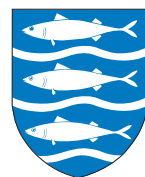




Forslag

Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 66

Udvidelse af Ældrecenter Lergården, Aabenraa

Offentlighedsperiode fra den 10. juli til den 18. september 2013

Klagefrist for miljøscreening er den 7. august 2013

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 tinglyses på de ejendomme, den omfatter.

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 8 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt.

Indtil høringsperiodens afslutning har borgerne mulighed for at fremsende indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Klagevejledning

Efter Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 kan der kun klages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planforslagets eller den endeligt vedtagne plans lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af planforslaget eller den endeligt vedtagne plan.

Der kan derimod ikke klages over planforslagets eller den endeligt vedtagne plans hensigtsmæssighed eller rimelighed. Desuden kan byrådets afgørelse efter § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Aabenraa Kommune, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa eller pr. mail: plan@aabenraa.dk. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Aabenraa Kommune inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen af planforslaget eller den endeligt vedtagne plan.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis du vil indbringe spørgsmål, om planforslaget eller den endeligt vedtagne plan er lovligt tilvejebragt eller offentliggjort eller spørgsmål om byrådets afgørelse vedrørende miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets eller den endeligt vedtagne plans offentliggørelse.

LOKALPLAN NR. 66

Udvidelse af Ældrecenter Lergården, Aabenraa.

Indhold side

Indledning **4**

Redegørelse **5**

Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	6
Den bæredygtige bydel	6
Lokalplanens indhold.....	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
Kommuneplan 2009.....	10
Kystnær del af byzonen	11
Arkæologi.....	12
Naturbeskyttelse og byggelinjer	12
Miljø	14
Veje og trafik	14
Tekniske sektorplaner	14
Servitutter.....	15
Miljøvurdering.....	16
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder.....	17

Lokalplanbestemmelser **19**

1. Lokalplanens formål.....	19
2. Område og zonestatus	19
3. Områdets anvendelse	19
4. Udstykninger	19
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	20
6. Bebyggelsens omfang og placering	20
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
8. Ubebyggede arealer.....	22
9. Miljø- og forsyningsforhold.....	22
10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
11. Servitutter og lokalplan	23
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	23
Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24

Bilag **25**

Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning	25
Kortbilag 2. Lokalplankort, områdets disponering.....	27

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 66 for udvidelse af Ældrecenter Lergården i Aabenraa.

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

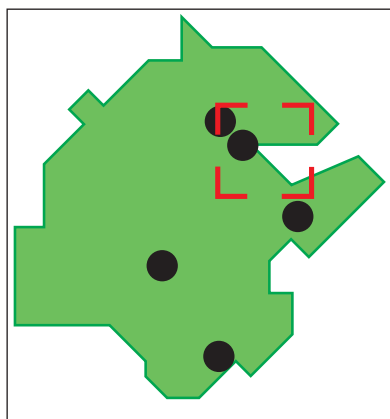
Forslaget til lokalplan nr. 66 er offentliggjort den 10. juli 2013. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og fremsendes senest den 18. september 2013 til:

Aabenraa Kommune

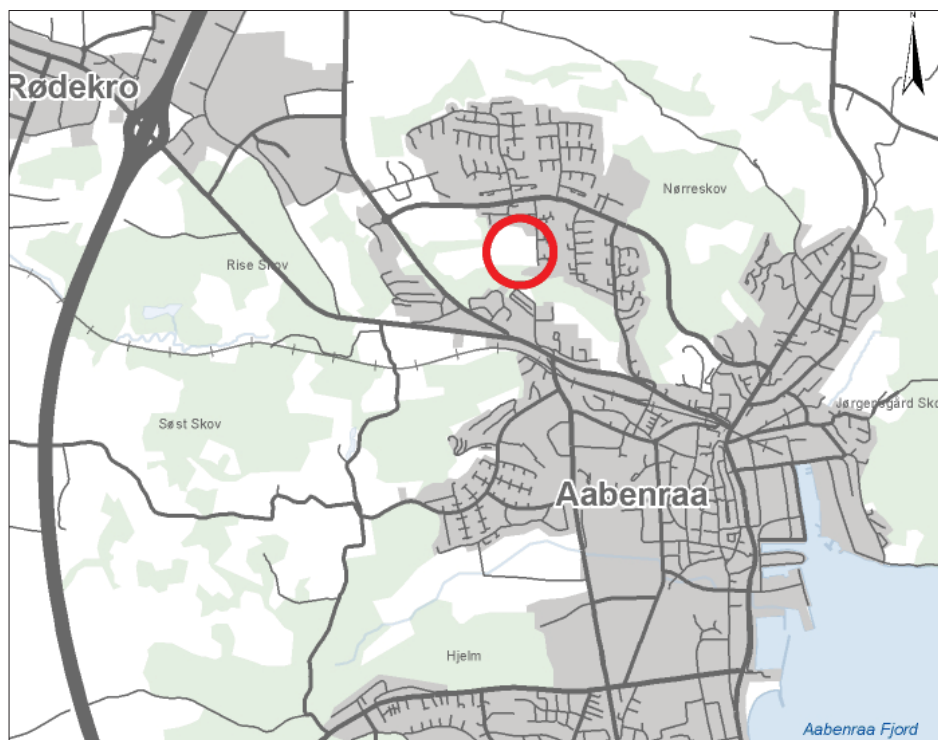
Kultur, Miljø & Erhverv
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Eller som e-post til:

plan@aabenraa.dk



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Aabenraa by i bydelen Høje Kolstrup. Planområdet udgør en del af boligområdet ved Lergård, der er bygget med parcelhuse, Høje Kolstrup Kirke og Ældrecentret Lergården, der med nærværende lokalplan kan udvides.

