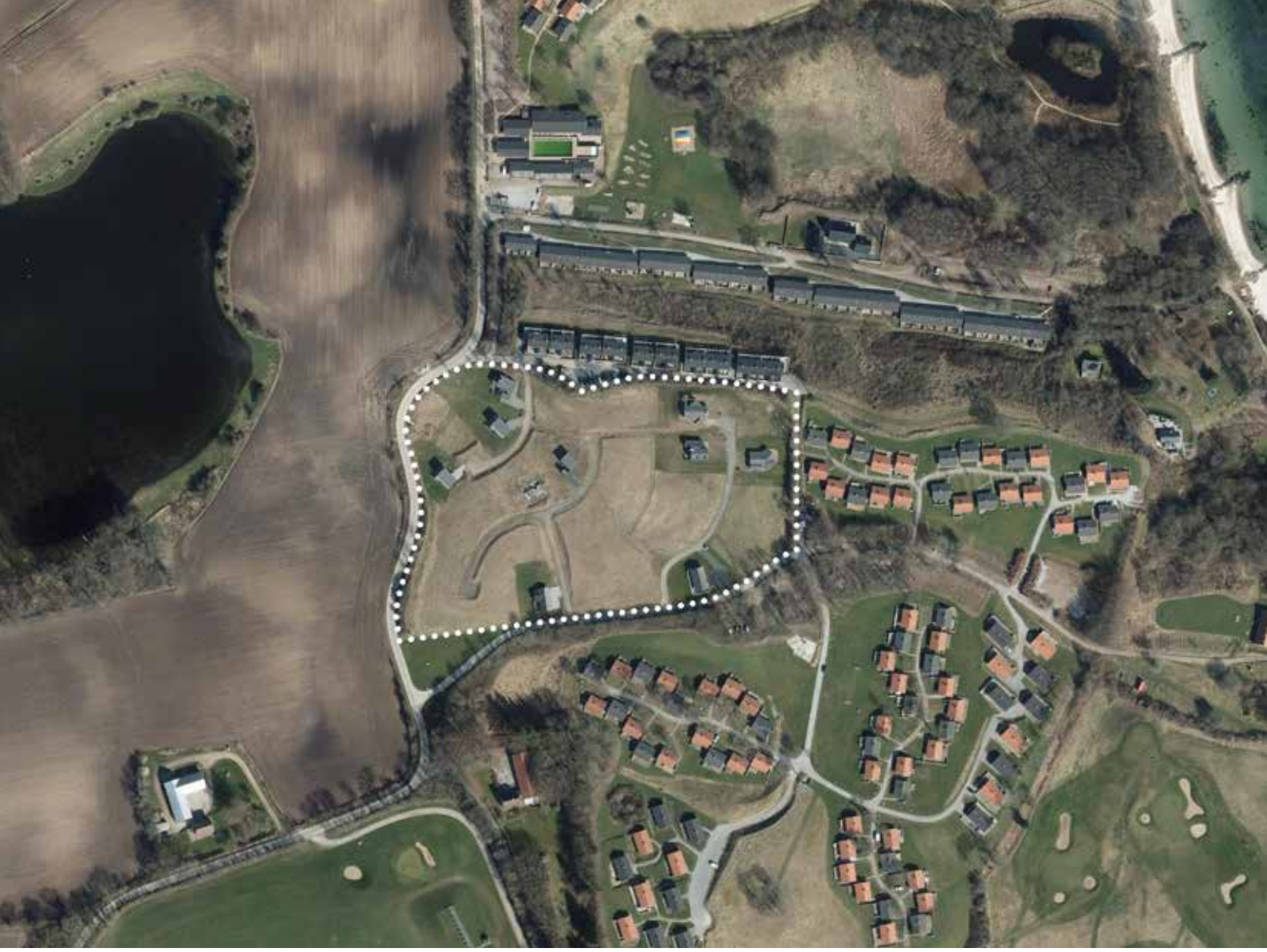


Aabenraa
Kommune

LOKALPLAN nr. 1-1

Sommerhusområde ved Sandskærvej, Løjt Land

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 denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Bagerst i dokumentet finder du klagevejledningen, og klagefristen er angivet på forsiden.

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed 5
Baggrund og formål 6
Eksisterende forhold 7
Lokalplanens indhold 8
Forhold til anden planlægning og lovgivning 10
Miljøvurdering 15
Tilladelse og dispensation efter anden lovgivning 16

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål 17
2. Område og zonestatus 17
3. Områdets anvendelse 17
4. Udstykninger 17
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold 18
6. Bebyggelsens omfang og placering 18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden 19
8. Ubebyggede arealer 20
9. Spor- og ledningsanlæg 21
10. Grundejerforening 21
Lokalplanens retsvirkninger 22
Vedtagelsespåtegning 22

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning 23
Kortbilag 2: Dispositionsplan 25
Kortbilag 3: Illustrationsplan 27
Eksempler på byggemuligheder 28
Visualiseringer 32

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 1-1 for sommerhusområde ved Sandskærvej, Løjt Land.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelsen

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.

Offentlighedsperiode

Et forslaget til lokalplan nr. 1-1 har været offentligt fremlagt fra den 12. december 2018 til den 9. januar 2019.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse indkom der i alt 5 høringssvar. Høringssvarene omhandlede hovedsaglig de bygningsregulerende bestemmeler i forhold til skyggegener og indblik/udblik. Byrådet har i forbindelse med den endelige vedtagelse foretaget enkelte mindre justeringer af lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser. Byrådet besluttede, at ændringerne er ikke af et sådant omfang, at planen skulle fremlægges på ny.

Lokalplanområdets beliggenhed

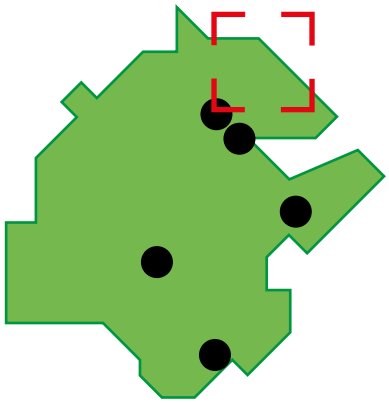
Lokalplanområdet er beliggende ved Sandskærvej ved Løjt Lands nordkyst ud mod Genner Bugt. Området ligger i et meget kuperet landskab, der er karakteristisk for Løjt Lands kystområder.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til det eksisterende sommerhusområde ved Sandskær, der er forsynet med et center med udlejningsbureau, restaurant, swimmingpool, minigolf og lignende.

I umiddelbar nærhed af området ligger desuden golfbane og campingplads.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km nordøst for Løjt Kirkeby, der er udpeget som lokalby med lokalcenter i kommuneplanen.

Sandskærvej, som er den eneste adgangsvej, udgår fra Løjt Kirkeby.



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune

Baggrund og formål

I Aabenraa Kommune har der i de senere år været en øget efterspørgsel efter sommerhusgrunde. Den gamle Aabenraa Kommune ansøgte derfor i 2004 miljøministeren om at få andel i de 8.000 nye sommerhusgrunde, som en ændring af planloven gav ministeren mulighed for at udlægge i tilknytning til eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen.

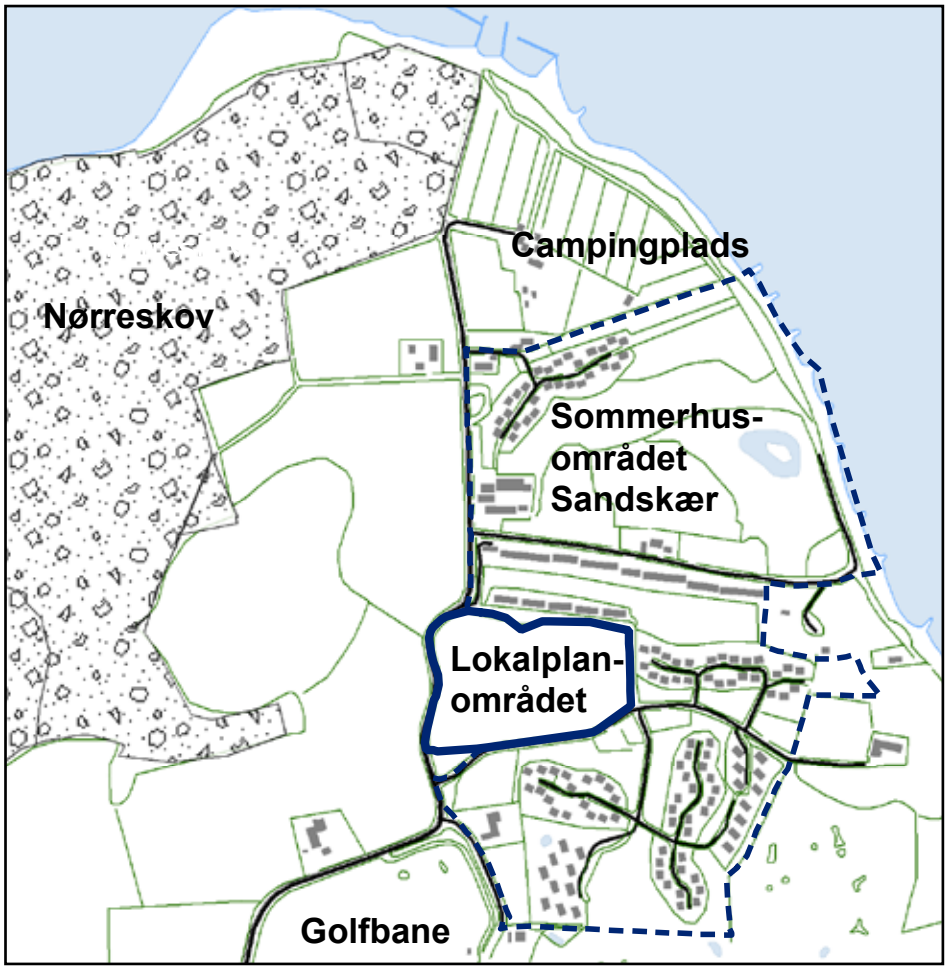
På baggrund af ansøgninger fra kommuner i hele landet udsendte miljøministeren i juni 2005 et landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Der er med direktivet givet mulighed for udstykning af ca 5.000 nye sommerhusområder i landet som helhed, herunder op til 32 grunde i det område ved Sandskær, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanen er således en opfølgning af landsplandirektivet, og den tilvejebringes nu efter ønske fra og i samarbejde med områdets private grundejere.

