nye bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og tillades ikke højere end den eksisterende bebyggelse i delområdet, dog maksimum 8,5 meter.

Ny bebyggelse forventes ikke at have væsentlig indvirkning på kystområderne, da den placeres bag eksisterende parkanlæg og beplantning, med en afstand af ca 245 meter fra kysten. Det forventes ikke at en evt. ny bebyggelse bliver synlig, på grund af terrænforskelle, placering og beplantning i området. Beplantning i området (parkanlægget) må ikke ændres eller fældes.

Lokalplanen giver anledning til at nedrive bebyggelse i delområde IV, VI og VII. Højden på evt. ny bebyggelse tillades maksimalt i 2 etager.

Med en bredere anvendelsesmulighed i lokalplanområdet øges muligheden for at området kan udvikle sig, de rekreative værdier varetages, den kulturhistoriske fortælling bliver fortalt og oplevet, hvilket igen bidrager til at styrke områdets identitet og udviklingspotentialer. Af den grund tillades der et mindre nyt byggefelt og anledningen til at nedrive ikke bevaringsværdige bygninger til fordel for nybyggeri der funktionelt bedre svarer til dagens bygningskrav.



Naturbeskyttelse

Natura 2000

Det skal vurderes om planen kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt jf. BEK nr. 408 af 01/05/2007, § 7.

Lokalplanområdet ligger op til Natura 2000 området H200 Augustenborg Skov. Området er udpeget for at beskytte fire naturtyper.

Inden for skovområdet findes flere mindre områder, der er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3.

Den ændrede anvendelse af Augustenborg Slot og omgivende bygninger vil ikke medføre en påvirkning af habitatnaturtyperne eller beskyttede naturtyper.

Skoven bruges i dag i stor udstrækning til rekreative aktiviteter. En eventuel forøgelse af disse aktiviteter vil ikke påvirke naturtyperne.

Skovbyggelinje

Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen (markeret med grønt i kortet), men det udlagte byggefelt ligger i området hvor skovbyggelinjen er ophævet (markeret med gult i kortet).

Sten- og jorddiger, samt fredninger

Der er et sten- og jorddige inden for lokalplanen, der løber langs afgrænsningen i det nord-vestlige hjørne. Dette berøres ikke af lokalplanens bestemmelser.



Fortidsminder

Planområdet er beliggende ved Augustenborg Fjord i forholdsvis højtliggende terræn, der skråner ned mod fjorden. Inden for planområdet er der registreret tre væsentlige fortidsminder – sydøstligt på planområdet er en begravelsesplads fra romersk jernalder, vestligt et offerfund af en bronzekse fundet i et moseområde og endelig sydligst et fredet mindesmærke fra 1864 (sb. 35, 45 og 65, Augustenborg sogn). Tæt øst for planområdet er der i øvrigt fundet spor efter bebyggelse fra renæssancen (sb. 45, Augustenborg sogn) (se kortbilag). Desuden ved vi af erfaring, at man i forhistorien foretrak at bosætte sig på højtliggende terræn tæt ved vand – netop et sådant terræn som planområdet ligger i.

Det er derfor Museets vurdering, at der inden for planområdet findes væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttede af Museumslovens §27 og 29e. Det fredede fortidsminde er beskyttet af §29e, der må i flg. denne § ikke ske ændringer af nogen art på fortidsmindet. Det er kulturstyrelsen, der har myndighed på det område. Det skal dog her bemærkes, at den arkæologiske udtalelse alene forholder sig til risikoen for at træffe på væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejde inden for matriklen.

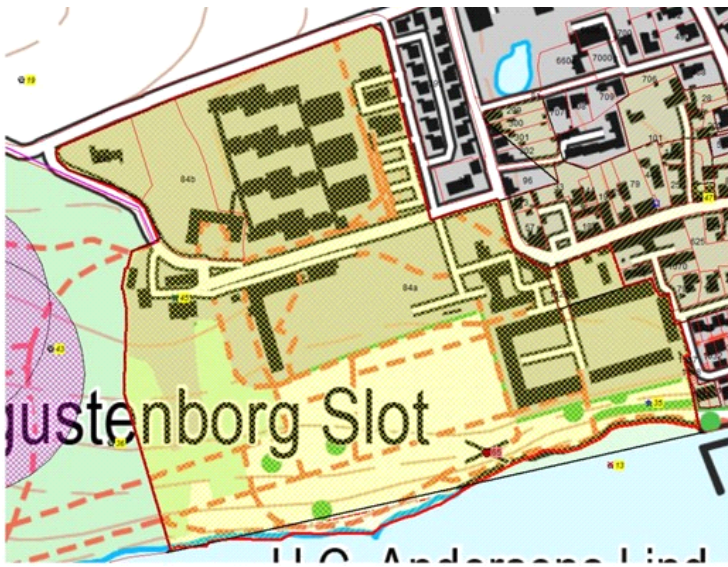
På baggrund af ovenstående er det Museets vurdering, at der er **meget høj risiko** for, at træffe på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde under normal pløjedybde på planområdet, herunder træeanregulering, byggeri o. lign. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af det berørte område, inden et evt. anlægsarbejde går i gang.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes spor efter væsentlige fortidsminder på området, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da arealet overstiger 5000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