Planområdet afgrænses mod nord af et grønt område, som er etableret for hele boligområdet ved Lergård, og mod øst afgrænses området af vejen Lergård. Mod syd afgrænses området af skov og af kolonihaver ved Haveforeningen Skovly, og mod vest afgrænses planområdet af ubebyggede arealer, der indgår som et fremtidigt boligområde i helhedsplanen for Lergård-bydelen.

Lergård ligger centralt midt mellem Aabenraa by og den nordlige tilkørsel til motorvej E 45. Der er kort afstand til byens udbud af handel, erhverv og kultur og samtidig god forbindelse til et stort opland. Lergård ligger desuden i kort afstand til Aabenraa Sygehus.

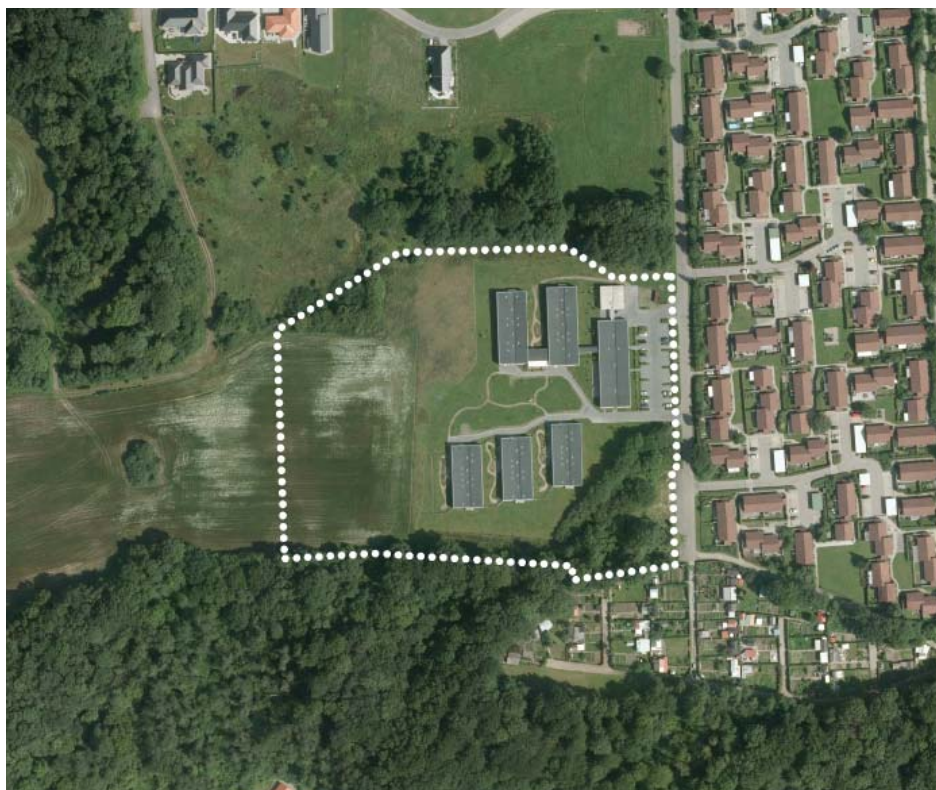
Baggrund og formål

Det er hensigten at skabe mulighed for at udvide Ældrecenter Lergården med nye plejeboliger og nye servicefaciliteter samt at forny udenomsarealer. Udvidelsen indebærer, at Ældrecenter Lergården udbygges med 43 plejeboliger til i alt at omfatte 84 plejeboliger.

Projektet, der ligger til grund for lokalplanen, har baggrund i Aabenraa Kommunes Plejeboligstrategi 2012-2025 og gennemføres i samarbejde mellem Kolstrup Boligforening og Aabenraa Kommune.

Lokalplanen udgør en del af helhedsplanen for Lergård - den bæredygtige bydel - hvor det er intentionen, at bydelen udbygges ud fra bæredygtige principper omkring sundhed og rekreative muligheder, klimatiske hensyn og energi-effektivitet, samt naturmæssige og landskabelige hensyn.

Lokalplanområdet ejes dels af Kolstrup Boligforening og dels af kommunen.



Luftfoto af eksisterende forhold. Lokalplanens område er markeret med hvide prikker.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 3,7 ha. og er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på ovenstående figur og omfatter matr. nr. 1949b og 2571 Kolstrup under Aabenraa, samt del af matr. nr. 1949a Kolstrup under Aabenraa.

Det eksisterende ældrecenter er beliggende på matr. nr. 1949b. Bebyggelsen er opført i 2008 og består af 41 boligenheder i 1 etage med tilhørende fælles faciliteter. Matr. nr. 2571 henligger som et ubebygget areal med skovbeplantning og sø. Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og bevares som et værdifuldt naturelement. Den resterende del af lokalplanområdet er ubebygget og har hidtil været anvendt som jordbrugsareal.

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvist fladt med terrænforskelle på 2-3 m. Områdets vestlige del, hvor den nye bebyggelse placeres, ligger på et højdedrag, som falder let mod vest. Det højeste punkt på højdedraget ligger ca. i kote 68,5 m.

I skoven, Præsteskoven, syd for lokalplanområdet falder terrænet markant. Skoven kan betegnes som et tunneldrag/lavning med stejle skråninger, og den udgør én af de bynære landskabskiler, som er et særligt kendetegn i Aabenraas byudvikling.

Der er i dag vejadgang til ældrecentret fra vejen Lergård.

