Aabenraa
Kommune

LOKALPLAN nr. 115

Boligområde ved Vennersminde, Aabenraa

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er kommunens plan for et bestemt område med bestemmelser om bl.a. områdets anvendelse, udstykninger, vej- og stiforhold, bebyggelse, beplantning og bevaring af bebyggelse. En lokalplan indebærer ikke handlepligt, men ejere og brugere af en ejendom skal i forbindelse med fremtidige dispositioner overholde planens bestemmelser. Kommunen har som planmyndighed det overordnede ansvar for planens virkeliggørelse.
En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, der omfatter hele kommunen. Kommuneplanen fastlægger bl.a. rammer for lokalplanlægningen, og disse kan kun fraviges, hvis der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan
Byrådet skal i følge planloven udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet har i øvrigt ret til at udarbejde en lokalplan, hvis byrådet ønsker en nærmere planlægning for et område.

Offentlig høring
Formålet med lokalplanlægningen er også at give kommunens borgere kendskab til og mulighed for at øve indflydelse på planlægningen. Et forslag til en ny lokalplan skal derfor fremlægges i offentligt høring i mindst 4 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt. Indtil høringsperiodens afslutning har borgerne mulighed for at fremsende indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Klagevejledning
Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelser vedrørende denne plan, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk, eller via link på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilliget ”fritagelse for brug af Klageportalen”. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til det pågældende nævn, Miljø- og Fødevareklagenævnet eller Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Indledning 4

Redegørelse 5

Lokalplanområdets beliggenhed 5
Baggrund og formål 5
Eksisterende forhold 5
Lokalplanens indhold 6
Forhold til anden planlægning og lovgivning 10
Miljøvurdering 15
Tilladelse og dispensation efter anden lovgivning 17

Lokalplanbestemmelser 19

1. Lokalplanens formål 19
2. Område og zonestatus 19
3. Områdets anvendelse 19
4. Udstykninger 19
5. Veje og stier 20
6. Parkering 20
7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning 20
8. Bebyggelsens omfang og placering 21
9. Bebyggelsens ydre fremtræden 21
10. Ubebyggede arealer 22
11. Miljø- og forsyningsforhold 23
12. Grundejerforening 23
13. Forudsætning for ibrugtagning 23

Lokalplanens retsvirkninger 23
Vedtagelsespåtegning 24

Bilag 27

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning 27
Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering 29
Kortbilag 3: Grøn struktur 31
Kortbilag 4: Vejledende illustrationsplan 33

LOKALPLAN NR. 115

Boligområde ved Vennersminde, Aabenraa.

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 115 for et boligområde ved Vennersminde i Aabenraa.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold.

Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøscreening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Kortbilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold, der kan visualiseres.

Kommuneplantillæg

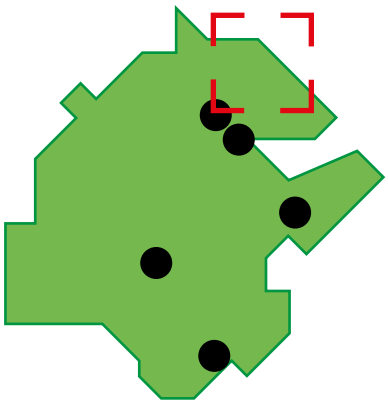
Omfatter ændringer til kommuneplanen, herunder f.eks. nye rammebestemmelser for området. Disse offentliggøres særskilt.

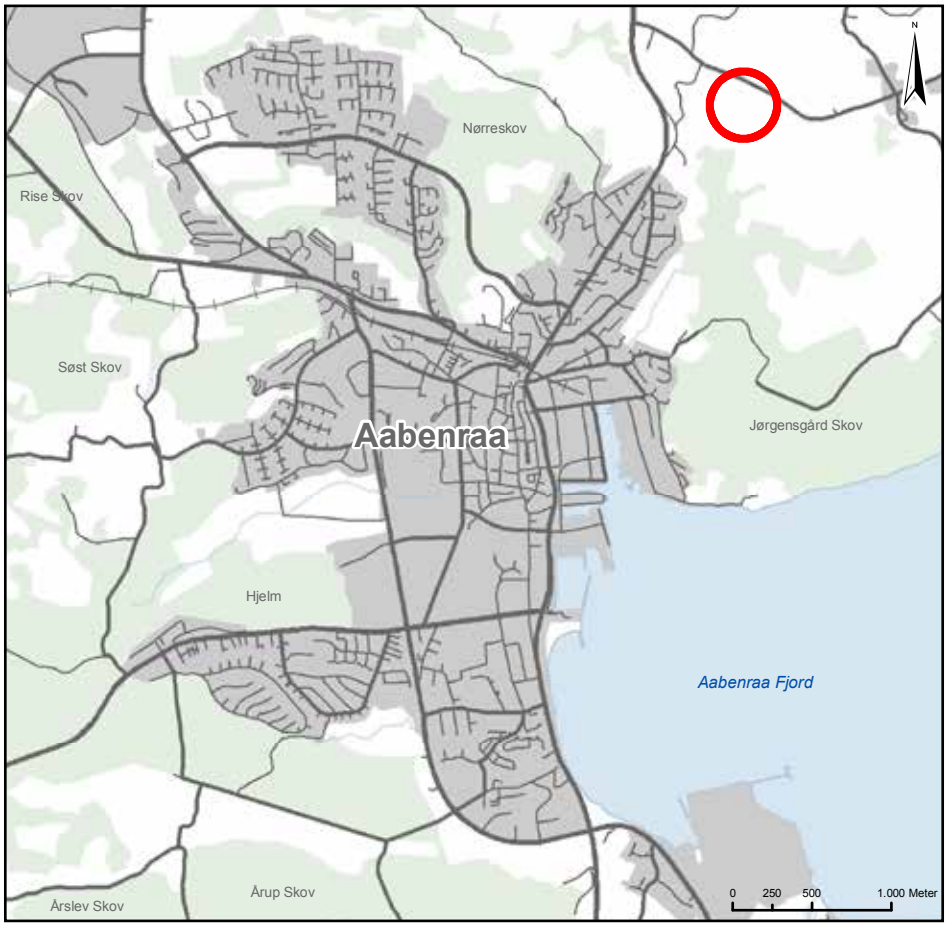
Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 115 var offentliggjort fremlagt fra den 20. februar 2019 til den 20. marts 2019. Der har efter høringsperiodens udløb været 2 partshøringer af de allernærmeste naboer med henblik på afklaring om reduktion af lokalplanområdet.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse indkom der 8 høringssvar. 4 af høringssvarene var fra borgere i området. høringssvarene omhandlede byudvikling, bebyggelsestæthed, højde på bebyggelse, reflektioner fra tage, terrænregulering, beplantningsforhold, afledning af vand, vej- og trafikforhold samt trafikstøj, Fladstenfredningen, beskyttelseslinjer i forhold til skove og fortidsmindet Dimen.

I forbindelse med vedtagelsen har byrådet foretaget en reduktion af området, således at antallet af grunde reduceres fra 27 grunde til 20 grunde. Byrådet har reduceret den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 30. Der ud over er der fortaget mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser. Der er foretaget mindre justering af vejbredder af hensyn til betjening med renovationskøretøjer. Med justeringen af området ligger alle byggemulighederne uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Dimen. Det areal, der er udtaget af den endelige lokalplan vil fortsat forblive i landzone.





Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nordvest for Aabenraa. Området afgrænses mod nord af Stolligvej, mod øst af den spredte boligbebyggelse langs den fredede vej Dimen, mod vest af et grønt område med spredt beplantning og bebyggelse og mod syd af skråningerne ned mod Haderslevvej, Aabenraa by og fjorden.

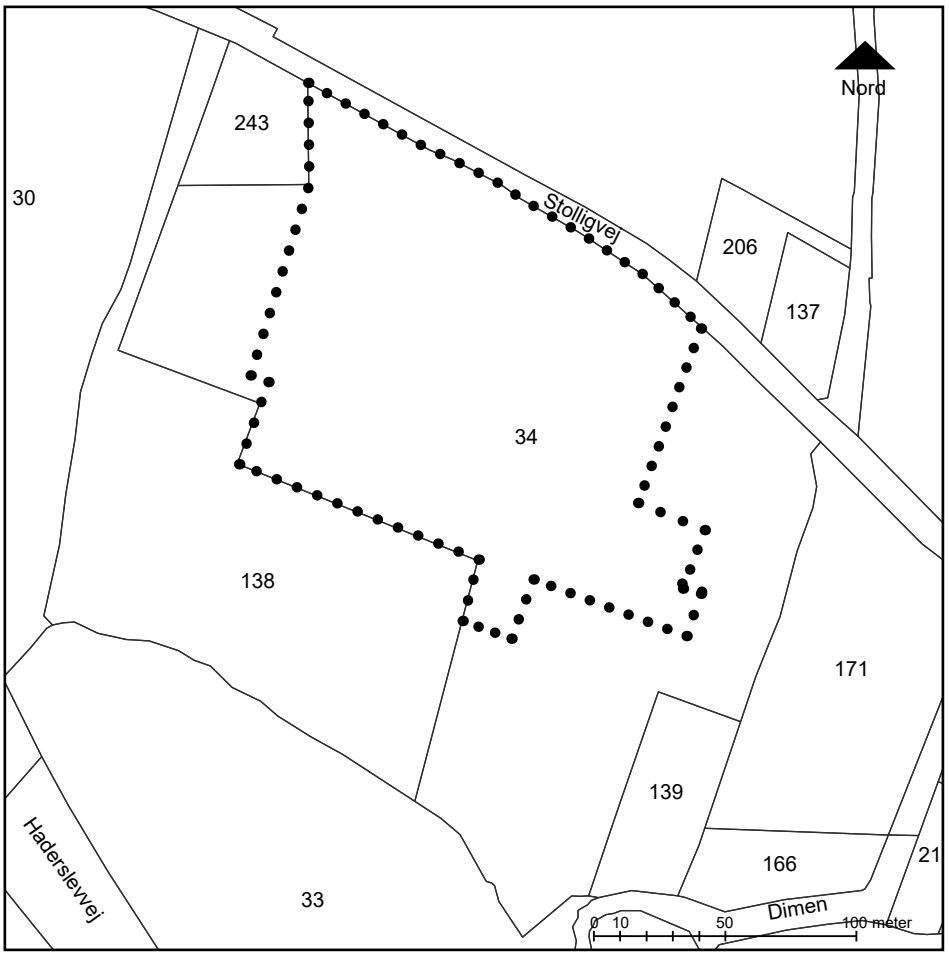
Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvikle området til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammeudlæg 1.1.106.B og som en naturlig fortsættelse af den udvikling til boligformål, der er iværksat i området øst for nærværende lokalplanområde. På den baggrund har ejeren af området udarbejdet en udstykningsplan, som danner grundlag for denne lokalplan.

Formålet med denne lokalplan er således at sikre mulighed for at området kan anvendes til boligformål. Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre vejadgang fra Stolligvej og sikre mulighed for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvej. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at området så vidt muligt udbygges efter fastlagte bæredygtighedsprincipper og at området fremtræder med en grøn karakter mod Stolligvej.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2,25 ha. og ligger på et forholdsvist fladt plateau oven for Dimen og Aabenraa by og cirka 1,5 km vest for Stollig og tæt ved Haderslevvej, der fører ned til Aabenraa By. Umiddelbart syd for lokalplanområdet falder terrænet kraftigt mod syd, ned mod fjorden og Aabenraa by.



Lokalplanområdets afgrænsning

Området rummer en eksisterende landbrugsejendom med tilhørende hestefolde, spredt beplantning og græsmarker.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 34, Stollig Ejerlav, Løjt. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet ovenfor og på kortbilag 1.

Lokalplanområdet ligger i landzone men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Områdets anvendelse og disponering

Området må anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse. Planen rummer mulighed for udstykning af op til 20 grunde til boliger i form af fritliggende parcelhuse, der placeres langs med områdets to-grenede fordelingsvej. Fra lokalplanområdet etableres der en stiforbindelse til det fredede naturområde mod syd.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger en overordnet udstykningsplan med grunde, der varierer i størrelse fra ca. 880 m^2 til ca. 1.360 m^2. Grundenes størrelser gør, at der kan skabes tilstrækkelig luft mellem husene til at sikre mulighed for udsigt mod syd.

Veje og stier

Veje

Indkørsel til området sker fra Stolligvej, som vist principielt på kortbilag 2.

Alle veje udlægges som private fællesveje.

Området disponeres med boligveje som betjener de enkelte parceller.

Vejene kan udformes, så de kan indgå i regnvandshåndteringen og forsinkelse af regnvandsafledningen fra området.

Boligvejen med tilslutning til Stolligvej ved punkt A er adgangsvej og skal derfor udlægges med en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Der er mulighed for som alternativ at placere adgangsvejen ved punkt D med samme bredde som adgangsvejen fra punkt A.

De øvrige boligveje udlægges med en bredde på mindst 6,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

Der skal etableres vendemulighed for enden af boligvejene, som vist principielt på kortbilag 2.

Stier
Der skal udlægges areal, der sikrer mulighed for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvejs sydside. Derudover skal der sikres mulighed for en natursti fra en af boligvejene til naturområdet mod syd, som vist principielt på kortbilag 2.

Alle stier skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter. Den dobbeltrettede cykelsti langs Stolligvej skal anlægges med en fast belægning på mindst 2,5 meter. Stien ned til naturområdet skal dog kun anlægges i bredde af mindst 2,5 meter med fast belægning, grus, stenmel eller tilsvarende løs belægning i en bredde på mindst 1,5 meter.

Overkørsler
For at bevare grønne arealer mellem kørebanen og parcellerne, skal overkørsler til den enkelte boligparcel anlægges med græsarmeringssten i en bredde på maks. 6 meter. Der kan dog derudover anlægges en fast belægning i en bredde på 1,25 meter fra grundskel mod kørebanen.

Parkering

I henhold til Aabenraa Kommunes parkeringsregulativ skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

Alle ledninger skal fremføres som jordkabler.

For at undgå blændingsgener, indeholder lokalplanen bestemmelser om en maksimal lyspunkthøjde ved udendørs belysning på 4 meter.

