

REFERAT 2022-25: Teknik-, By- og Boligudvalget d. 16-12-2025

Mødedato	Tirsdag d. 16. december 2025 kl. 19:00
Mødested	Ekstraordinært møde - Teams
Mødedeltagere	Kirsten H. Bachmann, Kristian Beuschau, Ganeswaran Shanmugaratnam, Tage Petersen, Erik Krogh

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for et boligområde ved Damgade 90 i Sønderborg.....	4
3. Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 4.4-11 for Studieboliger ved Grundtvigs Alle, Sønderborg.....	7
4. Generel orientering.....	9
Lukket: 5. Underskriftsark - (Lukket punkt).....	10

Punkt 1: 1. Godkendelse af dagsorden

25/646

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- dagsordenen.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 16-12-2025

Godkendt.

Punkt 2: 2. Godkendelse af igangsættelse af lokalplan for et boligområde ved Damgade 90 i Sønderborg

25/21036

Sagsresumé

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en udvikler, som ønsker at etablere et boligområde med ca. 35 boligenheder på matr.nr. 3091a og 5313, Sønderborg.

Området er omfattet af tre gældende lokalplaner, der ikke muliggør det ansøgte projekt. Forvaltningen vurderer derfor, at det ansøgte projekt kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og det er derfor nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

Forudsat udvalgets godkendelse placeres lokalplanen i kategori B jf. ABC-kategoriseringen for lokalplaner.

Sagen understøtter Byrådets Vision 2022-2025, om at udvikle bæredygtige boligområder i byerne og skabe rammerne om et godt liv.

Projektet understøtter Arkitektur- og Bevaringspolitikens værdier om fremtidssikring samt målsætningen om at skabe områder, der har høj kvalitet og danner rammen om det gode liv.

Projektet taler desuden ind i bystrategien for Sønderborg, hvor projektet understøtter arbejdet for at omdanne og transformere funktionstømte områder til formål, der understøtter byens udvikling. I dette tilfælde er det en ældre vandværksbygning og tilhørende jordstykke, der nu omdannes til et nyt boligområde.

Ydermere understøtter projektet målet om 2500 nye boligenheder samt om, at blive 77.000 borgere i Sønderborg Kommune inden 2030.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at der udarbejdes en lokalplan med kommuneplantillæg for et boligområde ved Damgade i Sønderborg.

Sagsfremstilling

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en udvikler, som ønsker at etablere et boligområde på matr.nr. 3091a og 5313, Sønderborg. Det ønskede boligområde forventes at indeholde ca. 35 boliger i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Boligerne forventes opført på et areal, hvor der i forvejen er to bevaringsværdige bygninger med i alt tre boliger. Arealet udgør ca. 2 hektar og fremstår, foruden de to bygninger, ubebygget.

Området er omfattet af tre gældende lokalplaner. Det ansøgte projekt er i strid med anvendelsesbestemmelser, samt bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, og kræver derfor ny planlægning. Gældende lokalplaner ophæves for de

berørte arealer ved endelig vedtagelse.

Ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-35 ligger projektområdet i rammeområde 4.5.001.G der udlægges til blandet bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 15, samt i rammeområde 4.5.002.F, der udlægges til rekreativt område, hvor området ikke må anvendes til boligformål. Arealet, hvor der planlægges bebyggelse, er beliggende i begge rammer, hvor det for en større del om området ikke er muligt at udnytte det til boligformål. End heller vil det, for området der er udlagt til blandet bolig og erhverv i kommuneplanen, være muligt at bebygge boligområdet i det ansøgte omfang på baggrund af det gældende plangrundlag.

Forvaltningen anbefaler at der udarbejdes et kommuneplantillæg, da dette vil understøtte boligudviklingen i Sønderborg, samt målet om at blive 77.000 borgere i Sønderborg Kommune inden 2030.

Forslaget til lokalplanafgrensningen er fastlagt ud fra de eksisterende matrikelskel og det ansøgte projekt. Ansøger har forespurgt om mulighed for at erhverve en del af matr.nr. 751a, Sønderborg, der er et kommunalt ejet areal, som ønskes anvendt i udviklingen til boligområde. Det pågældende areal findes nord for, og i tilknytning til projektområdet. Muligheden herfor er fortsat uafklaret, men vil indgå som en del af det videre arbejde og kan få indflydelse på lokalplanens afgrænsning.

Området ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanudarbejdelsen.

I forbindelse med planprocessen miljøscreener forvaltningen projektet for at afklare, om det medfører væsentlige miljøpåvirkninger og af den grund kræver, at der foretages en miljøvurdering. Den indledende screening har vist, at der er udfordringer med vand, nærliggende produktionserhverv, hvor der skal redegøres for eventuel udledning, herunder samt er der mulige flagermus. Forvaltningen vurderer, at forholdene kan udløse krav om miljøvurdering af planen.

Forudsat udvalgets godkendelse placeres lokalplanen i kategori B jf. ABC-kategoriseringen for lokalplaner, hvilket betyder, at lokalplanen kan vedtages administrativt af forvaltningen, medmindre der indgives væsentlige bemærkninger i høringsperioden.

Lokalplanen placeres i kategori B, da anvendelse og vejarealer samt udvikling til boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse kun i begrænset omfang vil medføre ændringer af de eksisterende forhold i området og derfor forventes at have begrænset interesse for offentligheden. Forvaltningen forventer at afholde et informationsmøde for naboerne tidligt i processen.