Den bæredygtige bydel

Lokalplanen tager udgangspunkt i de anbefalinger til bæredygtig udvikling, som der er arbejdet med i helhedsplanen for Lergård - Sund og bæredygtig bydel. I lokalplanen er der indarbejdet en række bæredygtighedsfremmende tiltag. Lokalplanen stiller derudover krav om lavenergibebyggelse, tilslutning

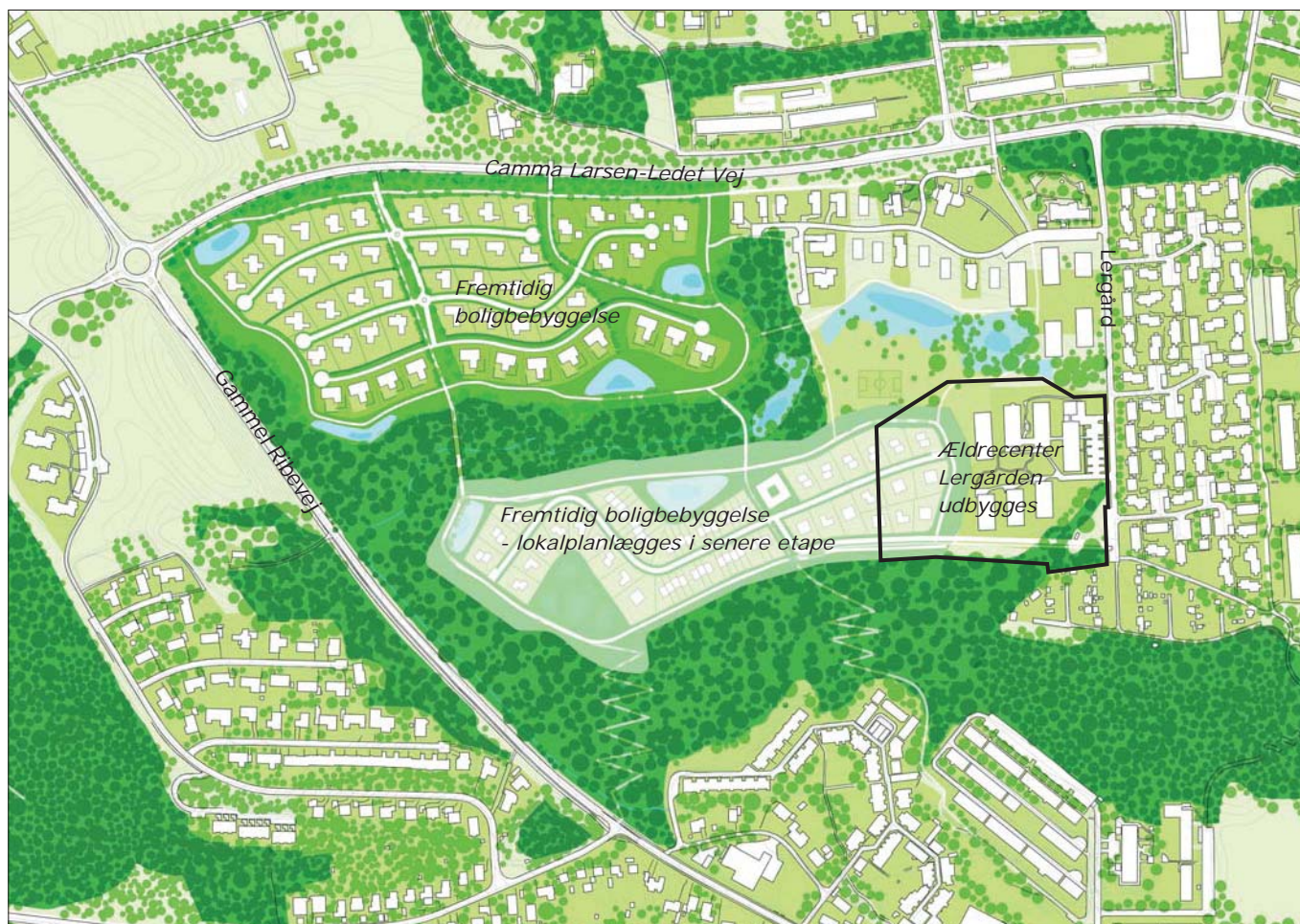


Illustration af helhedsplanen for Lergård, hvor lokalplanområdet markeret med en sort streg udgør en del af det østlige område. Udbygningen af området vest for lokalplanområdet fastlægges i en senere lokalplan.

til fjernvarme samt maksimal befæstelsesgrad på grundene.

I udmøntning af helhedsplanen gennem denne lokalplanlægning arbejdes der videre med 3 nedenstående bæredygtighedstemaer.

- Det naturgivne landskab
- Sundhedsloopet
- Grønne vejprofiler

Det naturgivne landskab

Det er formålet med lokalplanens disponering at sikre kvaliteterne i Lergårds kuperede landskab bedst muligt. Bebyggelse placeres, så der foretages mindst mulig indgreb i terrænet.

Sundhedsloopet

Lergård må gerne blive en bydel, hvor idræt, udeliv og motion er en naturlig del af livsstilen og hverdagslivet.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en offentlig tilgængelig sti gennem lokalplanområdet med forbindelse til den omkringliggende by. Stien skal indgå i et "sundhedsloop", der består af afmærkede løberuter af varierende længder og oplevelser. Langs loopet placeres bydelens øvrige sundhedsfremmende tiltag – eksempelvis udendørs fitness, naturfitness, tarzanbaner, boldbaner, petanque, parkour, naturlegepladser osv.

Grønne vejprofiler

Vej A-B og vej C-D udlægges 12 m brede og skal anlægges med kørebaner på

5,5 m. Vejudlæggene rummer mulighed for, at vejprofilernes rabatter etableres med sti, grøft, vandrende, evt. beplantning og lignende. Vejene ligger umiddelbart op mod skov eller grønt område, og vejene vil sammen med skoven eller med det grønne område som afgrænsning fremstå med grønne vejprofiler. Kun én af disse veje skal anlægges for at betjene et fremtidig boligområde umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Den offentlige tilgængelige sti, som løber gemmen lokalplanområdet, og som indgår i sundhedsloopet ved Lergård, skal anlægges med fast belægning.

Lokalplanens indhold

Områdets opdeling og anvendelse og bebyggelse

Lokalplanens område inddeles i 2 delområder, som vil have hver sin anvendelse.

Delområde 1

Delområde 1 planlægges til offentlige formål i form af ældrecenter med ældreboliger, service- og fællesfaciliteter og andre funktioner i relation hertil.