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

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

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udarbejder gerne ved henvendelse fra bygherre budget og tidsplan for forundersøgelse af området. Henvendelse til Per Ethelberg: 73 52 34 62 eller Hans Chr. Andersen: 73 52 34 67.



Planområdet er markeret med rød kontur. Fortidsminderne er markeret med numre på gul eller rød baggrund.

Miljøvurdering

Når der udarbejdes en lokalplan, skal der laves en vurdering af miljøpåvirkningen af området, ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingen omfatter en vurdering af planens sandsynlige, væsentlige påvirkninger på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelig gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK 939 af 03/07/2013, § 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 i overensstemmelse med lovens § 3, stk. 2.

Resume af miljøscreening

Skemaet nedenfor er et resume af miljøscreeningen/forundersøgelsen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelse af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	1	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	B
8	Klimapåvirkning	1	A
9	Kulturarv	2	B*
10	Befolkning	1	B
11	Menneskers sundhed	2	B
12	Trafik	2	B
13	Materielle goder	2	A
14	Naboområder	2	A
15	Alternativer, O-løsning	-	-

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

Sammenfatning af miljøscreening

I forbindelse med miljøscreeningen af planen, vurderes det at der ikke skal udarbejde en miljøvurdering. Overordnede set ændres der ikke betydeligt på de fysiske rammer inden for lokalplanområdet, der er udlagt et enkelt byggefelt der ikke er omfattet af strandbeskyttelse eller skovbyggelinje og der har historisk set tidligere være en tilsvarende bygning i området.

Da områdets anvendelse ændrer sig med lokalplanen, betyder dette en øget miljøpåvirkning inden for trafik, menneskers sundhed, materielle goder og naboområder. Dette beror blandt andet på, at der i screeningen er åbnet

for muligheden for beboelse i området, der blandes med erhverv. Det har efterfølgende vist sig, at der ikke er planmæssige interesser for boliger i området, og det er derfor ændret i lokalplanen til at der ikke er mulighed for boliger i område III og IV.

Inden for lokalplan området er der udpeget bevaringsværdige bygninger samt mure. Det vurderes at være en positiv påvirkning for områdets kulturhistoriske interesser.

Med den baggrund vurderes det, at der ikke sker en væsentlig påvirkning af miljøet i området.

Tilladelser fra myndigheder

Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje skal Sønderborg Kommunes Afdeling Projekt og Anlæg godkende et detailprojekt for vejanlæggene.

Statens Luftfartsvæsen skal vurdere bygningshøjder på mere end 25 meter over terræn af hensyn til indflyvningen til Sønderborg Lufthavn, så det sikres at nødvendige tilladelser gives.

Tilladelser efter byggeloven skal søges i Afdeling Byg & Bolig Sønderborg Kommune.

Ændret anvendelse af arealer med jordforurening skal søges ved Afdeling Vand og Natur, Sønderborg Kommune.

Tilladelse til nedrivning eller ombygning af fredede bygninger samt ændringer i slotspladsen skal søges ved Slots- og Kulturstyrelsen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, BEK. nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at lokalplanområdet kan udstykkes til varierede anvendelser
- områdets fredede og bevaringsværdige bygninger, mure og beplantning
- offentlighedens adgang til dele af området

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 84a, 84b, 84c, 1129 og del af litra "b" af Augustenborg samt alle matrikler, som udstykkes efter 10. februar 2016.

§ 2.2

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

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institutionsbebyggelse, kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende, erhvervsformål i form af kontorer, caféer, restauranter, hoteller, undervisningslokaler, konferencefaciliteter og lignende, boligformål samt kulturelle formål i form af museer, kirke, gallerier, kunstnerværksteder, og lignende.