Lokalplanen har til formål at sikre området som sommerhusområde, og at fastlægge en plan for områdets bebyggelse, vejforhold og beplantning m.v. Planen giver mulighed for, at der opføres 29 sommerhuse.

Tillæg 1-1
Efter ønske om at muliggøre en mere fri disponering af bebyggelsen på grundene, mulighed for lidt større sommerhuse, lidt højere bebyggelse, lidt friere udformning og udseende af bebyggelsen, lidt strammere bestemmelser vedr. beplantning, mulighed for opsætning af belysning ved terrasser, justerede bestemmelser vedr. terrænreguleringer samt ændrede bestemmelser vedr. vejadgang for en enkelt af sommerhusgrundene, implementeres tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 1 i nærværende lokalplan, som herefter betegnes lokalplan nr. 1-1 Sommerhusområde ved Sandskærvej, Løjt Land.

Lokalplanområdets afgrænsning



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3,4 ha. ved Sandskærvej på Løjt Land.

Området grænser mod nord, øst og syd op til det eksisterende sommerhusområde ved Sandskær. Mod vest grænser området op til Sandskærvej og på den anden side af vejen det åbne land, hvoraf en del er udlagt til golfbane.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 391a, 391b, 391c, 391d, 391e, 391f, 391g, 391h, 391i, 391k, 391l, 391m, 391n, 391o, 391p, 391q, 391r, 391s, 391t, 391u, 391v, 391z, 391x, 391y, 391æ, 391ø, 391aa, 391ab, 391ac, 391ad. Løjt Kirkeby, Løjt. Disse var en del af en landbrugsejendom på ca. 23 ha. Området var ubebygget, og har hidtil indgået i landbrugsejendkommens dyrkningsjorder. Ved lokalplantillæggets udarbejdelse er der ind til nu opført eller påbegyndt 10 sommerhuse i området.

Området er afgrænset af veje på tre sider. Mod vest af kommunevejen Sandskærvej. Mod nord og syd af private fællesveje, der giver adgang til det eksisterende sommerhusområde fra Sandskærvej. Den hidtidige vejadgang til området omfatter kun markoverkørsler. Den fremtidige vejadgang kan mest hensigtsmæssigt etableres fra de to private fællesveje nord og syd for området.

Landskabet er meget kuperet, som det er kendetegnende for Løjt Land. Lokalplanområdet er højt beliggende i forhold til kysten. Den østlige del ligger i kote 38,5. Herfra falder terrænet mod vest til kote 19,5 ved Sandskærvej.

Området er afgrænset af kraftige levende hegn langs de tre sider, der vender ind mod det eksisterende sommerhusområde. Langs Sandskærvej er der et mindre levende hegn. Der er i øvrigt ingen bevoksning i området.

Der er ingen synlige kulturhistoriske spor i lokalplanområdet, og Haderslev Museum har vurderet, at der ikke er væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder.

I det eksisterende sommerhusområde er der 172 sommerhuse. Bebyggelsen er samlet i tæt bebyggede grupper omkring adgangsvejene, således at store dele af landskabet er friholdt for bebyggelse. Bebyggelsen er opført som træhuse i 1 etage med saddeltag og lav taghældning. Bebyggelsen umiddelbart nord for lokalplanområdet, der er opført på et stærkt skrånende areal, er dog opført i 2 etager på den lavest liggende side. Sommerhusene er opført på fælles grund og udstykket som ejerlejligheder. Området er omfattet af lokalplan N 21.

En del af landskabet vest for sommerhusområdet er udlagt til pay and play golfbane med tilhørende faciliteter og parkering. Området er omfattet af lokalplan N 22.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen omfatter et område ved Sandskærvej, der ligger i umiddelbar tilknytning til det eksisterende sommerhusområde ved Sandskær.

Området ligger i sommerhusområde.

Områdets anvendelse

Lokalplanen må kun anvendes til sommerhusformål, og der må kun opføres sommerhuse.

Udstykninger

Der kan gives tilladelse til en matrikulær udstykning af lokalplanområdet, og det er i lokalplanens bestemmelser forudsat, at de enkelte sommerhuse udstykkes på eget grundareal som en selvstændig ejendom. Men området skal fastholdes som et sammenhængende landskab, og den matrikulære opdeling må derfor ikke synliggøres med hegn i skel.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der etableres vejadgang til lokalplanområdet fra de to sideveje til Sandskærvej nord og syd for området. Det betyder, at der ikke bliver udkørsel direkte til Sandskærvej med undtagelse af grund nr. 21, som på grund af den store terrænforskel, gives direkte adgang til Sandskærvej.

Der anlægges tre nye veje inde i lokalplanområdet, som i bløde buer følger de naturlige højdekurver. Herved understreges de naturlige terrænforhold, og store terrænreguleringer undgås.

Det er planen at anlægge stier, der skaber forbindelse mellem de enkelte dele af bebyggelsen.

Parkering skal foregå i tilknytning til de enkelte sommerhuse, og der er ikke udlagt areal til fælles parkeringsplads.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Der er mulighed for at opføre op til 29 sommerhuse i lokalplanområdet.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, der skal fordeles på forskudte etageplaner, der følger det naturlige terrænfald. Det betyder, at terrænet ikke må rettes op til et plant niveau. I stedet for skal bygningerne tilpasses i det naturlige terræn med forskudte etageplaner. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m målt fra det niveauplan, der er fastlagt i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter reglerne i bygningsreglementet. Niveauplanet skal fastsættes ud fra eksisterende terræn. Sommerhusboligen skal holdes indenfor et samlet byggefelt på maks. 14 x 17 meter og dette ikke nærmere naboskel end 5 meter.

Det er et mål at bebyggelsen fremtræder som en homogen helhed. Der er derfor stramme regler for tagformer, materialer og farver. Tagformen i området holdes inden for to typer, men kan blandes frit i området. Husene kan opføres med saddeltag eller med ensidig taghældning. Bebyggelsen må kun opføres som træhuse med sort tagpaptag.

Ubebyggede arealer

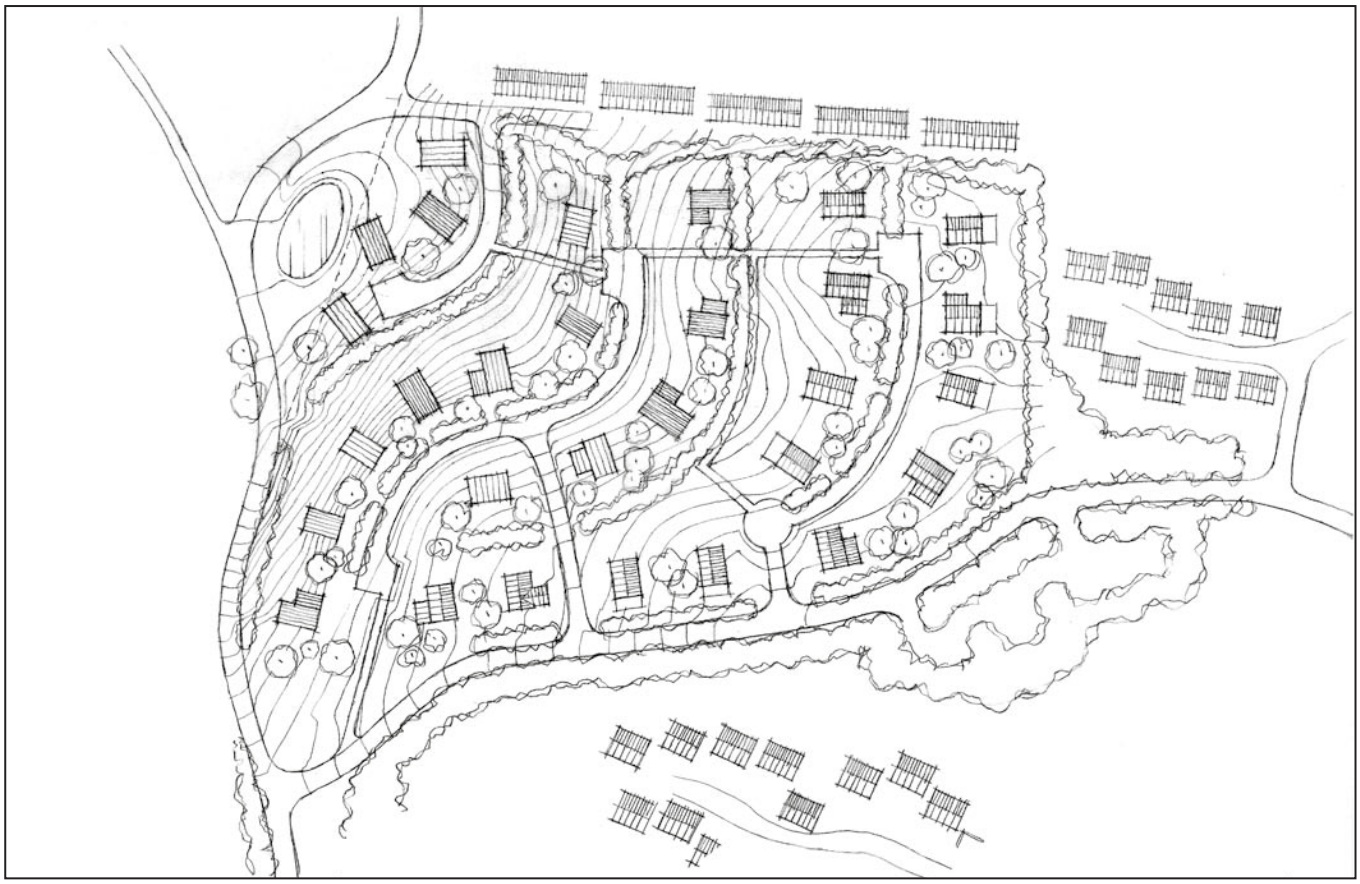
Det er målet, at de naturlige terrænforhold i lokalplanområdet bevares, og at der ikke foretages store terrænreguleringer. Der er mulighed for at regulere terrænet i forbindelse med anlæg af veje og stier, hvor det er nødvendigt for at opfylde krav til længde- og tværprofiler. Der kan terrænreguleres +/- 1 meter ind til 2,5 meter fra den færdige bebyggelse, dog ikke nærmere naboskel end 1 meter. Der må ikke etableres støttemure.