Det samlede etageareal, der kan opføres inden for delområde 1, er 9.300 m², svarende til en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 30. Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 vist byggefelter, idet bebyggelsen kan brydes af intern kørebane, stier, parkeringslommer, vendepladser samt opholdsarealer. Småbygninger kan placeres uden for disse byggefelter.

Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager med en max. bygningshøjde på 8,5 m. Da området kan anvendes til ældrecenter, er der fastlagt bestemmelser om, at der skal være niveaufri adgang mellem sammenhængende bygninger.

Facader skal fremstå i blank mur eller som pudset/vandskuret mur i hvid, grå eller sort, evt. med beplantning på facader. Facaderne kan brydes med beklædninger af træ, fiberplader og natursten samt med partier i glas, zink, stål, kobber og aluminium. Tage skal udføres som flade tage og skal fremstå i sort tagpap eller som grønne tage med græs/sedum. Endvidere kan solenergianlæg integreres eller monteres på facader og tage.

Delområde 2

Delområde 2 udlægges til vejanlæg og omfatter arealudlæg til to vejforbindelser. Af de to vejudlæg skal der vælges ét, der skal betjene et fremtidig boligområde umiddelbart vest for lokalplanområdet. Det vejudlæg, som ikke benyttes til vej, skal fremstå som grønt område.

Veje, interne færdselsarealer og stier

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lergård. Ældrecentret skal vejbetjenes via den eksisterende vejadgang fra Lergård. I den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet udlægges to vejudlæg med status af private fællesveje som adgangsveje til Lergård. Af de to vejudlæg skal der vælges ét, der skal betjene et fremtidig boligområde umiddelbart vest for lokalplanområdet. Det vil sige, at lokalplanen giver mulighed for enten at betjene det fremtidige boligområde nord eller syd for ældrecentret.

Ved ældrecentret udlægges interne færdselsarealer med adgang til bebyggelsens enheder. Inden for de interne færdselsarealer udlægges areal til parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes til enhver tid gældende parkeringsregulativ.

I lokalplanen sikres endvidere en offentlig tilgængelig sti gennem området. Denne sti vil få forbindelse til den omkringliggende by og indgå i Lergård-områdets "sundhedsloop", der består af afmærkede løberuter af varierende længder og oplevelser.



Illustration af fornyelse og udbygning af Ældrecenter Lergården. Vejudlægget til betjening af et fremtidigt boligområde vest for lokalplanområdet er ikke vist.

Samtidig vil denne sti blive en vigtig forbindelse for de bløde trafikanter i Lergårdsområdet, da den i helhedsplanen forbindes med Høje Kolstrup Kirke. Lokalplanen fastlægger derfor, at stitilslutning eller stikrydsning skal markeres ved hjælp af fysiske anlæg, f.eks. ved en forsætning af stien inden den krydser vejene, kombineret med en hævet flade på den enkelte vej og en indsnævring af vejens kørebane til ét spor.

Bepantning

De fælles friarealer uden om bebyggelsen skal fremstå som parklignende arealer eventuelt suppleret med spredte solitære træer eller mindre grupper af træer af egnstypiske og frugtbærende arter, samt egnstypiske buske og bærbuske.

På de fælles friarealer kan der anlægges boldbaner, lege- og aktivitetsarealer, ligesom de også kan anlægges inden for de interne færdselsarealer, hvor lokalplanen muliggør indretning med fælles have- og aktivitetsrum.

Interne færdselsarealer og opholdsarealer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).

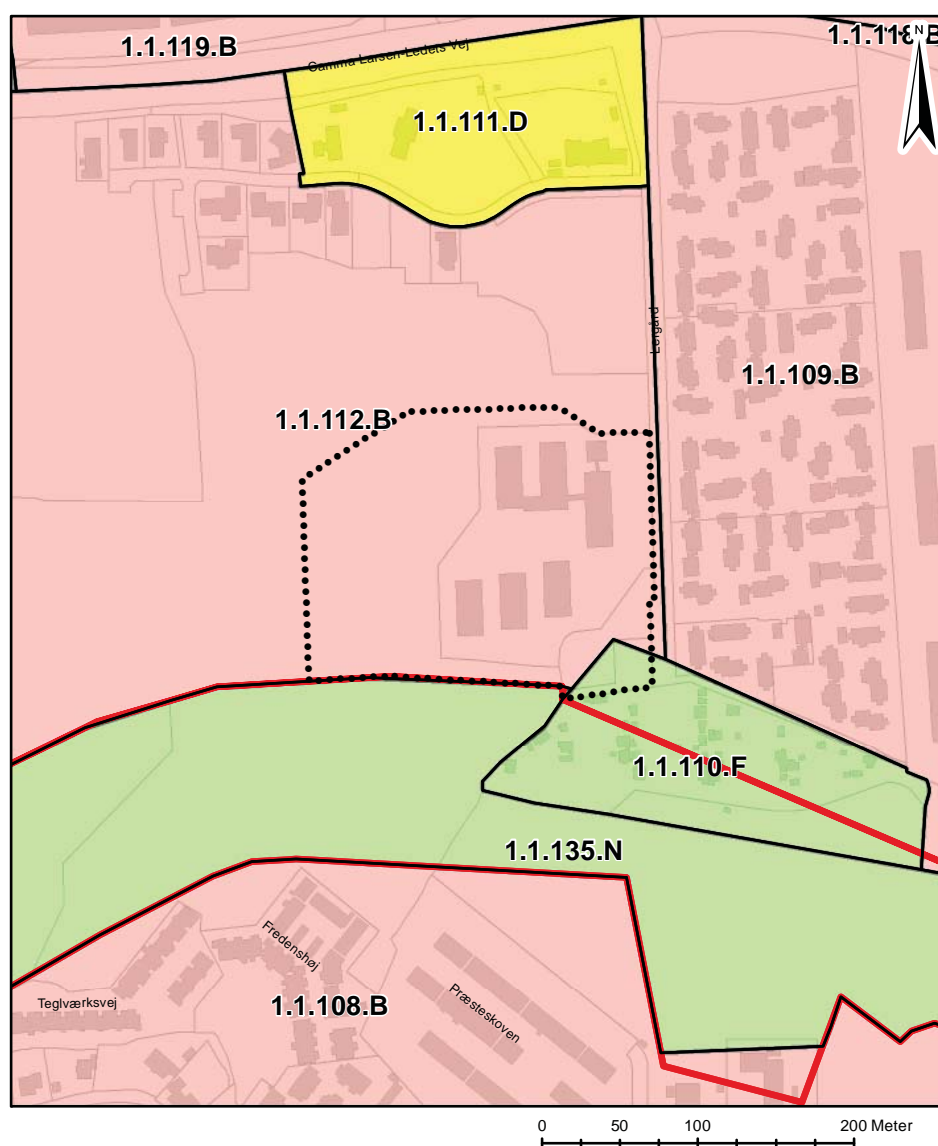
Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009 - rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanområdet er hovedsagligt beliggende inden for rammeområde 1.1.112.B (boliger). En mindre del af lokalplanområdets østlige hjørne er beliggende i rammeområde 1.1.110.F (rekreativt område).