Der kan desuden etableres de nødvendige grønne områder, parkeringsarealer og tekniske anlæg.

§ 3.2

Lokalplanområdet opdeles i delområde I-VII.

Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i form af kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende samt erhvervsformål i form af kontorer, cafeer, restauranter, undervisningslokaler, hoteller og lignende samt kirke og dertilhørende aktiviteter. Bygningerne G og F som vist på kortbilag 4 må anvendes til boligformål.

Delområde II må kun anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område i form af park.

Delområde III må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, kunstnerværksteder, hoteller, undervisningslokaler og lignende. Der må indrettes enkelte boliger til kortvarige ophold for ansatte i lokalplan området.

Delområde IV må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontorer, hoteller, konferencefaciliteter, undervisningslokaler og lignende.

Delområde V må kun anvendes til kulturelle formål i form af museer, caféer, gallerier, kunstnerværksteder, skulpturpark og lignende publikumsrettede faciliteter.

Delområde VI må anvendes til offentlige formål i form af materielgård. Ved nedrivning af den eksisterende bebyggelse kan området kun anvendes til parkeringsformål og/eller offentlige formål i form af materielgård.

Delområde VII må kun anvendes til offentlige formål i form af institutionsbebyggelse og lignende samt parkering.

§4 Udstykninger

§ 4.1

Udstykning må kun ske inden for de enkelte delområder. Dog kan vejarealer udstykkes på tværs af delområderne.

Inden for delområde II og den del af delområde V, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, må der ikke foretages yderligere udstykning.

§5 Energi

§ 5.1

Bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri, der opfylder de gældende krav i bygningsreglementet på ansøgningstidspunktet.

§ 5.2

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader, dog ikke på fredede eller bevaringsværdige bygninger som vist på kortbilag 2. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen og skal være antirefleksbehandlet. Solceller, solfangere og lignende anlæg må ikke visuelt påvirke de bevaringsværdige og fredet bygningers nærmiljø negativ.

§6 Vej, sti og parkering

§ 6.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Storegade og Palævej.

§ 6.2

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhvervsformål og kulturelle formål inden for lokalplanområdet. Tilstrækkelig pladser til handicapparkering og cykelparkering skal etableres i nærheden af indgange til de enkelte bygninger.

Der udlægges parkeringsarealer som vist på kortbilag 2.

Parkering, der er udlagt inden for delområde III, kan anvendes som parkering for bebyggelsen i delområde I. Parkeringsarealet skal etableres som grønt areal der så vidt muligt går i et med den eksisterende græsplæne. Der må ikke etableres nogen form for hegning eller beplantning omkring parkeringsarealerne. De eksisterende træer i området skal ved etableringen af parkeringen bevares og der må ikke etableres parkering således at disse beskadiges.

Ved anvendelse af delområde VI som helhed til parkeringsformål kan hele delområdet anvendes som parkeringsplads.

Parkering inden for delområde VII skal etableres i tilknytning til bebyggelsen og kan anvendes som parkering for bebyggelsen i de øvrige delområder.

§ 6.3

De eksisterende stier, der er vist med særlig signatur på kortbilag 2, fastholdes.

d

Der udlægges arealer til en ny sti a-b og sti c-d i en bredde af 3 m som vist på kortbilag 2. Stier skal etableres i en bredde af mindst 1,5 m.

§ 6.4

Der udlægges areal til vej A-B i en bredde af 6,0 m som vist på kortbilag 2.

§ 6.5

Ved anvendelse af delområde VI og VII til parkering skal vejadgang etableres i princippet som vist på kortbilag 2.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Inden for delområde I må der ikke opføres ny bebyggelse.

Den bebyggelse, der er vist som fredet på kortbilag 2, er fredet i sin helhed i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Bebyggelsen må ikke nedrives, og enhver ombygning eller ændring udvendig eller indvendig skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Den bebyggelse, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. Ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes.

Den bebyggelse, der er vist med særlig signatur på kortbilag 2, kan nedrives.

§ 7.2

Inden for delområde II må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

§ 7.3

Inden for delområde III må der kun opføres ny bebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Der må opføres op til 1.000 m² ny bebyggelse inden for delområdet. Ny bebyggelse skal opføres i en højde og med en bebyggelses- og tagform svarende til den eksisterende bebyggelse inden for delområdet. Bebyggelse skal opføres i gule flensborgsten, med rød dansk format vingetegl og med valm, svarende til de eksisterende bygninger i delområdet. Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.