Parabolantenner må kun opsættes på terræn, således at overkanten af parabolen ikke overstiger en højde på 1,8 meter. Andre antenner kan opsættes på bygninger, dog således at højden over terræn ikke overstiger 8,5 meter.

Bebyggelsens omfang og placering

Omfang
Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

Etageantallet må ikke overstige 2 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over eksisterende terræn.

Mindste grundstørrelse fastsættes til 800 m².

Grundenes størrelse varierer i området for at kunne tilbyde et bredt udbud af grunde.

Vejledende illustrationsplan

For de sydlige grunde benævnt nr. 24, 26, 28 og 30 vist på kortbilag 2 kan der fastlægges niveauplaner, der sikrer, at der kan ske en terrassering/ indbygning i det skrånende terræn af bebyggelsen. I lokalplanen sikres samtidigt, at facadehøjde mod den høje side ikke overstiger 3,5 meter og 7,0 meter mod den lave side af terrænet.

Placering
Bebyggelsen kan placeres frit inden for den enkelte matrikel, dog skal bygningsreglementets krav om afstand på mindst 2,5 meter til skel mod nabo og offentlig vej overholdes. Carporte og mindre skure må placeres i naboskel, men holdes mindst 2,5 meter fra vejskel.

Bebyggelsens fremtræden

Der er tale om et område, som vil blive udbygget over en længere periode. Lokalplanens materialebestemmelser er derfor forholdsvist åbne, men der ønskes dog et område, hvor husene er opført i ordentlige og holdbare materialer og med et forholdsvist harmonisk arkitektonisk udtryk.

For hele lokalplanområdet gælder det derfor, at facader skal fremstå i træ, blank mur i tegl eller beton, eller pudset / vandskuret mur i hvid, grå eller sort, evt. med beplantning på facader. Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

Facader på fritliggende skure, udhuse, carporte, garager lignende mindre bygninger må kun opføre i materialer som boligbebyggelsen eller helt i træ, fibercementplader eller zink.

Tage kan etableres som grønne tage med græs / sedum eller med andre ikke

reflekterende tagmaterialer som tagpap og tagsten.

For hele lokalplanområdet gælder det, at tage og facader på bebyggelsen skal udføres i ikke reflekterende materialer. Der er fastsat at glanstallet for tagmaterialer ikke må overstige 30. Dog kan der anvendes materialer, der på monteringstidspunktet er reflekterende, men som hurtigt herefter patinerer og bliver ikke reflekterende, som f.eks. stål og kobberplader.

Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer er uanset ovenstående tilladt. Solenergianlæg skal dog ligge plant med den tagflade, som de monteres eller indbygges på for at undgå, at de kommer til at fremstå som fremmedelementer. Solenergianlæg skal endvidere overholde den maksimale bygningshøjde.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer
For at boligområdet fremstår skarpt afgrænset i forhold til landskabet, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at afgrænsningen af grundene skal ske med en klippet ensartet hækbeplantning. For at sikre, at det sker hensigtsmæssigt både i forhold til højde, placering og udsigtsforhold mv., fastlægges en grøn struktur for området. Der fastlægges desuden begrænsninger for højden på beplantning i dele af lokalplanområdet, for at sikre, at flest muligt får gavn af udsigten mod syd.

Der kan etableres regnvandsbassiner, åbne grøfter og lignende anlæg til håndtering af regnvand i de grønne områder, hvor terrænforholdene muliggør det. Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes som naturlige søer / vandhuller / grøfter med lave brinker.

Langs med Stolligvej ønskes der en markeret grøn afgrænsning ind til lokalplanområdet. Derfor udlægges der et bælte på 1,5 meter langs med nordskellet af de nordlige grunde i området. Her skal der etableres et beplantningsbælte med mindst tre rækker blandede træer og buske.

I forbindelse med håndtering af regnvand er det vigtigt at begrænse den mængde af regnvand, der skal bortledes. Derfor indeholder lokalplanen en begrænsning i forhold til befæstede arealer. Således må de befæstede arealer, inkl. de bebyggede arealer, højst udgøre 50 % af grundstørrelsen.

Der skal reserveres areal til et forsinkelsesbassin i den lave del af området. Hvis der kan etableres et forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet kan arealet i stedet indgå i boligområdet. Der skal endvidere i forbindelse med udstykning og byggemodning reserveres areal til pumpestation for spildevand.

Terrænregulering
Lokalplanen giver mulighed for terrænreguleringer på maks. +/- 1 meter i forhold til byggemodnet terræn, såfremt det sker på egen grund og mindst 0,5 meter fra skel. Bebyggelsens højde skal dog beregnes i forhold til et niveauplan med udgangspunkt i det eksisterende terræn. Man kan således ikke terrænreguleres sig til et højere niveauplan. Hældningsanlæg må ikke være stejlere end 1:3, hvilket vil sige at for hver tre meter må terrænet stige én meter.

Klima / bæredygtighed
Lokalplanen indeholder en række tiltag, som skal tilgodese og imødekomme fremtidige klimamæssige udfordringer. Der sættes f.eks. begrænsninger for andelen af befæstede arealer. Jordbundsforholdene er ikke egnet for lokal håndtering af regnvand (LAR).

Forudsætninger for ibrugtagning

- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6 nævnte p-pladser er etableret.

- Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje og stier er etableret. Der kan dog ske etapevis ibrugtagning af veje og stier.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Området er omfattet af rammeområde 1.1.106.B i Kommuneplan 2015 for Aabenraa Kommune.

Rammeområde 1.1.106.B er udlagt til boligområde i form af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Området har prioritet 4 i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligområdernes udbygning. De øvrige områder er i prioriteret rækkefølge et areal ved Langhus, et areal ved Gammel Ribevej (Høgelshøj) og et areal ved Skovgårdsvej – alle på Høje Kolstrup. Disse områder er siden Kommuneplan 2015 blev vedtaget alle blevet lokalplanlagt og er under udbygning eller er nu helt eller delvist udbyggede. Det er derfor relevant, at påbegynde lokalplanlægningen af det sidste område til boligformål i Kommuneplan 2015, således at der stadig kan tilbydes byggegrunde til boligbyggeri i den nordlige del af Aabenraa by.

Der er i kommuneplanen fastlagt en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund til åben-lav boligbebyggelse samt en bygningshøjde på op til 8,5 meter og et etageantal på 2. Der var sammen med forslag til Lokalplan nr. 115 fremlagt et kommuneplantillæg nr. 25, som havde til formål at ændre den maksimale bebyggelsesprocent til 40. Da byrådet besluttede, at der kun må lokalplanlægges med en bebyggelsesprocent på 30, var det ikke nødvendigt, at vedtage kommuneplantillæg nr. 25 endeligt.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen lokalplaner eller byplanvedtægter er gældende i området.