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Rammebestemmelserne for 1.1.112.B udlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etage, åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt til offentlige formål og anlæg. Endvidere er der mulighed for erhverv, der ikke ændrer områdets karakter af boligområde. Det maksimale etageantal er fastsat til 3 etager og den maksimale bygningshøjde til 12 m. Rammebestemmelserne fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og minimum grundstørrelse på 700 m². Med kommuneplantillæg nr. 33, der er vedtaget som forslag af Byrå-



 Boligområder	 Naturopråder - Jordbrug	 Perspektivområde bolig
 Blandet bolig- og erhvervsområder	 Offentlige formål	 Perspektivområde erhverv
 Centerformål	 Sommerhusområde	 Byzone
 Erhvervsområde	 Tekniske anlæg	 Lokalplanområde
 Fritids og Ferieformål (Rekreative områder)	 Trafikanlæg	
 Landsbyområde	 Vindmøller	

Kommuneplanens rammeområder
(Kommuneplan 2009)

det i februar 2013, ændres den maksimale bebyggelsesprocent til max. 40 for tæt-lav bebyggelse og minimums grundstørrelse for tæt-lav bebyggelse ændres til 350 m².

Rammeområde 1.1.110.F udlægger områdets anvendelse til rekreativt område, kolonihaver - haveforeningen Skovly.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplan 2009 - hovedstruktur og retningslinjer

De landskabelige interesser i Lergård er meget markante på grund af det stærkt kuperede terræn og de markante skove. Præsteskovens syd for området er udpeget som grøn landskabskile og værdifuldt landskab. Under principper for byvækst er en af retningslinjerne, at bynære landskaber og landskabskiler skal indgå i planlægning af byvækstområder. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplan 2009 - Grundvandsbeskyttelse

Områder med særlige drikkevandsinteresser, områder med nitratfølsomme indvindingsområder og indvindingsoplande til almene vandværker har højeste prioritet for drikkevand. Derfor må arealanvendelse i særlige drikkevandsområder ikke ændres til en mere grundvandstruende art, og aktiviteter, der sikrer god grundvandskvalitet, skal fremmes.

Rammeområde 1.1.112.B ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af Vandplan 1.11 Lillebælt/ Jylland.

De særlige drikkevandsinteresser knytter sig til den såkaldte Ribeformation, der strækker sig videre mod nordvest over Rødekro og op midt i Sønderjylland. Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsoplande til vandværker og uden for nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Området ændrer i forbindelse med lokalplanens realisering anvendelse fra landbrugsformål til offentlige formål.

Ændringen af lokalplanområdet i forhold til dets nuværende anvendelse skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening.

Inden for området skal der ske separatkloakering og spildevandet skal ledes til offentlig kloak. Der må desuden ikke uden kommunens tilladelse ske direkte nedsivning af regnvand/overfladevand fra bebyggede eller befæstede arealer.

Ældre lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. M91. Lokalplan nr. M91 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Kystnær del af byzonen

I henhold til Planlovens § 16, stk. 4 skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2,5 - 3 km fra kysten bag eksisterende byområde og fredskov samt i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens højde og volumen er endvidere tilpasset den eksisterende bebyggelse. Det vurderes, at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplaner ved lokalplanområdet.