Klimaforhold

Det vurderes at overfladevand udgør en væsentlig udfordring og at der skal laves en vandhåndteringsplan.

Trafikale forhold

Damgade er fra overgangen mellem den offentlige og private del udlagt med en vejbredde på 6,5-8,3 m. I forbindelse med processen vil det blive undersøgt om vejbredden er tilstrækkeligt.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 16-12-2025

Godkendt.

Bilag

Lokalplanafgrensning

Punkt 3: 3. Godkendelse af høring af forslag til lokalplan 4.4-11 for Studieboliger ved Grundtvigs Alle, Sønderborg

25/7402

Sagsresumé

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en udvikler, som ønsker at etablere boliger på ejendommen Grundtvigs Alle 130, 6400 Sønderborg på matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav.

Der er indsendt et foreløbigt skitseforslag, der omfatter 52 studieboliger i form af etageboligbyggeri.

Området er ikke lokalplanlagt, og projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan. Kommuneplanrammen er blevet ændret i forbindelse med midtvejsrevisionen 2025. Der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

Sagen understøtter Byrådets Vision, om at skabe et attraktivt og mangfoldigt uddannelsesmiljø til nuværende og kommende borgere, som understøtter nutidens og fremtidens arbejdspladser.

Projektet følger ligeledes Arkitektur- og Bevaringspolitikens værdier samt målsætningen om at skabe områder, der har høj kvalitet, hvad angår arkitektonisk indpasning, funktion og danner rammen om det gode liv.

Projektet er desuden i overensstemmelse med bystrategien for Sønderborg. Ydermere understøtter projektet målet om 2500 nye boligenheder samt om, at blive 77.000 borgere i Sønderborg Kommune inden 2030.

Teknik-, By- og Boligudvalget har beslutningskompetencen, jf. delegationsplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at godkende

- at forslag til lokalplan 4.4-11 for Studieboliger ved Grundtvigs Alle, Sønderborg sendes i offentlig høring i fire uger.
- miljøscreeningen for området.

Sagsfremstilling

Sønderborg Kommune har modtaget en henvendelse fra en udvikler, som ønsker at etablere studieboliger på matr.nr. 4522, Sønderborg Ejerlav. Ejendommen ligger på Grundtvigs Alle, nær krydset Grundtvigs Alle/Røjumvej, umiddelbart sydvest for Kløver- og Hvedemarken. Projektområdet har et areal på ca. 3.500 kvadratmeter.

Der er indsendt et foreløbigt skitseforslag, der omfatter 52 studieboliger i form af etageboligbyggeri. Projektet ønskes opført i to etager, med et brutto areal på ca. 2.000 kvadratmeter og en bebyggelsesprocent på 58.

Området er ikke lokalplanlagt, og projektet kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan. Ifølge Sønderborg Kommuneplan 2023-2035 ligger projektområdet i rammeområde 4.4.020.B – Boligområde ved Grundtvigs Alle, som fastlægger anvendelsen til boligområde i form af etageboligbebyggelse. Kommuneplanrammen er blevet ændret i forbindelse med midtvejsrevisionen 2025. Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der udarbejdes derfor ikke et kommuneplantillæg.

Der er udarbejdet en miljøscreening af planen, som konkluderer, at forslaget til lokalplanen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger og at der ikke er krav om at udarbejde en miljøvurdering.

Lokalplanen er placeret i en kategori B jf. ABC-kategoriseringen for lokalplaner.

Forudsat udvalgets godkendelse sendes lokalplanforslaget i offentlig høring i fire uger.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er nødvendigt at afholde et informationsmøde som en del af den offentlige høring, da projektets karakter og omfang vurderes ikke at have offentlighedens interesse og ikke vil påvirke nærområdet i væsentlig grad. Berørte parter og naboer vil blive orienteret forud for høringsfasen.

Klimaforhold

Forvaltningens indledende screening af projektet har konkluderet, at større dele af lokalplanområdet er i risiko for at oversvømme ved større regnhændelser. Derfor er der blevet udarbejdet en vandhåndteringsplan i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen, som belyser, hvordan hverdagsregn og skybrud håndteres i området. Vandhåndteringsplanen peger desuden på en konkret dimensionering af nødvendige anlæg til forsinkelse af overfladevand.

Forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke vil påvirke de omkringliggende arealer, idet lokalplanforslaget tager højde for regnvandshåndtering ved indarbejdelse af anbefalingerne i den vandhåndteringsplan, som er udarbejdet i forbindelse med planlægningen.

Trafikale forhold

Forvaltningen vurderer, at planlægningen ikke vil påvirke de trafikale forhold i området.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomi- og Arbejdsmarkedsforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 16-12-2025

Godkendt.

Bilag

Lokalplanforslag 4.4-11 for studieboliger ved Grundtvigs Alle, Sønderborg

Miljøscreening 4.4-11

Punkt 4: 4. Generel orientering

25/602

Sagsresumé

Orientering fra formanden

Orientering fra medlemmer

Orientering fra forvaltningen

- Status på Nordborg Resort.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at tage

- orienteringen til efterretning.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 16-12-2025

Taget til efterretning.

Punkt 5: Lukket: 5. Underskriftsark - (Lukket punkt)

25/645