Arkæologi

Arkivalsk kontrol

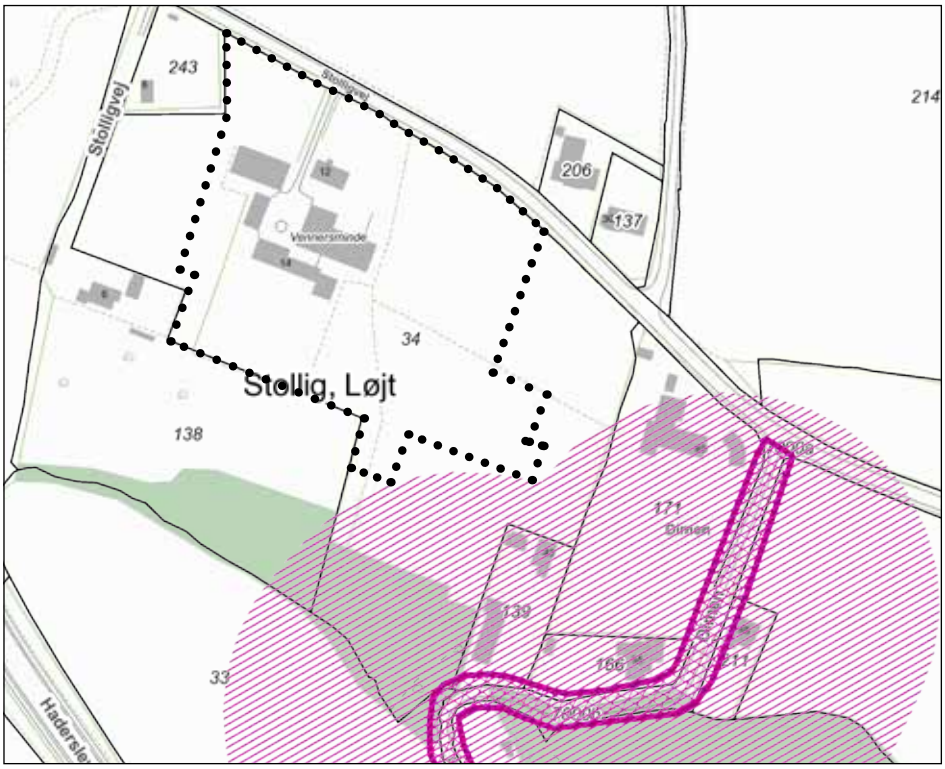
Lokalplanområdet er blevet prøvegravet af Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, og efterfølgende frigivet.

Det gælder desuden altid, at skulle der ved jordarbejder fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og Museum Sønderjylland skal underrettes. Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Fortidsminder

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger tæt ved 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Dimen, som er en fredet vej, der ligeledes er udpeget som fortidsminde. Sted- og lokalitetsnr. 220203-216, fredningsnr. 400916. Vejen ligger ca. 100-110 meter øst og sydøst for lokalplanområdet

Vejstrækningen vurderes ikke direkte at blive påvirket af lokalplanens realisering, da arealet imellem lokalplanområdet og den fredede vejstrækning er bebygget med andre bolig- og erhvervsejendomme. Lokalplanens muligheder for udstykning og byggeri vil ligeleders være placeret mere end 100 meter fra fortidsmindet og dermed uden for beskyttelseslinjen.



Den fredede vejstrækning og fortidsmindebeskyttelseslinje omkring denne.

Natur

Skovbyggelinje
Hele lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen omkring Jørgensgård Skov og Nørreskov. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at der kan opnås dispensation fra skovbyggelinjen, eller at den ophæves for det pågældende område.

Kystnærhedszone
Området ligger inden for kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen gælder, at der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for en kystnær placering. I de kystnære dele af byzoner, der indgår i samspil med kystlandskabet gælder, at der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg skal redegøres for byggeriet visuelle påvirkning af landskabet.

Der gives ikke mulighed for byggeri med en højde over 8,5 meter. Planområdet er pt. delvist bebygget med en landbrugsejendom og er omgivet af spredt

Lokalplanområdets placering set fra Flesborgvej / Sønderstrand. Området er ikke synligt fra kysten.

bebyggelse, skov og marker, hvilket vil betyde en ændring af områdets udtryk i forhold til den nuværende karakter. Området adskilles visuelt fra kysten af det stærkt kuperede landskab og Jørgensgård Skov. Derfor vurderes udviklingen af dette område ikke at påvirke kystlandskabet.

Særligt værdifuldt landskab / værdifuldt kystlandskab
Byudviklingsområdet ligger lige uden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landskab og værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2015. Grænsen mellem de udpegede områder følger grænsen for byudviklingsområde 1.1.106.B i Kommuneplan 2015.

Bebyggelse af området kan påvirke det værdifulde kystlandskab og det særligt værdifulde landskab visuelt - set fra landsiden idet området pt. er ubebygget. Den planlagte lave bebyggelse med en højde på maks. 8,5 meter, terrænets hældning og den eksisterende beplantning omkring området minimerer dog påvirkningen set fra landsiden og vurderes ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet set fra vandet – se desuden afsnittet kystnærhedszone ovenfor.

Værdifulde geologiske områder
Planområdet ligger i et område, der i henhold til kommuneplan 2015 for Aabenraa Kommune, er udpeget som værdifuldt geologisk område, hvor byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, beplantning, kystsikring m.m. skal søges udformet, så de understøtter landskabets dannelsesformer. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning m.v., som kan sløre de geologiske landskabstræk, skal så vidt muligt undgås.

Områdets bebyggelse placeres på et forholdsvist fladt plateau oven for de stejle skråninger, der udgør en del af Fladstensdalen og Jørgensgård Skov. De særlige geologiske træk i området vurderes derfor ikke at blive slørede ved realisering af lokalplanen.

Det aktuelle værdifulde geologiske område ligger samtidigt inden for rammeområde til byudvikling. Udpegningen dækker hele tunneldalen Fladsten med den karakteristiske dalbund og delvist skovklædte stejle dalsider. Dalen er samtidigt fredet og dermed sikret mod indgribende anlæg. Lokalplanområdet ligger ovenfor dalsiderne og byudvikling her vil ikke forstyrre det værdifulde geologiske område omkring tunneldalen væsentligt.

Fladstenfredningen.
Området syd for lokalplanområdet er omfattet af Fladstenfredningen. Fladstenfredningen omfatter et sammenhængende dalstrøg, der strækker sig fra Gammel Ribevej i vest til området ved Dimen i øst og videre ned til Jørgensgård. Fredningen blev stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet den 18. april 2018.

Af fredningsbestemmelserne fremgår at fredningen har til formål:
- at beskytte og forbedre de landskabelige værdier i området, således at området fremtræder som et overvejende åbent landskab med enkelte levende hegn og solitære træer,
- at beskytte og forbedre de naturhistoriske, biologiske og rekreative værdier,
- at sikre og forbedre offentlighedens muligheder for færdsel gennem rekreative stisystemer,
- at medvirke til overholdelsen af Danmarks internationale traktatmæssige forpligtelser med hensyn til at beskytte naturen.

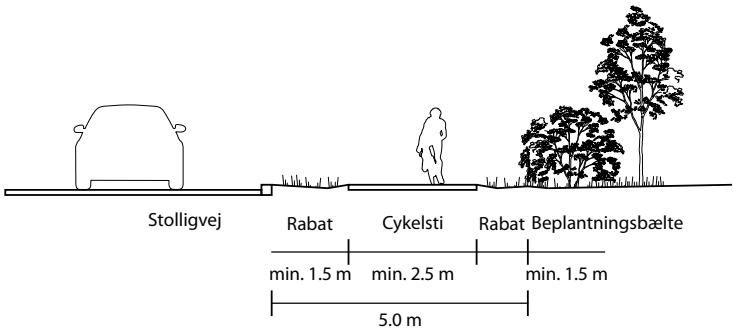
Fredningen medfører ikke direkte begrænsninger for de arealer der støder op til fredningen i form af byggelinjer eller krav til udformning. Der kan i lokalplanen forventes særlige krav vedr. afgrænsende beplantning ud mod fredningen.