Arkæologi

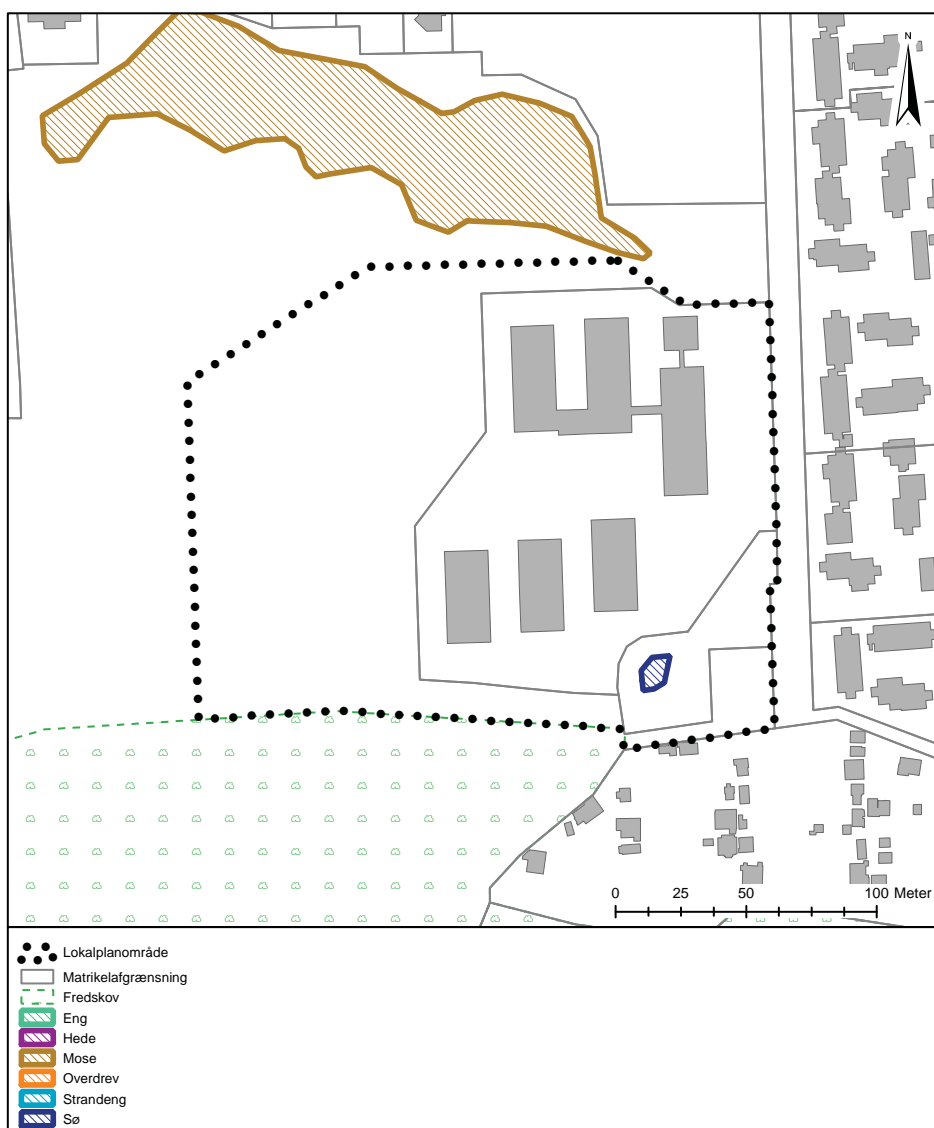
Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, har undersøgt det område, som er udlagt til udvidelse af Ældrecenter Lergården. Museet oplyser, at der ikke er fundet væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27.

Ved forundersøgelsen fremkom enkelte gruber med lerkarskår fra førromersk jernalder. Disse fund er imidlertid ikke at en karakter, som kræver yderligere undersøgelse. Fundene viser, at der under jordarbejde kan dukke fund frem. Sker dette, besigtiger Museum Sønderjylland byggepladsen uden udgift for bygherre.

Naturbeskyttelse og byggelinjer

Fredskov

Lokalplanområdet omfatter ikke fredskovspligtige arealer, men der ligger fredskovspligtige arealer umiddelbart op til lokalplanens sydlige afgrænsning.



Beskyttet natur i og ved lokalplanområdet.

Ifølge naturbeskyttelseslovens adgangsbestemmelser må man færdes frit i offentligt ejede skove og gå overalt og cykle på veje og stier.

Skovbyggelinjer

Lokalplanområdet er berørt af skovbyggelinje i områdets sydlige del. Denne skovbyggelinje er reduceret til 15 m fra skovkanten.

Lokalplanområdet er desuden berørt af skovbyggelinje på 300 m efter Naturbeskyttelseslovens § 17 i lokalplanområdets vestlige del. Lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver denne skovbyggelinje inden for lokalplanområdet, da der ikke må placeres bebyggelse, dvs. bygninger, skure, campingvogne, master m.v. inden for skovbyggelinjer. Naturstyrelsen har i forbindelse med helhedsplanlægningen for Lergård tilkendegivet at ville reducere denne skovbyggelinje. Aabenraa Kommune er myndighed.

Aabenraa Kommune vil derfor efter den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen anmode Naturstyrelsen om ophævelse af denne skovbyggelinje i lokalplanområdets vestlige del.

Beskyttede naturtyper (NBL § 3)

I områdets sydøstlige del er der registreret en mindre sø, der er beskyttet af

Naturbeskyttelseslovens § 3. Det medfører, at vandhullets tilstand ikke må ændres uden forudgående dispensation. Aabenraa Kommune er myndighed.

Beskyttede dyre- og plantearter (bilag IV-arter)

Der er ikke registreret beskyttede dyre- og plantearter (bilag IV-arter) i området, men § 3 søen, etablering af grønne fælles friarealer og de tæt ved liggende skove giver mulighed for at fastholde et varieret dyreliv.

Lokalplanen påvirker derfor ikke beskyttede dyre- og plantearter negativt.

Miljø

Vejtrafikstøj

Lokalplanområdet vurderes ikke at være påvirket af vejtrafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj på L_{DEN} 58 dB i forhold til støjfølsom anvendelse som boliger og opholdsarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj skal overholdes ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

Jordforurening - områdeklassificering

Området er beliggende i byzone, men er udtaget af områdeklassificeringen i henhold til jordforureningslovens §50a (Lov om forurennet jord nr. 282 af 22.marts 2007). Det skal tilføjes, at ud over jordflytningsbekendtgørelsen skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges. Dette betyder, at flytningen af jord væk fra området blot skal anmeldes til kommunen. Der skal ikke udtages jordprøver.

Veje og trafik

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Lergård. Ældrecentret skal vejbetjenes via den eksisterende vejadgang fra Lergård. I den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet udlægges to vejudlæg med status af private fællesveje som adgangsveje til Lergård. Af de to vejudlæg skal der vælges ét, der skal betjene et fremtidig boligområde umiddelbart vest for lokalplanområdet. Det vil sige, at lokalplanen giver mulighed for enten at betjene det fremtidige boligområde nord eller syd for ældrecentret.

Fra Lergård er der via Camma Larsen-Ledet Vej adgang til Gammel Ribevej og byens overordnede vejnet.