For at bevare oplevelsen af de store træk i det kuperede landskab må der ikke sættes hegn omkring de enkelte ejendomme. Men der må plantes levende hegn langs vejene og der må etableres en gårdhave til hvert enkelt sommerhus på 100 m² omkranset af levende hegn, der skærmer mod indblik. Resten af grunden skal henligge i græs og uden synlig markering af ejendomsskel med solitære frugttræer, som plantes med en afstand på 5 meter til naboskel.

Grundejerforening

Der påhviler grundejerne i lokalplanområdet flere fælles driftsopgaver. F.eks. skal de i fællesskab stå for vedligeholdelse af veje og pleje af levende hegn. Det er derfor et krav, at der etableres en grundejerforening, som samtlige grundejere har pligt til at være medlem af.

Illustrationsplan
Planlagt bebyggelse



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Landsplandirektiver

Lokalplanområdet er udlagt i overensstemmelse med Miljøministeriets landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005. Direktivet er implementeret som retningslinjer og bestemmelser i Kommuneplan 2015-2026 for Aabenraa Kommune.

Kommuneplan 2015-2026

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2015-2026 for Aabenraa Kommune.

Retningslinjer

I forbindelse med planlægning til sommerhusområder gælder der følgende retningslinjer:

- at der ikke sker nyudlæg til sommerhusområder inden for kystnærhedszonen,
- at udvidelse af antallet af sommerhuse i kystnærhedszonen kun kan finde sted i allerede udlagte områder, hvis der er ledige arealer,
- at eksisterende sommerhusområder fastholdes til ferieformål,
- at der kan udlægges nye sommerhusområder uden for kystnærhedszonen, hvis der tages hensyn til natur- og landskabsinteresser, grundvandsinteresser m.v. og
- at muligheden for at forbedre større sammenhængende sommerhusområder vurderes af hensyn til turismen og friluftslivet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.7.002.S, hvor anvendelsen er fastlagt til sommerhusområde, herunder Sommerhusbebyggelse, feriekoloni, vandrerhjem samt teltplads, restaurant, kiosk (maks. 200 m²) parkering, servicevirksomheder til områdets betjening samt fællesanlæg. Bebyggelse må ikke opføres med en højde, der overstiger 1 etage og 5 meter, ligesom grundstørrelsen er fastlagt til mindst 950 m^2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser i kommuneplantillæg nr. 18.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, hvor der kun kan planlægges for bebyggelse og anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Området ligger ca. 300 m fra kysten, bag den eksisterende sommerhusbebyggelse, der starter ca. 125 m fra stranden.

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er givet med landsplandirektivet for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Bebyggelsen i lokalplanområdet er kun synlig, når man er helt tæt på og fra skoven og engarealerne vest for området. Mod kysten er bebyggelsen afskærmet af den eksisterende sommerhusbebyggelse og levende hegn. Bebyggelsen har en begrænset visuel effekt på kystlandskabet.

Man kan delvis se de eksisterende sommerhuse fra vandet, men ikke fra

stranden, da bebyggelsen ligger ovenfor en ca. 12–20 m høj, beplantet skråning.

Fra den modsatte kyst ved Genner Strand kan man se campingpladsen nord for sommerhusområdet, men ikke sommerhusbebyggelsen. Men sommerhusene er synlige fra Sønderballe Hoved.

Lokalplanområdet er mod nord og øst afgrænset af levende hegn, der medvirker til at afskærme den højst liggende del mod kysten. Der er fastsat bestemmelse om at hegnene skal bevares.

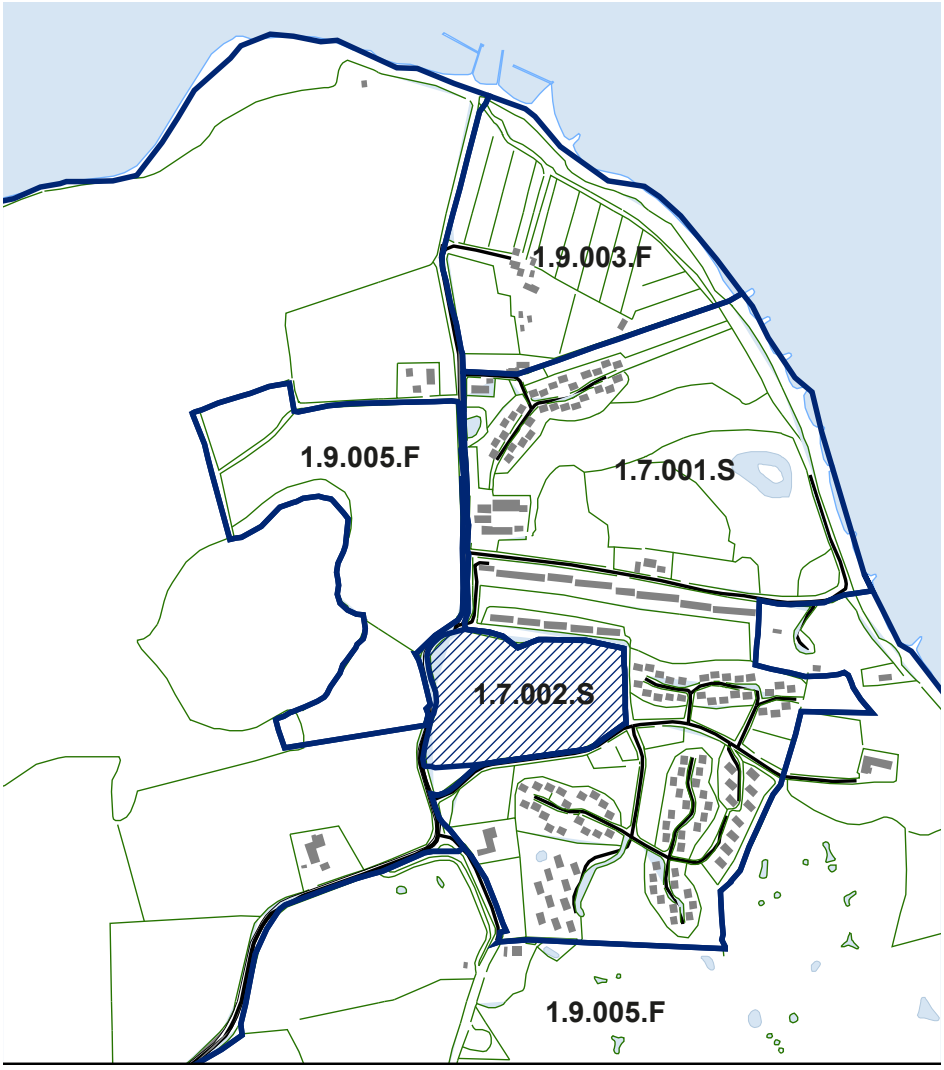
Der er udarbejdet visualiseringer af den planlagte bebyggelses visuelle påvirkning af landskabet. De kan ses på side 38-39.

De justeringer, som muliggøres med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 1, som implementeres i nærværende lokalplan nr. 1-1 vurderes ikke at medføre en ændret påvirkning på kystlandskabet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ved den endelige vedtagelse af nærværende tillæg til lokalplan nr. 1, vedtaget af Aabenraa Kommune i oktober 2007, ophæves denne i sin helhed og erstattes af nærværende tillæg, som herefter benævnes Lokalplan nr. 1-1.

Kommuneplan 2015-2026 for Aabenraa Kommune
Kommuneplanens rammeområder. Lokalplanområdet er markeret med skravering. Lokalplanområdet ligger i område 1.7.002.S.



Naturforhold

Habitatbekendtgørelsen
I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagets virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Denne lokalplan ligger ikke i nærheden af et Natura 2000 område, og muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område.

Nærmeste Natura 2000-område i forhold til planområdet er Habitat- og fuglebeskyttelsesområdet Lillebælt ca. 11 km nordøst for lokalplanområdet. Natura 2000-området vurderes ikke at kunne påvirkes af planforslaget, idet der er tale om en mindre justering i bestemmelserne i en eksisterende lokalplan for et sommerhusområde, der er under realisering.

Beskyttede arter
Der er ikke registreret bilag IV arter i området, og på baggrund af lokalplanområdets karakter som sommerhusområde under udbygning, anses det ikke for sandsynligt, at der forekommer bilag IV arter på arealet.

Landskab og bevoksning

I henhold til Kommuneplan 2015-2026 for Aabenraa Kommune er det landskab, der omgiver lokalplanområdet udpeget som værdifuldt landskab.

Landskabet er meget kuperet, som det er kendetegnende for Løjt Land. Lokalplanområdet er højt beliggende. Den østlige del ligger i kote 38,5. Herfra falder terrænet mod vest til kote 19,5 ved Sandskærvej.

Det er karakteristisk for Løjt Land, at der er levende hegn langs vejene. I det eksisterende sommerhusområde er der beplantning langs veje og stier og omkring parkeringspladser. Vest for lokalplanområdet ligger Nørreskov, som er fredskov. Selve lokalplanområdet er afgrænset af levende hegn langs tre sider.

Der er i lokalplanens § 8 fastsat bestemmelser om, at landskabstrækkene skal bevares, herunder terrænforhold og de levende hegn, der afgrænser området. Der er i § 6 desuden fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilpasses terrænet med forskudte etageplaner.

Grundvand og overfladevand

Lokalplanområdet er beliggende i et område uden særlige drikkevandsinteresser. Det vil sige, at den generelle grundvandsbeskyttelse er tilstrækkelig til sikring af drikkevandsinteressen.

Anvendelsen af lokalplanområdet medfører ikke umiddelbart risiko for grundvandsforurening.