Bevaring
Stuehuset til gården Vennersminde er udpeget som bevaringsværdig i klasse 4. Udstykning af området forudsætter, at gården nedrives. Stuehuset er opført i 1850 og udgør ikke en del af et større bevaringsværdigt lokalt kulturmiljø. I SAVE vurderingen er originalitetsværdien og den arkitektoniske værdi hhv. 5 og 6. Bygningen har ingen bevaringsværdier på 1-3, hvilket viser, at den ligger i yderste del af kategorien "bevaringsværdig". Derfor vurderes en nedrivning ikke at påvirke kulturmiljøet negativt i området.

Fladstenfredningen og rammeområde 1.1.106.B

Miljø
Grundvandsbeskyttelse
Lokalplanområdet er udpeget som del af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande, skal der udarbejdes en grundvandsredegørelse, hvis der planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet jf. bekendtgørelsens bilag 1. Etablering af et boligområde skønnes dog ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Da området enten forsynes med fjernvarme eller vedvarende energiforsyning, vil der ikke være risiko for udsivning af olie o. lign. fra tankanlæg i forbindelse med individuelle opvarmningsanlæg.

Indsatsområde for grundvand
Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som indsatsområde for grundvand. Realiseringen af lokalplanen skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Da området enten forsynes med fjernvarme eller vedvarende energiforsyning, vil der ikke være risiko for udsivning af olie og lign. fra tankanlæg i forbindelse med individuelle opvarmningsanlæg.



Princip for etablering af cykelsti og beplantningsbælte

Trafikforhold
Der er en kumulativ påvirkning af trafikforholdene for den kommende lokalplan og lokalplan nr. 56, som rummer mulighed for 90 boliger. De 90 boliger vil når det område er fuldt udbygget medføre 350-400 biler yderligere på Stolligvej pr. døgn. Hovedparten vil søge mod Haderslevvej.

De op til 20 boliger i lokalplanområdet vil medføre yderligere cirka 80 biler på Stolligvej. Kun en mindre del vil køre mod øst og belaste boligerne langs Stolligvej og det kommende boligområde i lokalplan nr. 56. Hverdagsdøgntrafikken er i dag cirka 1.260 køretøjer pr. døgn og årsdøgntrafikken 1080 køretøjer pr. døgn. De to kommende boligområder medfører i alt mindst 400 biler yderligere på strækningen fra udkørslen af området og ned til Haderslevvej, når områderne er fuldt udbyggede.

De forventede op mod cirka 1.600 køretøjer i døgnet kan medføre behov for trafiksikkerhedsmæssige tiltag. Delvist inden for lokalplanområdet udlægges der et 5 meter bredt udlæg til en dobbeltrettet cykelsti. De 5 meter måles fra kørebanekanten. Denne sti skal også kunne benyttes af fodgængere. Stien skal have en befæstet bredde på mindst 2,5 meter og rabat på minimum 1,5 meter mellem kørebane og sti. Stien vil på sigt skulle kunne anlægges fra Haderslevvej og frem til boligområdet øst for nærværende lokalplanområde.

Den øgede trafikmængde kan ligeledes medføre, at der skal overvejes sikre krydsninger for de bløde trafikanter, særligt ved Brunbjergvej. Disse sikringstiltag ligger dog uden for lokalplanområdet.

Der er en del landbrugstrafik og cirka 4 % af trafikken udgøres af lastbiltrafik. Der kan blive tale om udvidelse kørebanen og ved eventuelle nye trafikanlæg skal der tages hensyn til den tunge trafiks fremkommelighed.

I dag er hastighedsgrænsen 80 km/t ud for lokalplanområdet. Når området får en mere bymæssig karakter vil der være behov for at sænke hastigheden til f.eks. 60 km/t. En sænket hastighed har positiv betydning for både sikkerhed og støjpåvirkning.

Trafikstøj
De forventede op til cirka 1.600 biler i døgnet medfører risiko for støjpåvirkning af de tilstødende arealer og herunder det kommende boligområde. Ved boliger skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på L_{DEN} 58 dB kan overholdes. Det gælder på facader såvel som udendørsopholdsarealer. Såfremt dette ikke kan overholdes kan der stilles krav om afværgeforanstaltninger i form af en støjskærm, som kan placeres bag det 1,5 meter brede beplantningsbælte mod Stolligvej.

Klima

Regnvand
Lokalplanen giver mulighed for at etablere åbne grøfter, genbrug af regnvand til tøjvask og toiletskyl.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning
Området er beliggende udenfor varmeplanens område. Aabenraa Fjernvarme har dog meddelt, at der ikke er økonomisk grundlag for at varmeforsyne den øvrige del af rammeområdet.

En lovændring af planloven medfører i øvrigt, at der efter 1. januar 2019 ikke længere med hjemmel i planloven kan stilles krav om tilslutningspligt som forudsætning for ibrugtagning af byggeri. Lovændringen skal sikre at andre muligvis mere energioptimale løsninger kan vinde fremme. Der gælder allerede dispensationsmulighed, når byggeri er opført som lavenergibebyggelse.

Hvis udstykker fortsat ønsker fjernvarmeforsyning af området, skal der indgås en aftale med Aabenraa Fjernvarme herom. Denne kan medføre at udstykker pålægges at stå i forskud med anlægget.

I lokalplanens punkt om retsvirkninger skal der med nuværende planlov være anført, at kommunen skal dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås huse, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i til en hver tid gældende bygningsreglement.

Vandforsyning
Lokalplanområdet er beliggende i Arwos forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand
Lokalplanområdet er delvist omfattet af spildevandsplan 2014-17. Den omfattede del er spildevandskloakeret. Den øvrige del af området skal omfattes af spildevandsplanen ved tilvejebringelse af et tillæg. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, således at området fremadrettet skal kloaksepareres.

Affald
Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere mv. i henhold til gældende regulativ.

Servitutter

I henhold til Planlovens § 15 pkt. 16, kan en lokalplan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af planlovens § 18.

Lokalplanen ophæver ingen servitutter.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Lokalplan nr. 115 blev vurderet ikke at være ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

I vurderingen af om lokalplanforslaget var omfattet af pkt. 3 blev der foretaget en screening af planforslaget, som var udført i henhold til lovens § 8, stk. 2.

Screening

Der er foretaget en screening af, om planlægningen kræver yderligere miljøvurdering i form af udarbejdelse af en miljørapport.

Screeningsrapporten konkluderede, at realiseringen af planen kan medføre en negativ om end mindre væsentlig påvirkning af miljøet på en række punkter. Der er i lokalplanens redegørelse gjort rede for miljøpåvirkningen for følgende punkter:

- Trafik, støj og trafikbelastning
- Dyreliv, herunder bilag IV arter.
- Skovbyggelinje
- Grundvandsbeskyttelse
- Kystnærhedszone
- Geologiske forhold
- Fortidsminder og -omgivelser
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Fredning (Fladsten-dalen)

Planen var derfor vurderet heller ikke at være omfattet af pkt. 3, jf. lovens §4, stk. 2, jf. bilag nr. 2.