Den bebyggelse, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. Ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes.

§ 7.4

Inden for delområde IV kan den bebyggelse, der er vist med særlig signatur på kortbilag 2, bevares eller nedrives.

Hvis den eksisterende bebyggelse nedrives kan der opføres ny bebyggelse med et samlet omfang på op til 8.000 m² inden for delområdet. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage og højden på ikke overstige 8,5 meter. Bebyggelse må opføres inden for det byggefelt, der udgøres af sokkelafrænsningen af den eksisterende bebyggelse som vist på kortbilag 2.

Forud for opførelse af ny bebyggelse, der overskrider sokkelafrænsningen af den eksisterende bebyggelse, skal der

udarbejdes en ny lokalplan, der nærmere fastlægger byggeretsgivende bestemmelser.

§ 7.5

Inden for delområde V må der ikke opføres ny bebyggelse.

Den bebyggelse, der er vist som fredet på kortbilag 2, er fredet både udvendig og indvendig i henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Bebyggelsen må ikke nedrives, og enhver ombygning eller ændring udvendig eller indvendig skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Den bebyggelse, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. Ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes.

§ 7.6

Inden for delområde VI kan den eksisterende bebyggelse nedrives.

§ 7.7

Inden for delområde VII kan der opføres mindre udvidelser og tilbygninger på op til 300 m² i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

Bygningshøjden må ikke overskride højden, på de eksisterende bygninger i delområdet.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse inden for delområde I må ikke ændres og skal fastholdes med det nuværende materialevalg.

§ 8.2

Bebyggelse inden for delområde III skal opføres i et ensartet materialevalg, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse inden for delområdet. Bebyggelsen kan dog fremstå med et andet materialevalg, såfremt det er med til at understrege den enkle bygningskrop. Tage skal udføres som saddeltage med 45 graders hældning.

§ 8.3

Bebyggelse inden for delområde IV skal opføres i et ensartet materialevalg. Facader skal fremstå med blankt murværk, hvid- eller gråpudset murværk og/eller træbeklædning. Tage skal fremstå med rødt tegl eller sort tagpap. Mindre bygningsdele kan udføres i andre ikke reflekterende materialer.

§ 8.4

Bebyggelse inden for delområde V må ikke ændres og skal fastholdes med det nuværende materialevalg.

§ 8.5

Tage må ikke fremstå med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfangere er dog undtaget, jf. § 5.

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

§9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

De ubebyggede arealer inden for delområde I, III og V skal fastholdes med et parklignende præg. Den eksisterende beplantning og de eksisterende mure, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, må ikke fjernes. Der må ikke foretages nogen form for terrænregulering. Hegning må kun ske med beplantning og må ikke ske ved adgange til slotsgården.

§ 9.2

Inden for delområde II og den del af delområde V, der er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, må der ikke foretages nogen ændringer i tilstanden, herunder terrænregulering, etablering af hegn og lignende. Den eksisterende beplantning, der er vist som bevaringsværdig på kortbilag 2, skal vedligeholdes og må ikke fjernes.

§ 9.3

Inden for delområde IV skal der etableres tilstrækkelige og gode opholdsarealer for ny bebyggelse. Opholdsarealerne skal være orienteret mod syd, øst og/eller vest.

§ 9.4

Ubebyggede arealer skal ved befæstning eller beplantning gives et ordentligt udseende.

Hegning skal ske med levende hegn i overensstemmelse med områdets skov- og parklignende karakter. Eksisterende mure kan dog bevares.

Oplagring uden for bygninger og dertil indrettede pladser må ikke finde sted.

§ 9.5

Reklameskilte må ikke opsættes inden for lokalplanområdet. Der kan dog opsættes henvisningsskilte ved indkørsler til lokalplanområdet eller de enkelte delområder. Desuden kan der inden for delområde V opsættes et skilt på op til 2 m² på bebyggelsens facade.

Al skiltning på fredet bygninger kræver forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

§ 9.6

Der kan anvendes parkarmaturer med en lyshøjde på maksimalt 2,5 m.

Belysningsarmaturer kan opsættes på facader.

Opsætning af belysning på fredet bygninger kræver forudgående tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Armaturer skal være blændfrie og bidrage til at give området karakter.