Kulturmiljøer

Fortidsminder

Jordfaste fortidsminder
Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, har, i forbindelse med udarbejdelsen af den oprindelige lokalplan nr. 1, på grundlag af en arkivalsk kontrol af området udtalt, at museet ikke mener, at der indenfor det af lokalplanen berørte område fi- ndes væsentlige bevaringsværdier i form af jordfaste fortidsminder, der vil blive berørt af eventuelle anlægsarbejder. Museet har i foråret 2006 på foranledning af lodsejeren prøvegravet arealet, og ved den lejlighed blev der ikke fundet spor efter jordfaste fortidsminder.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet på området alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

Der henvises i øvrigt til oplysningerne på side 16 om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

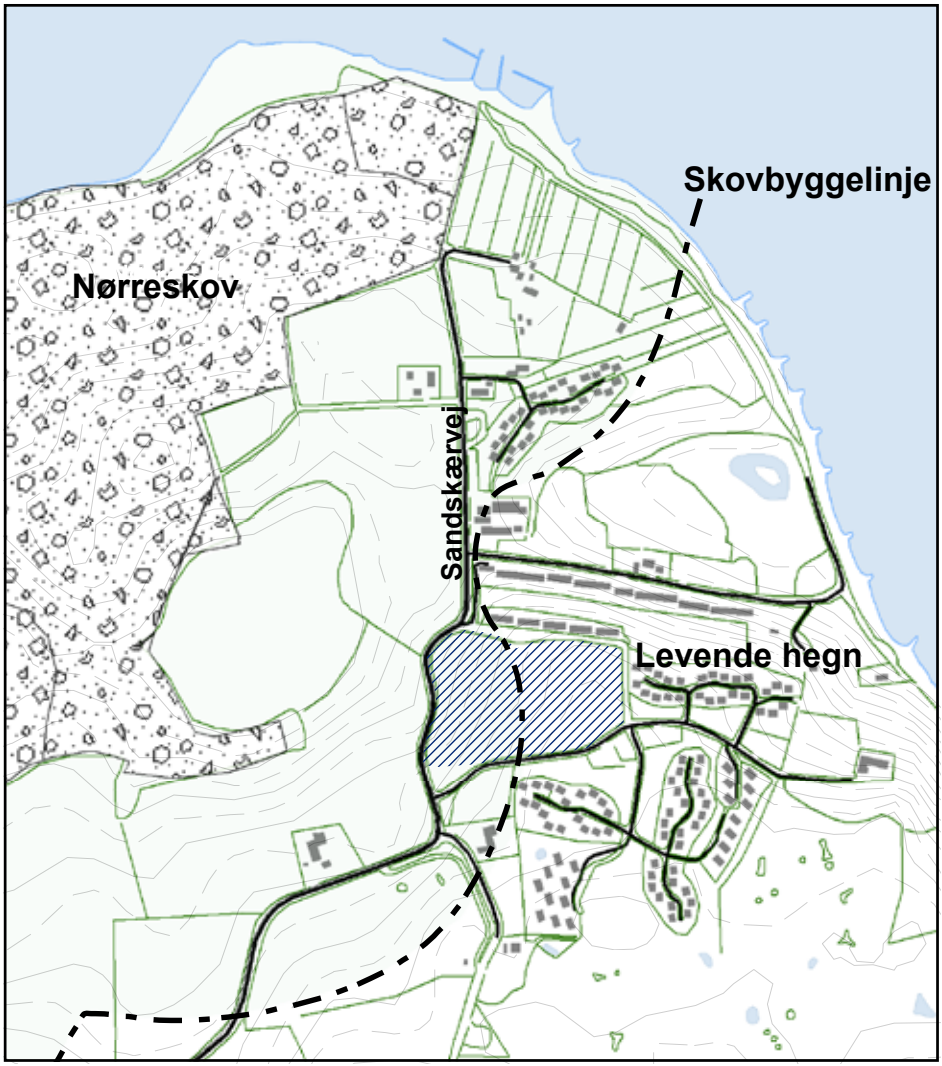
Miljø

Trafikstøj
Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområder er 53 dB(A).

I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdierfor vejtrafikstøj er der også fastlagt en støjgrænse på 53 dB(A) ved eksisterende og planlagte veje for udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse i landzone.

Ved en trafiktælling i 2003 blev årsdøgntrafikken på Sandskærvej opgjort til 478 biler. Det er på den baggrund vurderet, at den nuværende støjbelastning ikke overstiger grænseværdien. Det er også vurderet at den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ikke medfører en sådan forøgelse af trafikken, at støjbelastningen vil overstige grænseværdien.

Skovbyggelinje og landskab
Lokalplanområdet er markeret med skravering.
Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinien omkring Nørreskov. Skovbyggelinjen blev ophævet inden for området i forbindelse med Lokalplan nr. 1.
Landskabet er meget kuperet, og lokalplanområdet ligger højt i forhold til kysten.
Lokalplanområdet er afgrænset af



Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en varmeforsyningsplan. Det medfører, at der ikke er påbudt bestemte opvarmningsformer, og at der ikke er forbud mod elopvarmning. Der er heller ingen muligheder for tilslutning til kollektiv varmeforsyning i området.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2010-2018 for Aabenraa Kommune. Området er beliggende i forsyningsområdet for Aabenraa Vandforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2014-2017 for Aabenraa Kommune, hvoraf der fremgår, at området er separatkloakeret.

Således føres spildevandet Brøde Rensningsanlæg ved Loddenhøj. Der skal være mulighed for at etablere en pumpestation i lokalplanområdet.

Regnvand skal via åbent og/eller lukket forsinkelsesbassin føres til en godkendt recipient.

Affald

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere i henhold til gældende regulativ.

Antenneforhold

I forbindelse med det eksisterende sommerhusområde er der etableret en fællesantenne, som bebyggelsen i lokalplanområdet kan tilsluttes. Der er desuden mulighed for at forsyne området med kabel-tv, som indtil videre er ført frem til Løjt Kirkeby.

Der er på den baggrund fastsat bestemmelse i lokalplanen om, at der ikke må opsættes udvendige antenner på de enkelte ejendomme. Der er endvidere optaget bestemmelser om opsætning af parabolantenner.

Vej og trafik

Trafikplan

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra kommunevejen Sandskærvej af to private fællesveje – henholdsvis nord og syd for området. Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter, at der opnås tilladelse fra de vejberettigede til at der etableres udkørsel til vejene.

Veje i lokalplanområdet skal etableres og drives som private fællesveje.

For at sikre, at oversigten fra den nordlige af de to private fællesveje til Sandskærvej ikke forringes, er lokalplanområdets nordvestlige hjørne udlagt som oversigtsareal.

I henhold til den gældende kommuneplan fastholdes princippet i Løjt Lands trafikstruktur, som den er nu. Det er vurderet, at den trafik, som den planlagte sommerhusbebyggelse vil medføre, vil være af beskedent omfang, og at den ikke i sig selv forudsætter udbygning af områdets vejbetjening.

Stiplan

Der er adgang fra Sandskærvej til stranden både nord og syd for lokalplanområdet.

Der er i kommuneplanen ikke planlagt nye stier i området, og det er vurderet, at de eksisterende stier opfylder behovene.

Stier i lokalplanområdet skal etableres og drives som private fællesstier.

Miljøvurdering

I henhold til § 8 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
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.

I forbindelse med udarbejdelsen af tillæg nr. 1 til lokalplan, som er samlet i lokalplan nr. 1-1 er det vurderet, at den ønskede mulighed for lidt større sommerhuse, lidt højere bebyggelse, lidt friere udformning og udseende af bebyggelsen, lidt strammere bestemmelser vedr. beplantning, mulighed for opsætning af belysning ved terrasser, justerede bestemmelser vedr. terrænreguleringer samt ændrede bestemmesler vedr. vejadgang for en enkelt af sommerhusgrundene, må karakteriseres som mindre ændringer på lokalt niveau, som ikke medfører krav om en fornyet miljøvurdering.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1, blev nedenstående screenet og konkluderet.

Lokalplanen for udvidelse af sommerhusområdet ved Sandskær er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen, der er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Screeningen er beskrevet i et notat: ”Miljøvurdering af lokal-plan for udvidelse af sommerhusområde ved Sandskær – Screeningsrapport, februar 2007”.

Screeningsresultat

Det er i screeningsrapporten vurderet, at følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet:

- Dyreliv
- Beskyttelses- og byggelinier
- Luftforurening
- Trafi kstøj
- Landskabelige værdier

Det er i screeningsrapporten vurderet, at de ændringer, som planen medfører, betyder 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:

- Trafikstøj
- Skovbyggelinje
- Kystnærhedszone
- Ulykkesrisiko. Bluespot-areal
- Arkæologiske forhold
- Fortidsminder

Ved en gennemgang af de nævnte forhold er det vurderet, at indvirkningen er begrænset til få forhold, at indvirkningen er af begrænset størrelsesorden, at indvirkningens rumlige udstrækning er begrænset til planområdet og de nære omgivelser, og at indvirkningen kun vil påvirke få mennesker.

Det er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 1. Beslutningen er offentliggjort den 4. juli 2007.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

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 Haderslev Museum 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 bygherre. 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 bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

LOKALPLAN NR. 1-1
Udvidelse af sommerhusområde ved Sandskærvej, Løjt Land

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastholde lokalplanområdet til sommerhusområde,

at fastsætte bestemmelser for placering af ny bebyggelse, der sikrer, at bebyggelsen indpasses i det naturlige terræn,

at fastsætte bygningsregulerende bestemmelser.

at fastlægge en vej- og stiplan for området,

at sikre bevaring af landskabet med eksisterende terrænformer og levende hegn og

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Løjt Kirkeby, Løjt
Matrikel nr.: 391a, 391b, 391c, 391d, 391e, 391f, 391g, 391h, 391i, 391k, 391l, 391m, 391n, 391o, 391p, 391q, 391r, 391s, 391t, 391u, 391v, 391z, 391x, 391y, 391æ, 391ø, 391aa, 391ab, 391ac, 391ad.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 15. maj 2019 udstykkes fra de nævnte matrikler.

2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde, og forbliver i sommerhusområde ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusformål, og der må kun opføres sommerhuse.

4. Udstykninger

4.1 Udstykning må som hovedregel kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Der må desuden udstykkes parceller til forsinkelsesbassiner til afledning af regnvand.

4.2 Der må ikke udstykkes parceller til sommerhuse med et mindre grundareal end 950 m^2.

Parceller til forsinkelsesbassiner må udstykkes med en mindre grundstørrelse.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra sidevejene til Sandskærvej nord og syd for området.

Dog med undtagelse af grund nr. 21, som gives direkte adgang til Sandskærvej.

5.2 Der udlægges arealer til veje i en bredde af 5 m og vendepladser i en størrelse af 10 m x 12 m som vist på kortbilag 2.

Veje og vendepladser skal anlægges i den udlagte bredde og størrelse.

Belægningen må kun udføres med grus eller stenmel.

5.3 Der udlægges et oversigtareal i lokalplanområdets nordvestlige hjørne som vist på kortbilag 2.

Inden for oversigtsarealet må der ikke opføre bebyggelse og beplantning må ikke overstige en højde af 0,80 m.

5.4 Der må kun etableres én overkørsel fra hver ejendom til de planlagte veje.

5.5 Der udlægges arealer i en bredde af 2,5 m til stier som vist på kortbilag 2.

Belægningen må kun udføres med grus eller stenmel.