Konklusion

På baggrund af screeningen af Lokalplan nr. 115 vurderedes, at lokalplanen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådets beslutning om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget. Byrådets beslutning kunne påklages inden 4 uger fra offentliggørelsen herom. Beslutningen er blevet påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagerne over at der ikke er udarbejdet en miljøvurdering er ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne Lokalplan nr. 115 ikke afgjort endnu.

Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Museum Sønderjylland kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvsstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherren. Udgifterne afholdes dog af Kulturarvsstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Kulturarvsstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherren, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven

Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter, at skovbyggelinjen reduceres, eller at der opnås dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af spilde- og overfladevand kræver en tilladelse i henhold til miljølovgivningen.

Tilladelse efter landbrugsloven

Anvendelsen til boligformål forudsætter, at landbrugspligten ophæves i området.

Tilladelse efter Færdselsloven

Anlæg af nye vej- og cykelstianlæg mv. kræver, at der indhentes samtykke fra politiet, jf. færdselslovens § 100.

LOKALPLAN NR. 115
Boligområde ved Vennersminde, Aabenraa

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål,

at sikre udlæg af vej- og stiforbindelser i området,

at fastlægge disponering af området,

at sikre areal til at der langs stolligvej kan anlægges en dobbeltrettet cykelsti, og

at fastlægge en grøn struktur for området, der sikrer en grøn fremtræden af boligområdet ud mod Stolligvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 34 Stollig Ejerlav, Løjt

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 17. juni 2020 udstykkes fra nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og tekniske anlæg.

3.2 Indenfor lokalplanområdet kan der desuden opføres transformatorstationer og lignende tekniske anlæg (f.eks. pumpestation for spildevand), der er nødvendige for områdets forsyning samt forsinkelsesbassin.

3.3 Arealer, der ikke udstykkes til boligparceller må endvidere kun anvendes til fælles opholdsarealer, adgangsveje og stier.

4. Udstykninger

4.1 Grunde til beboelse må i princippet kun udstykkes som vist på kortbilag 2.

4.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

4.3 Der kan udstykkes grunde til transformatorstationer, forsinkelsesbassiner og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning. Disse grunde må udstykkes med en mindre grundstørrelse end fastsat i § 4.2.

5. Veje og stier

Veje

5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra én ny overkørsel til Stolligvej som vist på kortbilag 2 enten ved punkt A eller punkt D.

5.2 Der skal etableres en adgangsvej A-B, som vist på kortbilag 2 eller fra punkt D.

5.3 Boligvejene C-D og E-F skal etableres som vist på kortbilag 2.

5.4 Vejene skal etableres med følgende udlæg og kørebanebredder:

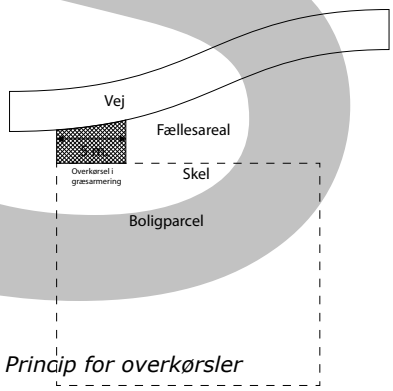
Adgangsvejen A-B skal udlægges i en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Dette gælder ligeledes for C-D, hvis denne anvendes som adgangsvej.

Boligvejene C-D og E-F skal udlægges i en bredde på mindst 6,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

5.5 For enden af hver boligvej skal der udlægges areal til og etableres vendepladser udformet efter vejreglerne.

Overkørsler

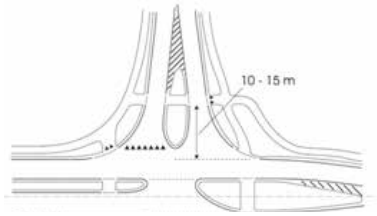
5.6 Der må for hver parcel kun etableres én overkørsel for biler. Overkørslen må ikke have en bredde der overstiger 6 meter og skal udføres i græsarmering eller chaussesten mellem kørebane og grundskel. Derudover må der anlægges et 1,25 meter bredt areal med andre fliser mellem den enkelte grund og kørebanen.



Princip for overkørsler

Stier

5.7 Der skal udlægges areal til en gennemgående dobbeltrettet cykelsti (a-b) langs med Stolligvej i den nordlige del af lokalplanområdet, som vist principielt på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter og anlægges med fast belægning med en bredde på mindst 2,5 meter. Udlægget måles fra kørebanekanten.



Tilbagetrukket krydsningsmulighed

5.8 Der skal udlægges areal til en rekreativ stiforbindelse (c-d) mod syd som vist principielt på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde på mindst 2,5 meter og anlægges med fast belægning, stenmel, grus eller tilsvarende løs belægning med en bredde på mindst 1,5 meter.

5.9 Der skal reserveres areal ved adgangsvejen A-B til, at den dobbeltrettede cykelsti langs Stolligvej kan gives en tilbagetrukket krydsningsmulighed af adgangsvejen A-B. Dette gælder ligeledes hvis adgangsvejen etableres ved punkt D.

6. Parkering

6.1 Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Der må medregnes én p-plads i garage eller carport.

7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

7.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

7.2 Solenergianlæg skal ligge plant med den tagflade, som de monteres eller indbygges på. På flade tage må solcelleanlæg udføres med hældning. Højden på anlægget må ikke overstiger det flade tag med mere end 1 meter og skal i øvrigt overholde den maksimale bygningshøjde på

8,5 meter.

7.3 Parabolantenner må kun opsættes på terræn, således at overkanten af parabolen ikke overstiger en højde på 1,8 meter. Andre antenner kan opsættes på bygninger, dog således at højden over terræn ikke overstige 8,5 meter.

7.4 Belysning af stierne (a-b og c-d), adgangsveje og boligveje skal ske i henhold til Aabenraa Kommunes belysningsplan. Udendørs belysning i øvrigt må ikke have en lyspunkthøjde over 4 meter.

8. Bebyggelsens omfang og placering

Placering

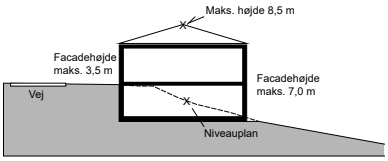
8.1 Al boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

8.2 Skure, udhuse, carporte og garager må opføres i naboskel jf. bygningsreglementets regler. Skure, udhuse, carporte og garager må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 meter.

Omfang

8.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

8.4 Bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager. Skure, udhuse, carporte og garager må ikke opføres med mere end én etage.



Eksempel på bebyggelse på grundene 24, 26, 28 og 30.

8.5 Bygningshøjden for boligbebyggelse må ikke overstige 8,5 meter målt fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan. Niveauplanet fastsættes ud fra eksisterende terræn. Der kan ikke med terrænregulering opnås et højere niveauplan end det eksisterende terræn.