I lokalplanen sikres endvidere en offentlig tilgængelig sti gennem området. Denne sti vil få forbindelse til den omkringliggende by og indgå i Lergård-området "sundhedsloop", der består af afmærkede løberuter af varierende længder og oplevelser. Samtidig vil denne sti blive en vigtig forbindelse for de bløde trafikanter i Lergårdsområdet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet hører til forsyningsområdet for Aabenraa - Rødekro Fjernvarme. Ny bebyggelse har tilslutningspligt.

Såfremt byggeri opføres som lavenergi-byggeri, vil der i henhold til Planlovens § 19, stk. 4, efter anmodning fra ejer, blive dispenseret fra tilslutningspligt til fjernvarme.

Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes Arwos Vandforsyning.

Regn- og spildevand

Området er omfattet af Aabenraa Kommunes spildevandsplan og skal separat-kloakeres.

Spildevand skal ledes via separate ledninger til offentlig spildevandsledning.

Regnvand tillædes det offentlige regnvandssystem. Hvis befæstelsesgraden på arealet bliver større end 0,6 skal der ske en lokal forsinkelse af overfladevandet før tilledning til det offentlige regnvandssystem.

Regnvand kan endvidere tillædes nedsivet på egen grund via faskine i det omfang, som jordbundsforholdene muliggør det.

Renovation

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/holdere, i henhold til pt. gældende affaldsregulativ af 1. januar 2008.

Affaldsbeholdere skal så vidt muligt placeres således, at renovationskøretøjer uhindret kan køre frem til beholderne.

Servitutter

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af den endeligt vedtagne lokalplan.

Der er ikke ved lokalplanens udarbejdelse fundet private tilstandsservitutter i strid med lokalplanen.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Planer som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre planer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 66 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Screening

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

Det er i screeningsrapporten vurderet, at de ændringer som planen medfører, kun betyder en uvæsentlig ændret påvirkning af miljøet i forhold til den nuværende situation.

Planen er derfor vurderet heller ikke at være omfattet af pkt. 3, jf. bilag nr. 2.

Konklusion

Det vurderes på baggrund af screeningen, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal foretages yderligere miljøvurdering af lokalplan nr. 66. Beslutningen offentliggøres samtidig med planforslaget, og vil kunne påklages til Natur- og Miljøklagenævnet indenfor 4 uger fra offentliggørelsesdatoen.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Museumsloven

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, har undersøgt det område, som er udlagt til udvidelse af Ældrecenter Lergården. Museet oplyser, at der ikke er fundet væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder i området findes yderligere spor af fortidsminder, skal jordarbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Skovbyggelinje

Inden for skovbyggelinje må der i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17 ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Aabenraa Kommune er myndighed i forhold til dispensation.

Bebyggelsen placeres ikke inden for skovbyggelinje mod syd, hvor skovbyggelinjen er reduceret til 15 m, men lokalplanområdets vestlige del er omfattet af skovbyggelinje. Aabenraa Kommune vil efter den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen anmode Naturstyrelsen om ophævelse af den del af skovbyggelinjen, der er beliggende på den vestlige del af lokalplanområdet.

LOKALPLAN NR. 66 UDVIDELSE AF ÆLDRECENTER LERGÅRDEN, AABENRAA.

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre udvidelse af et ældrecenter med tilhørende servicefaciliteter,

at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering,

at skabe grundlaget for en bæredygtig bebyggelse, der vægter beboernes rekreative muligheder for at leve et aktivt og sundt liv i området,

at sikre at området udnyttes og bebygges i respekt for de landskabelige og naturgivne kvaliteter i området,

at sikre at området indrettes og forsynes, så energiforbruget minimeres, herunder at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og

at sikre hensigtsmæssige adgangsforhold.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Kolstrup under Aabenraa

Matrikel nr.: 1949b, 2571 og del af 1949a,

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18.4.2013 udstykkes fra nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet inddeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

3.2 Delområde 1 udlægges til offentlige formål i form af ældrecenter med ældreboliger, service- og fællesfaciliteter og andre funktioner i relation hertil.

3.3 Delområde 2 udlægges til vejanlæg.

4. Udstykninger

Ingen bestemmelser.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Lergård i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Der udlægges areal til nye veje og interne færdselsarealer i princippet som vist på kortbilag 2. Vejarealer og interne færdselsarealer udlægges med følgende bredder og materialer:
- Vej A – B og vej C – D: Bredde 12 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m. Vejene må kun udføres med fast belægning i form af asfalt.
- Interne færdselsarealer: Variende bredder med en kørebanebredde på min. 5 m. Kørebane må kun udføres med fast belægning i form af asfalt og/eller belægningssten.
- 5.3. Kun én af de to veje, vej A – B og vej C – D, må anlægges. Dét vejudlæg, som ikke anlægges, skal fremstå som grønt område.
- 5.4. Interne færdselsarealer skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).
- 5.5. Der skal etableres stiforbindelse med en udlægsbredde på min. 2 m på strækningen mellem punkt a og d principielt som angivet på kortbilag 2. Stien må kun belægges med fast belægning.
- 5.6. Stitilslutning eller stikrydsning mellem punkt a og b samt mellem punkt c og d skal markeres ved hjælp af fysiske anlæg, f.eks. ved en forsætning af stien inden den krydser vej A – B og vej C – D, kombineret med en hævet flade på den enkelte vej og en indsnævring af vejens kørebane til ét spor.
- 5.7. Inden for delområde 1 skal der sikres vendemulighed for lastvogne (renovationsvogne, flyttebiler mv.v). Vendemulighed skal udformes efter vejreglerne.
- 5.8. Inden for de interne færdselsarealer skal der udlægges areal til parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes til enhver tid gældende parkeringsregulativ (p.t. af 25. juni 2008).
- 5.9. Belysning af vej A – B og vej C – D skal ske i henhold til Aabenraa Kommunes belysningspolitik. Sti a-b skal udføres med belysning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. I delområde 1 må det samlede etageareal ikke overstige 9.300 m².¹
- 6.2. Der må ikke opføres bebyggelse i delområde 2.
- 6.3. Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, idet bebyggelsen dog kan brydes af intern kørebane, stier, parkeringslommer, vendepladser samt opholdsarealer beliggende inden for byggefelterne.
- Småbygninger til cykelparkering, udhuse, miljøstationer og lignende kan placeres udenfor byggefelterne efter bygningsreglementets regler.
- 6.4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med en bygningshøjde på max. 8,5 m målt fra et eller flere niveauplaner, som fastsættes

¹ Det samlede etageareal på maksimalt 9.300 m² svarer til en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 30.

nærmere af bygningsmyndigheden.