§10 Forsyningsanlæg

§ 10.1

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 10.2

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning.

§ 10.3

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 10.4

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra Sønderborg Forsyning.

§ 10.5

Adgangsvej fra kørebane til affaldsbeholdere og affaldsområder med plads til containere op til 1.000 liter skal være minimum 1,2 meter bred og etableres med fast belægning.

Affaldsområder med plads til containere over 1.000 liter skal have en indkørsel, der er egnet til tung trafik.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet, samt alment vandværk.

§ 11.2

Ny bebyggelse inden for hvert delområde må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 6 om sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

§12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere i henholdsvis delområde I, II, III og V samt delområde IV, VI og VII, når bebyggelsen står færdig. Ved anvendelse af delområde VI som helhed til parkeringsformål skal ejere af delområdet være medlem af den grundejerforening, hvortil parkeringspladsen etableres.

§ 12.2

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

§ 12.3

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

§ 12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§13 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 13.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13.2

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

§ 13.3

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 44.

§14 Lokalplanens retsvirkninger

§ 14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

§ 14.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

§ 14.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14.4

Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelse om, at eksisterende bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 14.5

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

§ 14.6

Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan ifølge planlovens § 17, stk. 1.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg byråd den 29. juni 2016.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg byråd den 2. november 2016.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk

Kort

I afsnittet "Kort" finder du lokalplanens digitale kort.