På de skrånende grunde 24, 26, 28 og 30 må facadehøjden mod den høje side af grunden ikke overstige 3,5 meter og mod den lave side af grunden 7,0 meter. Se princip på illustration til venstre.

8.6 Bygningshøjden for skure, udhuse, carporte og garager, der ikke er integreret i beboelsesbygningerne må ikke overstige 4 meter målt fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan. Niveauplanet fastsættes ud fra eksisterende terræn. Der kan ikke med terrænregulering opnås et højere niveauplan end det eksisterende terræn.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

9.1 Facader på boligbebyggelsen og integrerede skure, carporte, garager og lignende i denne skal fremstå i træ, blank mur i tegl, beton, eller pudset / vandskuret mur i hvid, grå eller sort.

Maks. 25 % af den enkelte facade kan dog beklædes med andre materialer eller kan fremstå med beplantning. Der må opsættes solcelleanlæg på facaderne.

9.2 Facader på fritliggende skure, udhuse, carporte, garager lignende mindre bygninger må kun opføres i materialer som boligbebyggelsen eller helt i træ, fibercementplader eller zink.

Tage

9.3 Tage på al bebyggelse skal udføres i ikke reflekterende* tagmaterialer som tagpap og tagsten eller som grønne tage med græs / sedum. Glans tallet for tagmateriale må ikke overstige 30.

9.4 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer er uanset ovenstående

tilladt. Se også § 7.2.

10. Ubebyggede arealer

Hegn og hække

10.1 Der skal plantes hække i grundenes skel mod nabo og lokalplanområdets afgrænsning, som vist på kortbilag 3.

10.2 Mod Fladstenfredningen skal der i skel etableres et lavt beplantningsbælte i mindst 5 meters bredde. Dette må kun bestå af en bøgepur eller buskbeplantning. På hver grund må der kun placeres op til 3 træer med en højde, der kan overstige 1,5 meter.

10.3 Langs med lokalplanområdets afgrænsning mod Stolligvej skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 1,5 meter. Beplantningsbæltet skal tilplantes med kombinationer af stedstypiske buske og træer der, efter højst tre vækstperioder, danner et tæt beplantningsbælte.

Terrænreguleringer

10.4 Der kan foretages terrænreguleringer på maks. +/- 1 meter i forhold til det af udstykker/bygherre byggemodnede terræn, såfremt det sker på egen grund og mindst 0,5 meter fra skel. På grundene 24, 26, 28 og 30 må der uanset foranstående mellem boligvejen og byggeriet terrænreguleres op til vejkoten. Fra bygningens udgangsbyggelinje og ind på grunden må terrænet udlignes med en maksimal hældning på 1:3.

10.5 Skråningsanlæg mod vej sti og nabogrunde må ikke være stejlere end 1:3 (én meter lodret for hver tre meter vandret). Der må kun etbaleres støttemure omkring terrasser og gangarealer og må ikke gives en højde der overstiger 0,5 meter og må ikke placeres tættere på naboskel end 1 meter for ganglinjer og 2,5 meter terrasser.

Oplag

10.6 Fællesarealerne og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, - biler og uindregistrerede campingvogne.

Indregistrerede campingvogne må kun parkeres kortvarigt på egen grund, og ikke på veje og fællesarealer. Det er tilladt at have oplag af enkelte mindre både som kanoer, kajakker og små joller på maksimalt 14 fod på egen grund, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod vej og fællesareal.

Befæstelsesgrad

10.7 På den enkelte grund må de befæstede arealer, inkl. de bebyggede arealer højst udgøre 50 % af grundens areal.

Håndtering af regnvand (LAR)

10.8 Der kan etableres regnvandsbassiner, åbne grøfter og lignende anlæg til håndtering af regnvand i området. Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes som naturlige søer / vandhuller / grøfter med lave brinker med en hældning på maks. 1:3. Anlæg til håndtering af regnvand må indhegnes. Hegn skjules i beplantning.

Støjskærm

10.9 Langs med Stolligvej kan der etableres en støjskærm i forbindelse med det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte. Støjskærm skal etableres på den side der vender bort fra Stolligvej.

11. Miljø- og forsyningsforhold

11.1 Regn- og overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin. Bassinet skal placeres i den lavere del af området. Såfremt der kan placeres et bassin uden for lokalplanområdet efter projekt godkendt af forsyningsselskabet (ARWOS), kan pågældende areal overgå til boligformål.

11.2 Der skal sikres mulighed for kørende adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandssøer inkl. indløbs- og udløbsbrønde / bygværker.

11.3 Der kan installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc skyl og tøjvask i maskine.

12. Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet/ udstykker beslutter det.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier. Grundejerforeningen skal desuden drift og vedligeholde grøfter til regnvandshåndtering frem til regnvandsbassinerne.

12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen, henlægges til foreningen.

12.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles grønne områder.

12.6 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner / regnvandssøer. Dette udføres af forsyningsselskabet.

13. Forudsætning for ibrugtagning

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6 nævnte p-pladser er etableret.

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte veje og stier er etableret. Etablering kan opdeles i etaper.

13.3 Ny bebyggelse langs Stolligvej må ikke tages i brug før afskærmende plantebælte jf. § 10.3 er etableret.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af

en ny lokalplan.

3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelser, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet.

4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

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

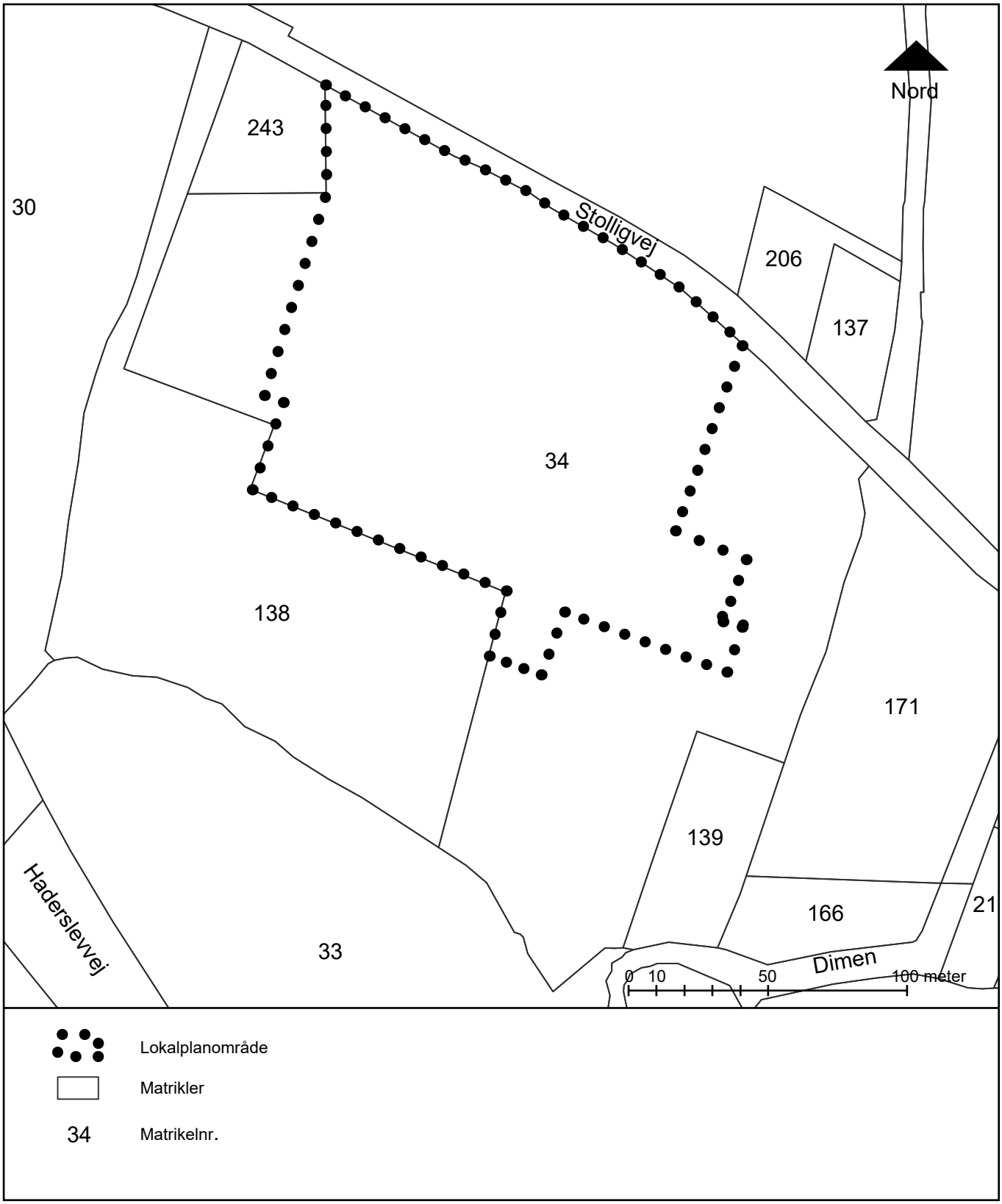
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 115 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 29. april 2020.