5.6 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

5.7 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).

5.8 Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkeres kortvarigt på egen grund og kun i en afstand af min. 2,5 m fra naboskel. Parkering må ikke ske på veje og fællesarealer.

I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres i området.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse.

6.2 Sommerhusboligen skal holde en afstand på mindst 5 meter til naboskel, men kan placeres i vejskel. Sommerhusboligen skal endvidere holdes samlet inden for et byggefelt på maksimalt 14 x 17 meter. På matr. nr. 391n Løjt Kirkeby, Løjt skal bebyggelse endvidere holdes øst for en byggelinje som vist på kortbilag 2.

Garager, carporte, udhuse og læmure må ikke opføres længere fra sommerhusboligen end 2,5 meter. Terrasser og belægninger må etableres ind til 2,5 meter fra naboskel.

6.3 Tekniske anlæg såsom transformerstationer, elskabe, telefonskabe,

pumpestationer og underjordiske forsinkelsesbassiner til lokalplanområdets forsyning må opføres uden for byggefelterne.

6.4 Det samlede areal til bebyggelse (boligareal, carporte, garager og udhuse) må på den enkelte ejendom ikke overstige 170 m².

6.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, der kan fordeles på forskudte etageplaner, der følger det naturlige terrænfald, som vist på eksemplerne på byggemuligheder på side 35-38.

På de ejendomme, hvor det naturlige terrænfald giver mulighed herfor, må forskydningen af etageplaner udføres således, at bebyggelsen fremtræder i 2 etager mod den lavestliggende del af ejendommen.

6.6 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m målt fra niveauplanet, som fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen efter reglerne i bygningsreglementet. Niveauplanet og dermed også bygningshøjden målsættes med udgangspunkt i terrænkoten for det eksisterende terræn. *Se note**.

** Bestemmelsen skal sikre, at der ikke kan terrænreguleres til at opnå et højere beliggende niveauplan i forhold til eksisterende terræn og for derved, at opnå en højere bygningshøjde.*

6.7 Den bygningsside, der vender mod den lavestliggende del af en ejendom må ikke overstige en højde på 7 meter målt fra det naturlige terræn.

6.8 Tagene på bebyggelsen må udføres med ensidig taghældning eller som symmetrisk saddeltage.

Udføres taget med en ensidig taghældning, må hældningen kun være i samme retning som eller i modsat retning af terrænets naturlige hældning. Taget må kun udføres med en hældning på 5°-15°.

Udføres taget som symmetrisk saddeltag, må det kun udføres med tagryggen i samme længderetning som byggefeltet. Taget må kun udføres med en hældning på 15°.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 På den enkelte ejendom må bebyggelsen kun udføres som en arkitektonisk helhed, jf. § 6.2 og § 7.2.

7.2 Facader og tage på carporte og udhuse skal tage udgangspunkt i udformningen af selve sommerhusboligen.

7.3 Udvendige bygningssider må kun udføres med træbeklædning.

Dog må mindre bygningsdele udføres som vandskuret teglstensmur eller med zinkbeklædning.

7.4 Vinduer og udvendige døre må kun udføres i træ og træ/alu.

7.5 Udvendige bygningssider må kun males i farveskalaen fra hvid til sort eller svenskrød. Mindre facadepartier kan fremstå i træets naturlige farver umalet.

Enkelte bygningsdele, f.eks. udvendige døre, må også males i signalfarver.

7.6 Tage må kun beklædes med sorte eller mørkegrå tagmaterialer, f.eks tagpap med listedækning. Tagmaterialet må hverken være blankt eller reflekterende.

7.7 Der må med undtagelse af parabolantenner ikke opsættes udvendige

antenner til radio og tv. m.v.

7.8 Der må kun opsættes en parabolantenne på hver ejendom. Parabolantenner må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle, og de må i øvrigt ikke opsættes i en større højde end 1,5 m over terræn.

Parabolantennernes diameter må ikke overstige 0,85 m. Hvis de opsættes på en bygning, skal deres farve holdes i samme valør som den bygningsside de opsættes på, således at der ikke opstår kontrastvirkning.

7.9 Reklamering med reklame- og firmaskilte samt reklame- og firmaflag må ikke finde sted.

8. Ubebyggede arealer

8.1 De naturlige terrænforhold skal bevares, og der må kun foretages terrænreguleringer efter følgende retningsllinjer:

Veje og stier skal så vidt muligt etableres på det eksisterende terræn, men der må foretages de opfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.

Der kan terrænreguleres +/- 1 meter ind til 2,5 meter fra den færdige bebyggelse, dog ikke nærmere naboskel end 1 meter. Der må ikke etableres støttemure.

Der må ikke foretages afgravning på den lavestliggende bygningsside.

8.2 Der må etableres en regnvandssø inden for det på kortbilag 3 viste areal til forsinkelse af regn- og overfladevand.

Søen skal indpasses i landskabet med svagt skrånende bredzoner, der ikke må udføres med større hældning 1:3.

8.3 De på kortbilag 2 viste levende hegn i skel mod nord og øst skal bevares og må ikke fældes eller skæres ned uden byrådets tilladelse.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

8.4 Med undtagelse af de i § 6.3 nævnte læmure og de i § 8.5 nævnte levende hegn må der ikke opføres faste hegn eller plantes levende hegn.

8.5 Der udlægges arealer til de på kortbilag 2 viste levende hegn i en bredde af 4 m.

Der må etableres huller i hegnene i en bredde af op til 3 m til indkørsler til de enkelte ejendomme.

Hegnenes højde må ikke overstige 3 m.

8.6 Der må etableres indhegnede gårdhaver, som ikke må overstige 100 m². Resten af grunden skal henligge i græs og uden synlig markering af ejendomsskel.

Beplantningen omkring gårdhaven må ikke overstige 1,8 m.

Hegnene må kun tilplantes med følgende arter:
Eg, Alm. Røn, Ask, Fuglekirsebær, Hassel, Alm. Hyld, Fjeldribs og Alm. Hæg (ikke glansbladet).

8.7 Der må plantes solitære frugttræer mellem husene, som vist på kortbilag 3.

Der må højst plantes to træer per ejendom.

Der skal desuden holdes en afstand på mindst 5 meter til naboskel.

8.8 Med undtagelse af indkørsel og maks. 2 parkeringspladser samt opholdsterrasse må befæstelse af de ubebyggede arealer på den enkelte ejendom kun udføres med græs.

8.9 Belysning af veje og stier må kun udføres med ens pullertlamper.

På de enkelte ejendomme må der opsættes udendørs belysning ved sommerhusenes indgangsdøre.
Der kan desuden opsættes lamper med nedadrettet lys ved terrasser.

8.10 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstillles både, uindregistrerede lastvogne, - biler og campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajakker og små joller på maks. 15 fod.

9. Spor- og ledningsanlæg

9.1 Elledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.

10. Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1 af de udstykkede grunde er solgt.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og arealer, herunder de i § 5.2 og § 5.5 nævnte private fællesveje og stier, de i § 8.3 og § 8.5 nævnte levende hegn, de i § 8.9 nævnte belysningsanlæg samt eventuelle fælles ledningsanlæg m.v.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

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. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige

med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

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

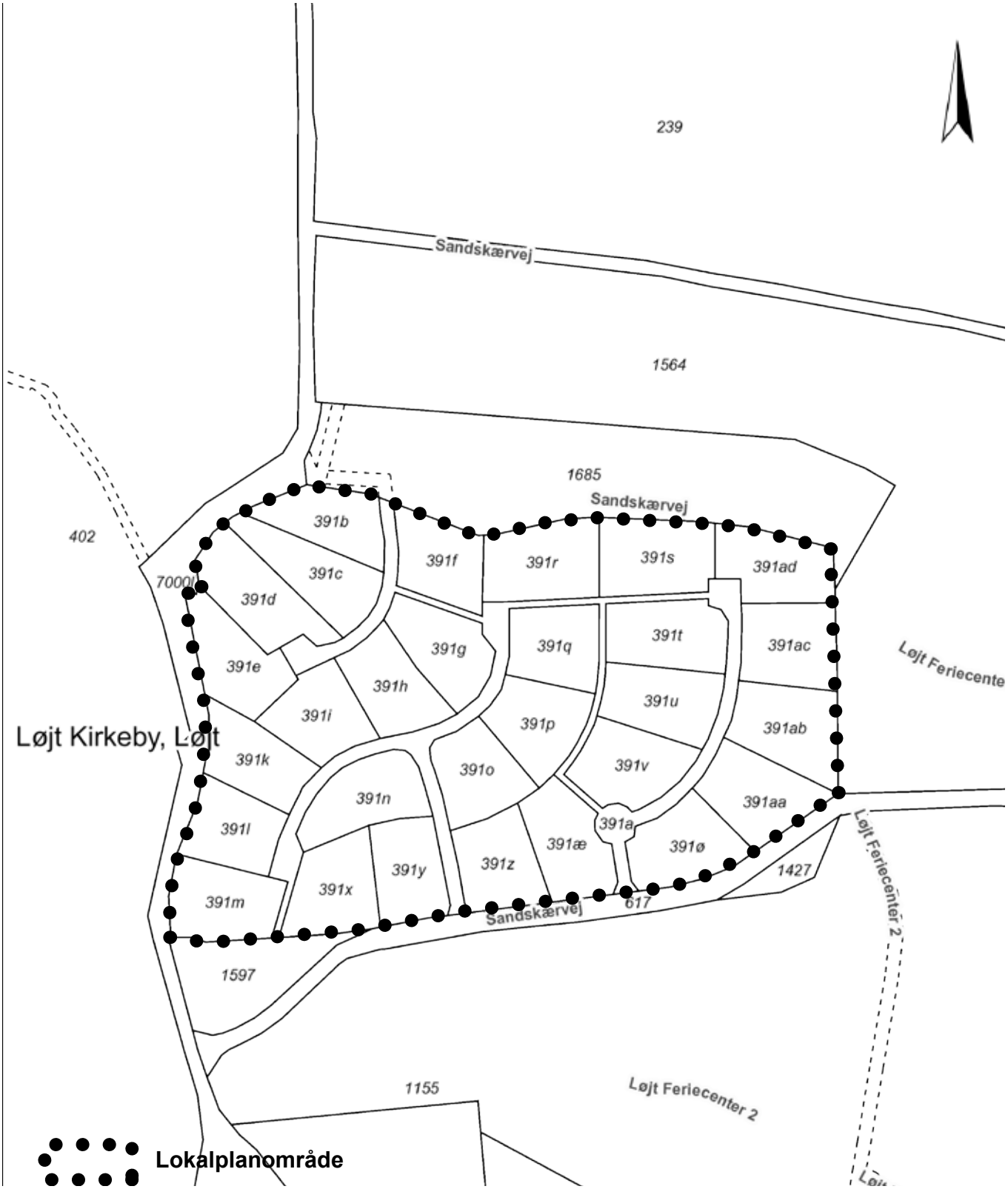
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 1-1 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 24. april 2019.