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort

Kortbilag 3: Illustrationsplan

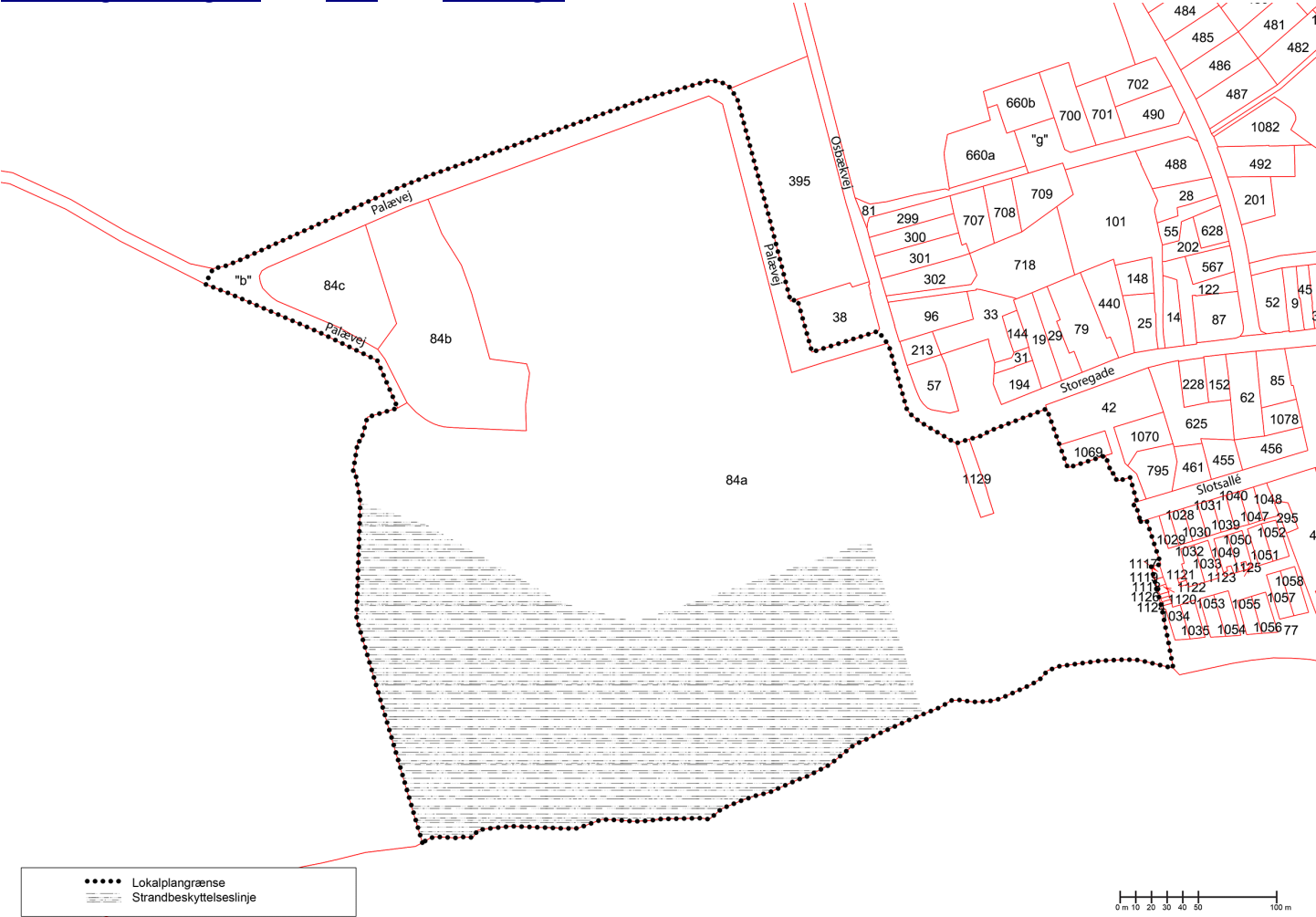
Kortbilag 4: Kort med bygningsnumre

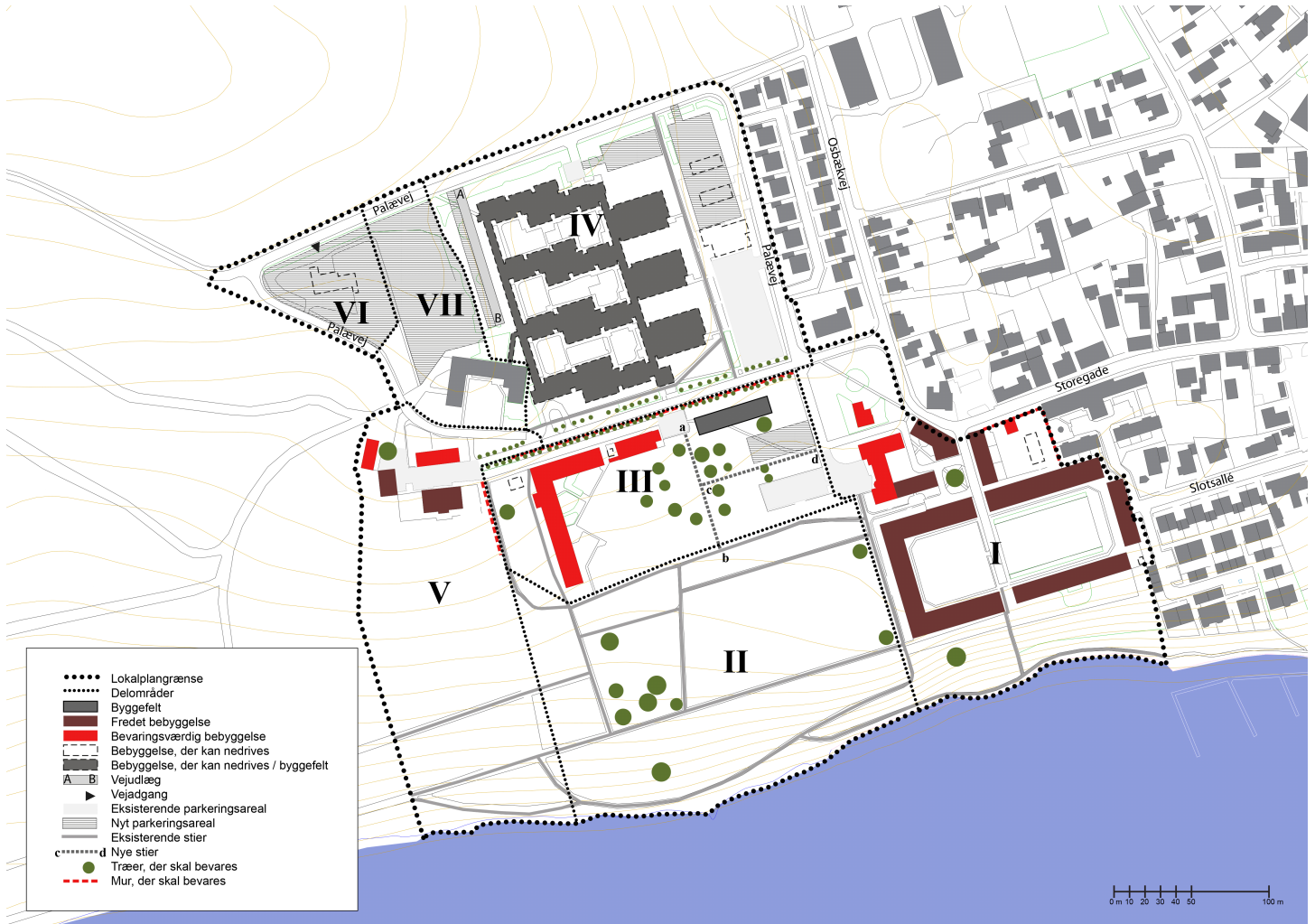
Statiske kort

Kort bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning

Se pdf-udgave af kortet over lokalplanens afgrænsning [hér](#)