Lokalplanen er offentliggjort den 17. juni 2020.

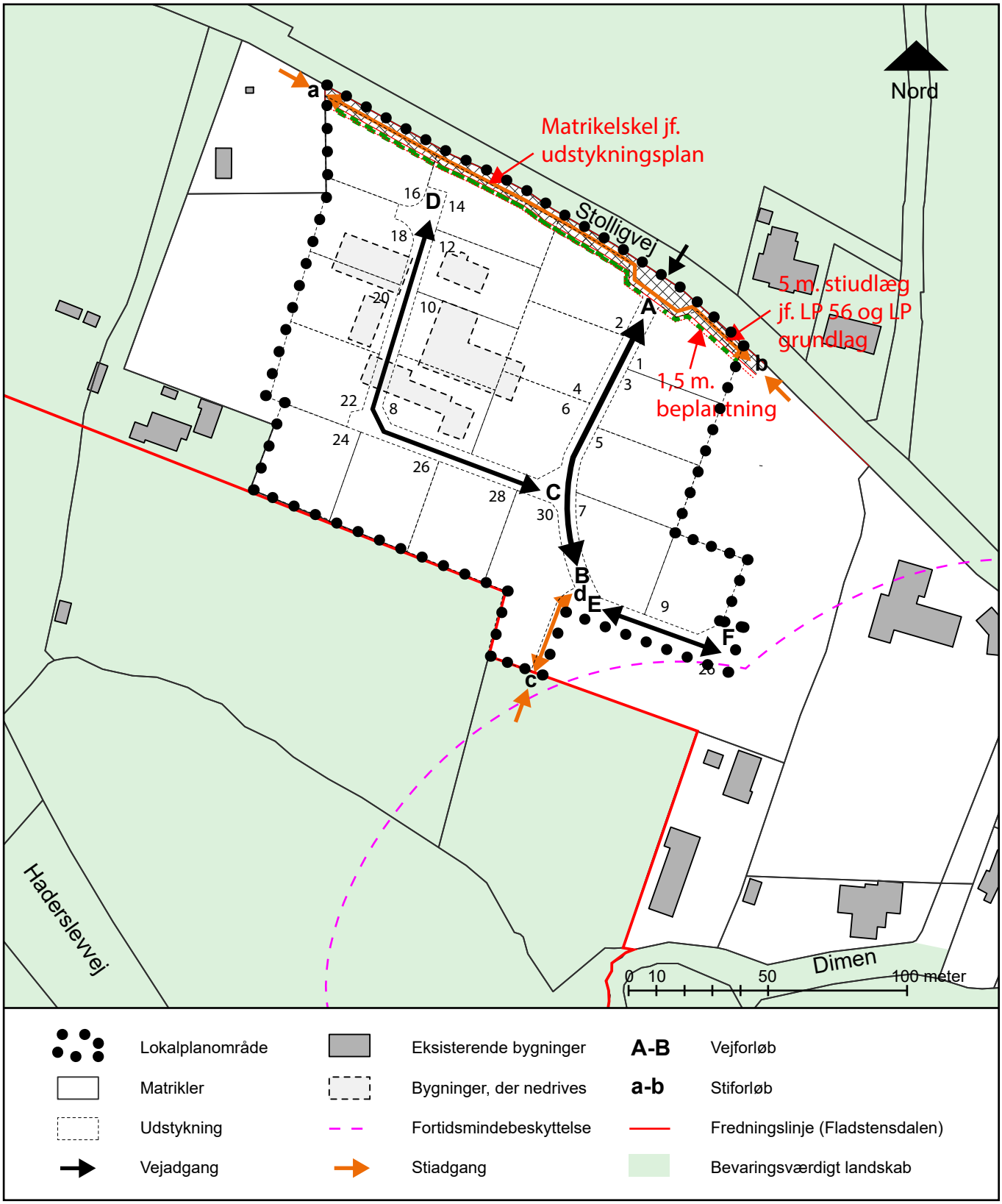
Pbv

Thomas Andresen Borgmester	Tom Ahmt Kommunaldirektør



Kortbilag nr. 1
Matrikelkort, lokalplanområdets afgrænsning
Lokalplan nr. 115
Dato: 2. juni 2020

Aabenraa Kommune



Kortbilag nr. 2
Lokalplankort, lokalplanområdets disponering
Lokalplan nr. 115
Dato: 2. juni 2020

Aabenraa Kommune

Lokalplanområde
Matrikler
Udstykning
Eksisterende bygnigner
1,5 m. beplantningsbælte
Bevaringsværdigt landskab
Hække i skel
2,5 m. beplantningsbælte

Kortbilag nr. 3
Grøn struktur
Lokalplan nr. 115
Dato: 2. juni 2020

Aabenraa Kommune

Kortbilag nr. 4
Illustrationsplan
Lokalplan nr. 115
Dato: 2. juni 2020

Aabenraa Kommune

Lokalplan nr. 115
Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Plan, Teknik og Miljø i samarbejde med *urban design* LINK arkitektur A/S.

Offentliggjort den 17. juni 2020

Tryk: Aabenraa Kommune.
Kort: Copyright Aabenraa Kommune, KMS, COWI og BlomInfo.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Aabenraa Kommune
Plan, Teknik & Miljø
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Tlf. 73 76 76 76
plan@aabenraa.dk
www.aabenraa.dk