Lokalplanen er offentliggjort den 15. maj 2019.

Pbv

Thomas Andresen Borgmester	Tom Ahmt Kommunaldirektør



Lokalplan nr. 1

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Dato: 25.10.2018

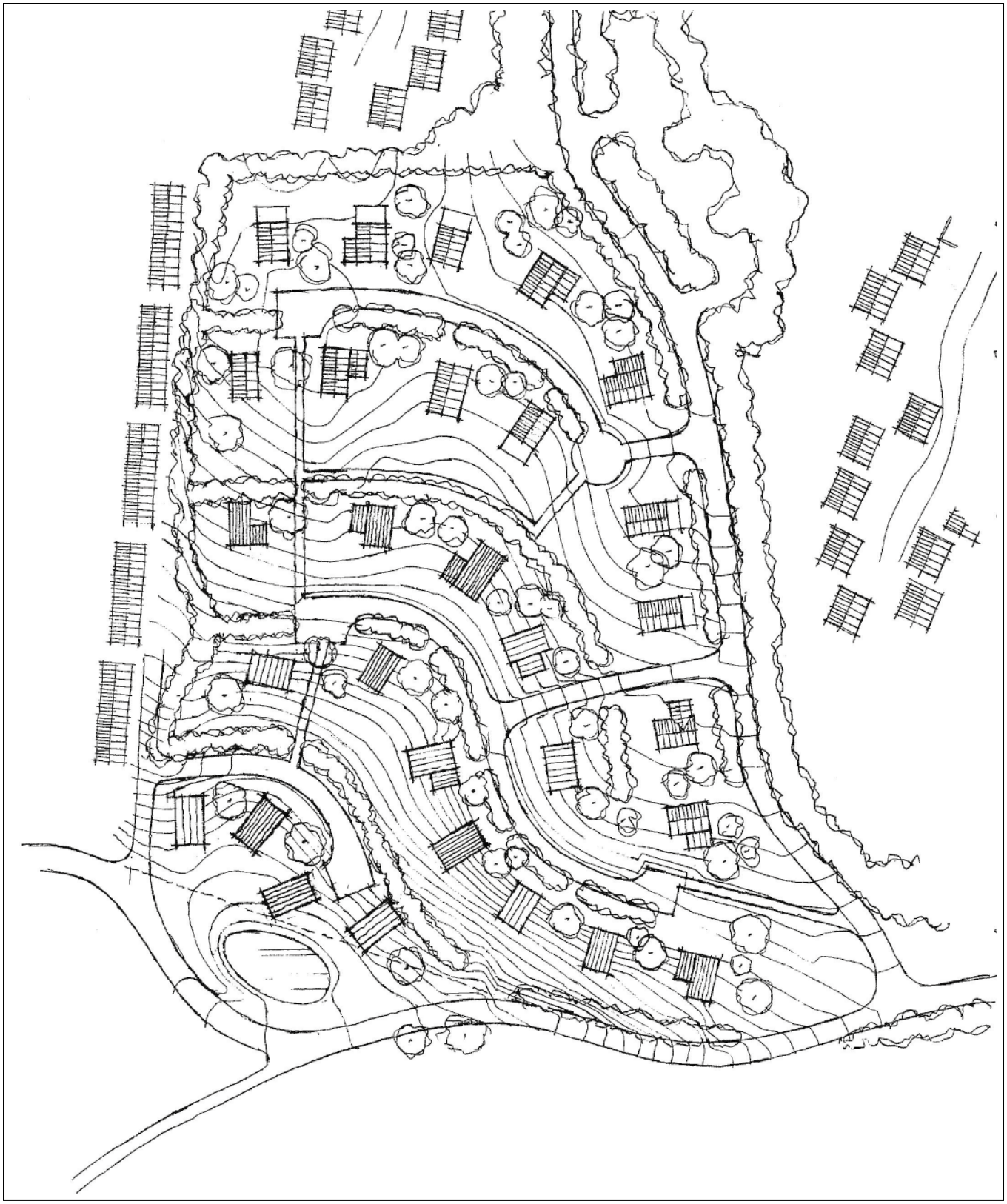
Aabenraa Kommune

Lokalplan nr. 1

Kortbilag 2: Dispositionsplan

Dato: 10. september 2007 Tiltrettet 8. maj 2019

Aabenraa Kommune

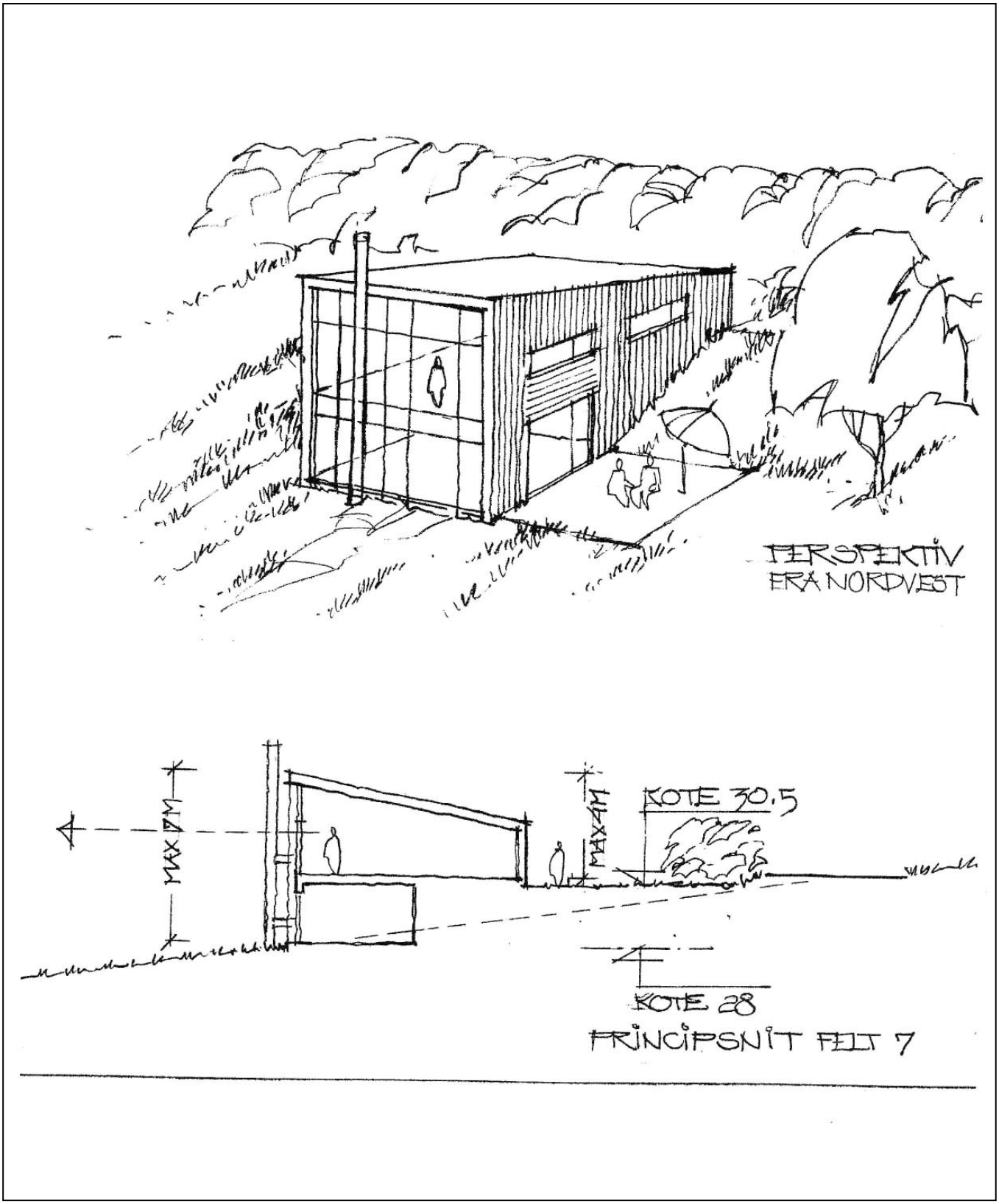


Lokalplan nr. 1

Kortbilag 3: Illustrationsplan

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune

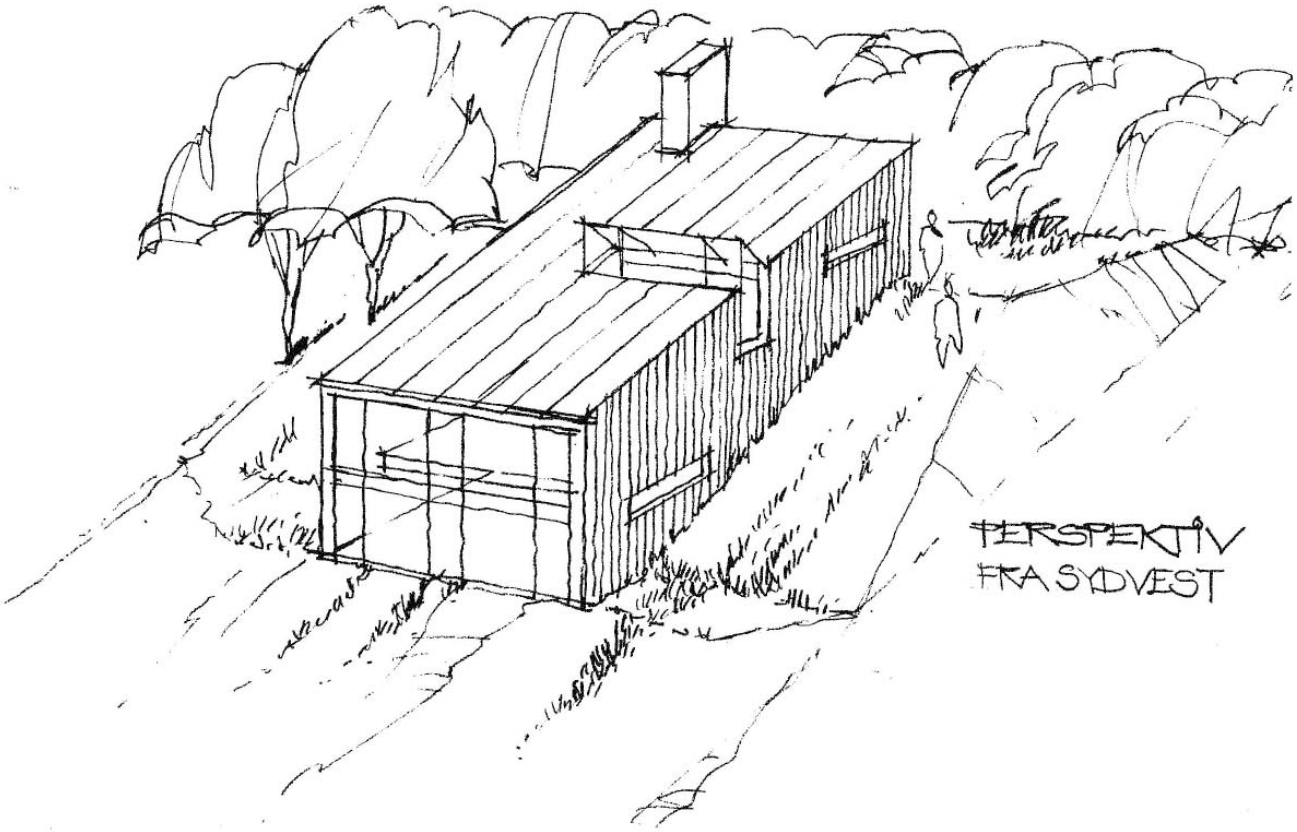


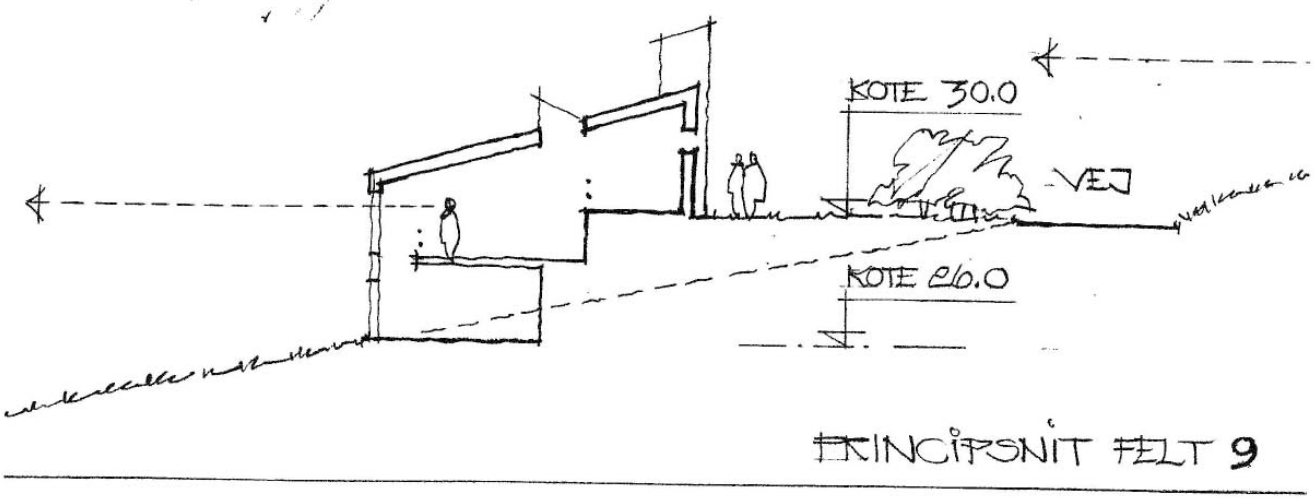
Lokalplan nr. 1

Eksempel på byggemulighed, byggefelt 7

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune



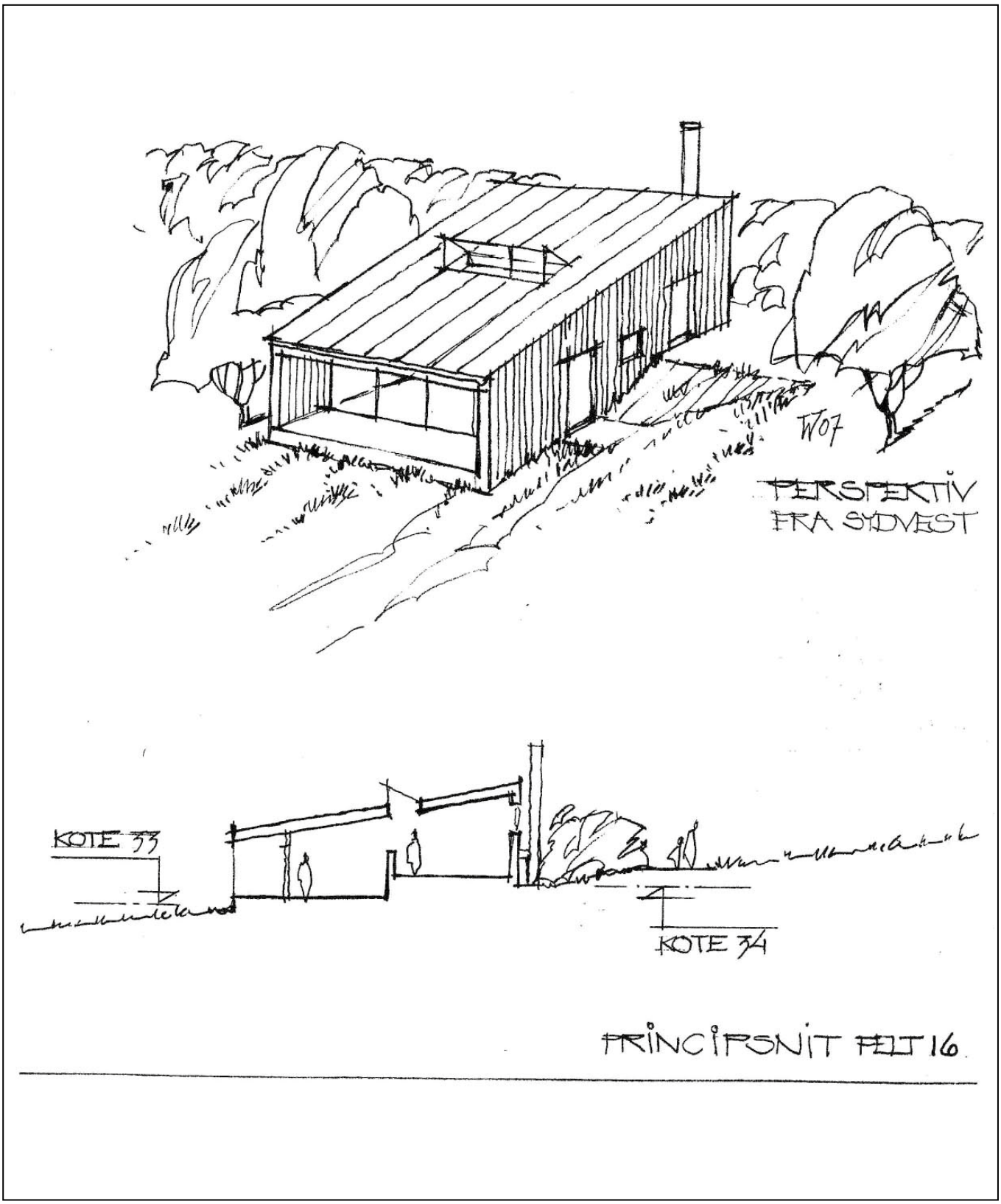


Lokalplan nr. 1

Eksempel på byggemulighed, byggefelt 9

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune

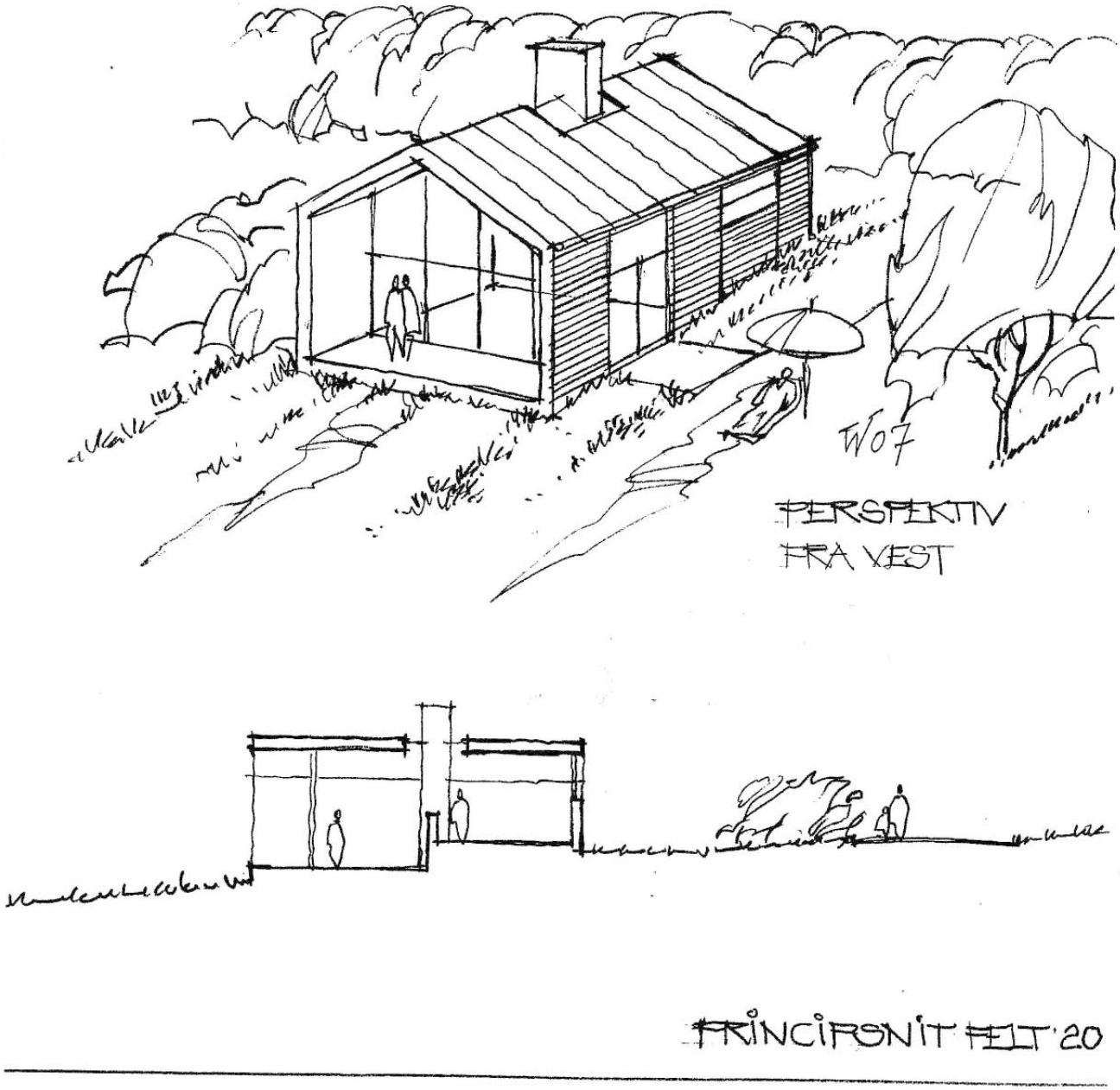


Lokalplan nr. 1

Eksempel på byggemulighed, byggefelt 16

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune

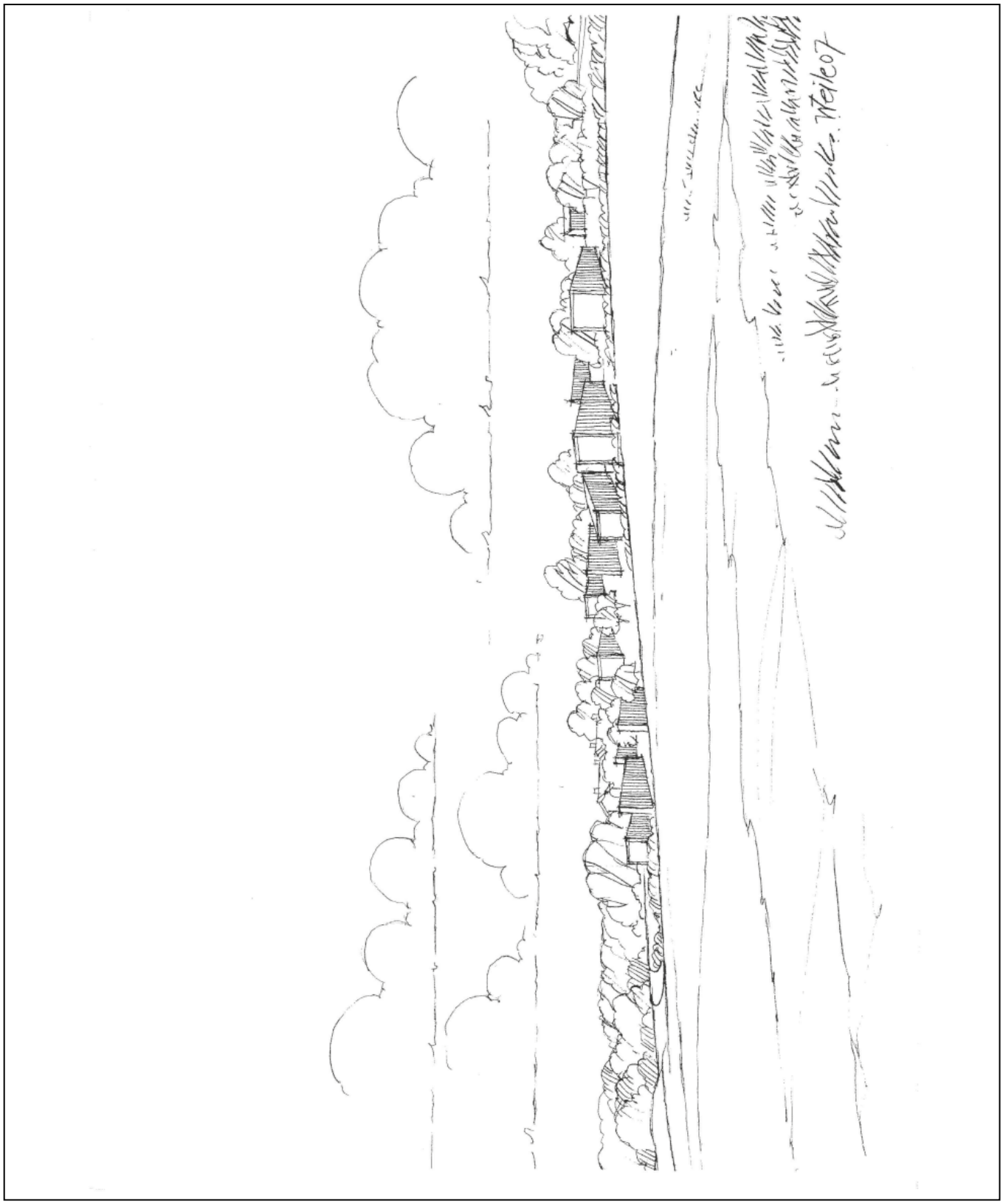


Lokalplan nr. 1

Eksempel på byggemulighed, byggefelt 20

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune

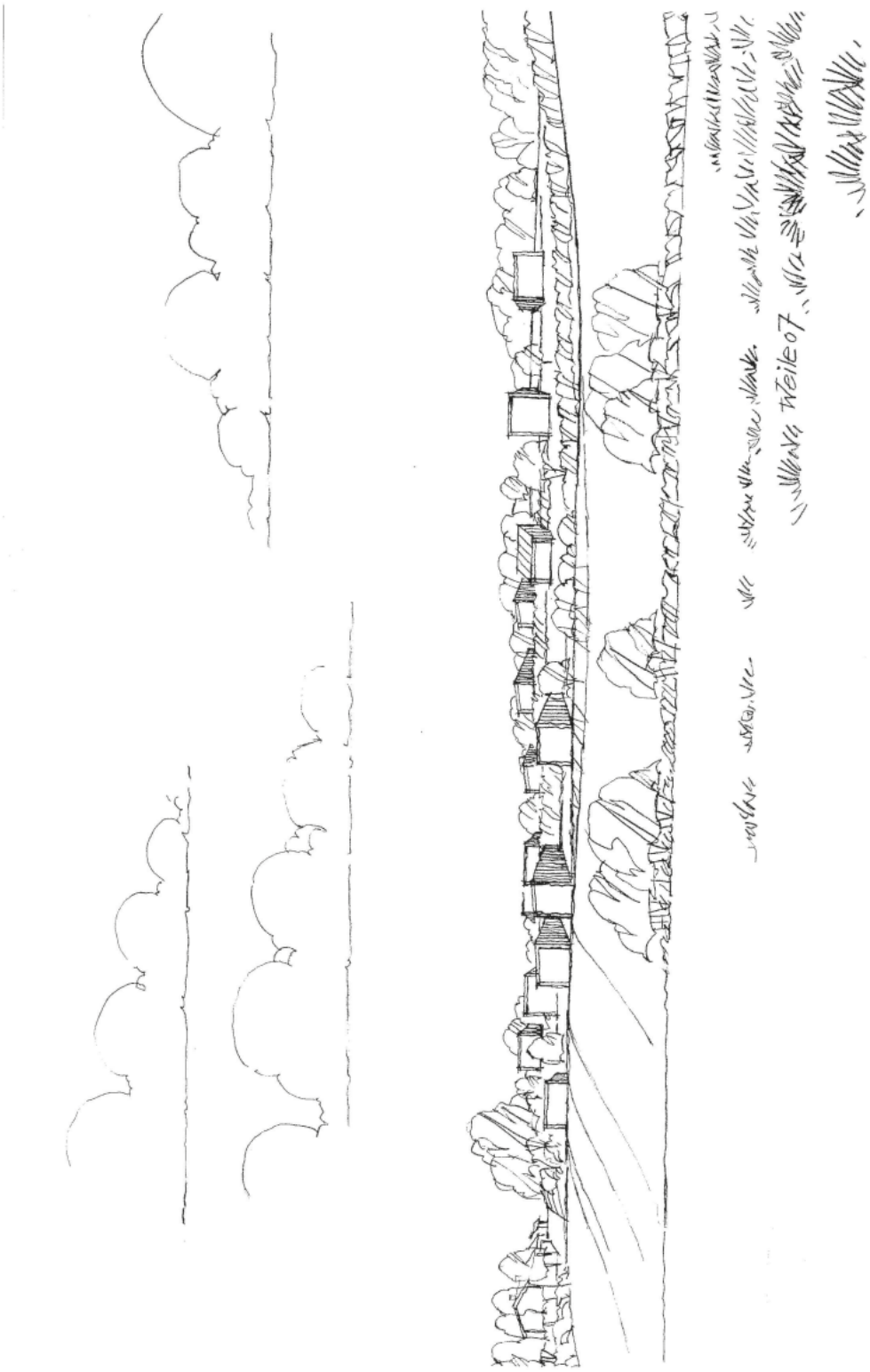


Lokalplan nr. 1

Visualisering fra sydvest

Dato: 10. september 2007

Aabenraa Kommune



Lokalplan nr. 1
Visualisering fra vest
Dato: 10. september 2007

Aabenraa
Kommune

Klagevejledning

I henhold til Planloven - Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer - § 58 kan kun retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

I henhold til Miljøvurderingsloven – Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer - § 17, stk. 2, kan kun retlige spørgsmål påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klages over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettigede er således enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Hvis du ønsker at klage over afgørelser vedr. forslag til lokalplan eller forslag til kommuneplantillæg, kan du klage til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over afgørelse om at ikke miljøvurdere planerne, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Det gør du ved at oprette en klage i Klageportalen. Indgang til Klageportalen findes via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Planklagenævnet og Miljø- og Fødevareklagenævnet opkræver som udgangspunkt et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Planklagenævnet kan tilbagebetale gebyret, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Klage skal være indgivet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning – med mindre Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Aabenraa Kommune
Kultur, Miljø & Erhverv

Lokalplan nr. 1-1
Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv i samarbejde med *urban design* LINK arkitektur A/S.

Offentliggjort den 15. maj 2019.

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

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

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