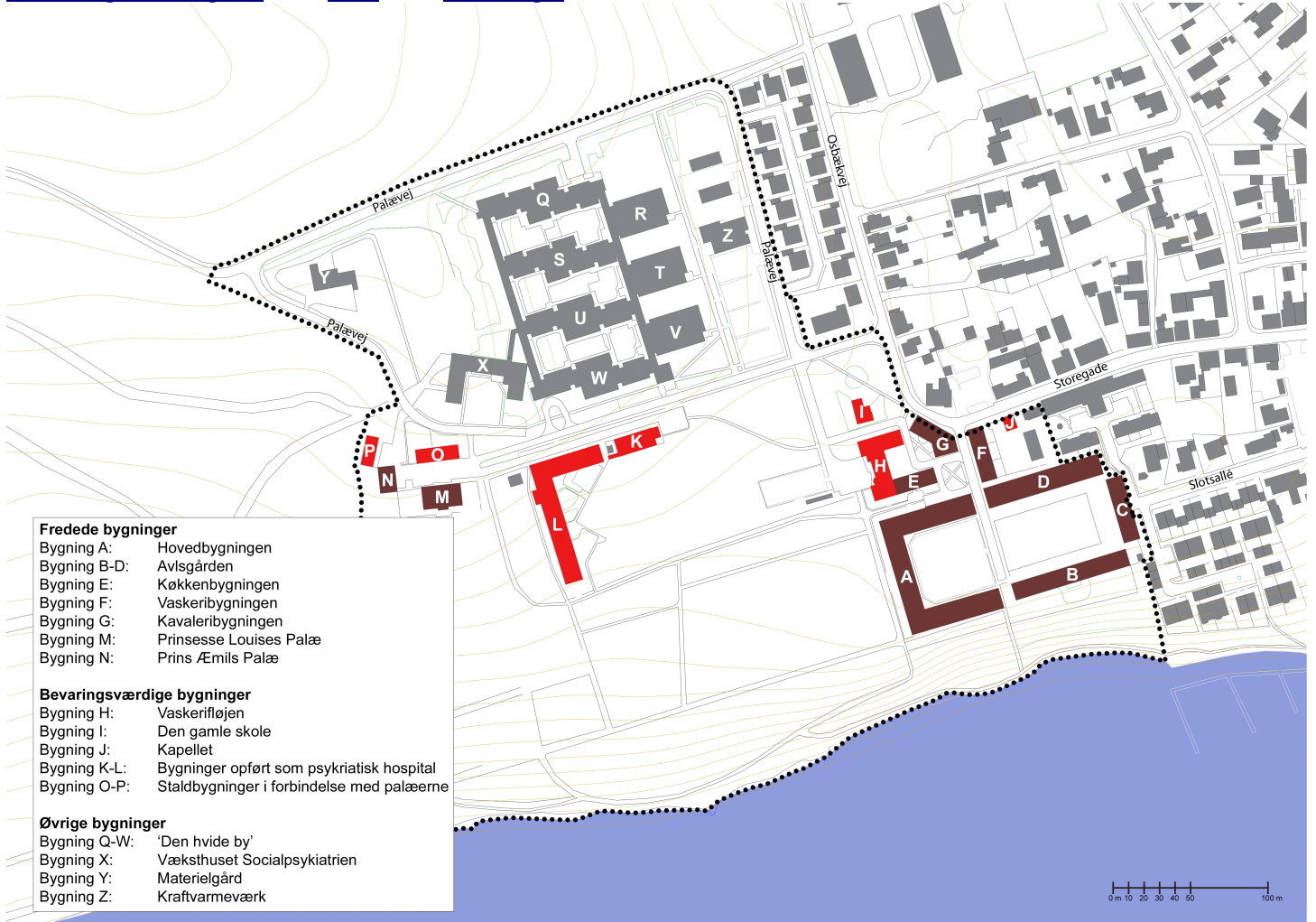
[2.1-6 Augustenborg slot](#) > [Kort](#) > [Kortbilag 1](#)







2.1-6 Augustenborg slot > Kort > Kortbilag 4



Kommuneplantillæg nr. 12 til Sønderborg Kommuneplan 2013- 2025

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at muliggøre ændrede anvendelser af Augustenborg Slot og den omkringliggende bebyggelse. Kommuneplantillægget indeholder ændringer og ændrede benævnelser af rammeområderne 2.1.004.D og 2.1.005.D i Plandistrikt Augustenborg i Planområde Augustenborg.

Kommuneplan 2013- 2025 er vedtaget af Sønderborg byråd den 18. december 2013. Kommuneplanens rammedel indeholder bestemmelser for lokalplanlægningen for Sønderborg Kommune. Rammerne er bindeleddet mellem hovedstruktur og detailplanlægningen og fastlægger den fremtidige anvendelse af arealer i kommunen.

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at give mulighed for ændrede anvendelser inden for rammeområde 2.1.004.D og 2.1.005.D som sammenlægges. Den eksisterende afgrænsning af disse rammeområder fastholdes, men benævnelserne ændres.

Redegørelse

Den eksisterende anvendelse til sundhedsinstitutioner kan ikke fastholdes, da området ikke længere anvendes til psykiatrisk hospital som fastlagt i rammerne. Kommuneplantillægget fastlægger derfor ændrede benævnelser og anvendelser for rammeområderne som beskrevet herunder. Desuden gives der mulighed for at opføre bebyggelse i op til 2 etager mod tidligere 1½ etage inden for det rammeområde, der ikke omfatter slottet.

I henhold til lov om planlægning, BEK. nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes følgende rammebestemmelser for indholdet af en lokalplan, der tilvejebringes inden for rammeområderne 2.1.001.A (sammenlægning af tidligere 2.1.004.D og tidligere 2.1.005.D).

Kommuneplanramme nr. 2.1.001.A

Områdets anvendelse

Offentlige formål, boligformål, erhvervsformål og kulturelle formål.

Offentlige formål, i form af institutionsbebyggelse, kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende.

Boligformål, i form af åben lav bebyggelse.

Erhvervsformål i form af kontorer, caféer, restauranter, hoteller, undervisningslokaler, konferencefaciliteter og lignende.

Kulturelle formål i form af museer, gallerier, kunstnerværksteder og lignende.

De omfattende bevaringsinteresser og slottets fortsatte samspil med byen skal sikres.

Særlige bestemmelser for området

Områdets bevaringsværdige og fredet bygninger, samt bevaringsværdige bymiljøer skal bevares.

Byggelsens art og anvendelse

Kontor faciliteter, samt mindre erhverv, der ikke er til gene.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af lokalplan nr. 2.1-6 Augustenborg Slot, 6440 Augustenborg.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsens omfang må ikke overstige 25% af det samlede grundareal.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

Plan.	Oprindelig	Ny
Område nr.	2.1.004.D	2.1.001.A
Betegnelse		
Generel anvendelse	Offentlige formål	Andet
Område status	Sundhedsinstitution	Kontor, erhverv, bolig
Områdets fremtidige anvendelse	Offentlige formål	Offentlige formål, kontor, erhverv, bolig og kultur
Miljøklasse		
Maks. bebyggelsesprocent	25	25
Maks. etageantal	1,5	2
Maks. højde i meter	8,5	8,5
Omfang og udformning		
Opholds- og friareal		
Miljø		
Andet	Bevaring af fredede og bevaringsværdige bygninger, miljøer og beplantning i området. Der er skovbyggelinje og beskyttelseslinje omkring jordfaste fortidsminder i området.	Bevaring af fredede og bevaringsværdige bygninger, miljøer og beplantning i området. Der er skovbyggelinje og beskyttelseslinje omkring jordfaste fortidsminder i området.
Zoneforhold	Byzone	Byzone
Gældende lokalplaner	44-501 Augustenborg Syghus	lokalplan nr. 2.1-6

2.1-6 Augustenborg slot > Kommuneplantillæg > Vedtagelse

Vedtagelse

Forslaget til kommuneplantillæg er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg byråd den 29. juni 2016.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Kommuneplantillæg er endeligt vedtaget af Sønderborg byråd den 2. november 2016.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Kommuneplantillæget indberettes på www.plansystem.dk