Småbygninger uden for de på kortbilag 2 vist byggefelter må gives en bygningshøjde på max. 3,0 m, dog må disse småbygninger ikke være højere end bygningsreglementets regler inden for en afstand af 2,5 m mod vej, sti og skel.

- 6.5 Ud over maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres tekniske installationer, solenergianlæg og lignende samt mindre bygningsdele såsom skorstene, elevatortårne og lignende.
- 6.6 Internt i delområde 1 gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimelig omfang sikre tilfredsstillende lysforhold, og det skal sikres, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- 6.7 Inden for delområde 1 skal der sikres niveaufri adgang mellem sammenhængende bygninger.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

- 7.1 Bebyggelsens facader må kun fremstå i blank mur af teglsten eller som pudset/vandskuret murværk i hvid, sort eller grå.

Facaderne kan brydes med beklædninger af træ, fiberplader og natursten samt med partier i glas, zink, stål, kobber og aluminium.

Facader må tilplantes og fremstå som grønne/beplantede facader.

Facader på småbygninger må kun fremstå med beklædninger af træ, fiberplader og natursten samt med partier i glas, zink, stål, kobber og aluminium

Uanset ovenstående kan der integreres eller monteres solenergianlæg, jf. § 7.5, såfremt disse er plane med facaden.

- 7.2 Sokler må ikke være synlige mere end 40 cm over færdigt terræn. Fritliggende kældre og lignende, der på grund af skrånende terræn får hel eller delvis fri facade, skal således udføres som ydervægge i samme materialer som den øvrige facade på bygningen.

Tage

- 7.3 Bebyggelsens tage må kun udføres som flade tage og fremstå i sort tagpap eller i græs/sedum. Dog må tage udføres med glas på udestuer, drivhuse og lignende, og disse glastage må udføres med hældning.

Solenergianlæg

- 7.4 Solenergianlæg (celler/fangere) må ikke placeres tættere stjernkant end 2 meter, og bagsiden af anlæg skal inddækkes. Solenergianlæg må ikke have en højde, der overstiger 1 meter målt fra den enkelte tagflade.

Solenergianlæg skal fremstå som sammenhængende flader med fire kanter, og må ikke oplægges i fragmentariske, uhomogene flader.

- 7.5 Til solenergianlæg på tage og facader må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne.

Skiltning

- 7.6 Der kan opstilles informations- og henvisningsskilte. Ingen form for reklamering må finde sted.

Inden for det på kortbilag 2 viste område til fællesbygninger og -anlæg for området kan der opsættes skilte med relation til driften.

8. Ubebyggede arealer

Befæstelsesgrad

- 8.1 Hvis befæstelsesgraden inden for delområde 1 bliver større end 0,6, skal der ske en lokal forsinkelse af overfladevandet i den sydlige del af delområde 1, før overfladevandet tilledes til det offentlige regnvands-system.

Terrænregulering

- 8.2 I delområde 1 må skråningsanlæg ikke udføres med en hældning stejle end 1:3. Der må ikke etableres støttemure.
- 8.3 I delområde 1 må terrænet reguleres med maksimalt +/- 0,5 m, dog må terrænet inden for det vestlige byggefelt reguleres ned til kote 65,6 (gulvkote).

Desuden må der ske nødvendig terrænregulering ved indretning af de bolignære opholdsarealer.

Beplantning

- 8.4 Der må ikke etableres hegn i eller ved lokalplanens afgrænsning mod vest og nord.
- 8.5 Hegn omkring bolignære opholdsarealer må kun etableres som levende hegn.
- 8.6 Fælles friarealer uden om bebyggelsen og grønt område, jf. § 5, stk. 3, skal fremstå som græsbelædte arealer eventuelt suppleret med spredte solitære træer eller mindre grupper af træer af egnstypiske og frugt bærende arter, samt egnstypiske buske og bærbuske.

Der kan desuden indrettes boldbaner, lege- og aktivitetsarealer i sand, stenmel og grus eller tilsvarende (faldunderlag) på disse fælles friarealer.

- 8.7 Interne færdselsarealer kan indrettes med fælles have- og aktivitetsrum.
- 8.8. Opholdsarealer skal ligesom interne færdselsarealer, jf. § 5, stk. 4, udføres i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).

Oplag

- 8.9 Fællesarealer og ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, uindregistrerede biler og uindregistrerede campingvogne.

Naturbeskyttelse

- 8.10 Der må ikke ske ændringer af tilstanden i området, der på kortbilag 2 er vist som § 3 sø, med mindre der opnås dispensation fra Aabenraa Kommune.

9. Miljø- og forsyningsforhold

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til Aabenraa Kommunes varmeplan.

- 9.2 I delområde 1 skal bebyggelse opføres minimum som lavenergibebyggelse i henhold til 2015-kravene i BR10.
- 9.3 Ved boligfacader og på udendørs opholdsarealer i tilknytning til boliger skal det sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. (p.t. gældende for boligområder, institutioner, plejehjem, udendørs opholdsarealer, parker og lignende mv.: L_{den} 58 dB).

10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i henhold til Aabenraa Kommunes varmeplan. Der gælder dog særlige undtagelser for lavenergibebyggelse, der er defineret efter planlovens § 21a. Se lokalplanens retsvirkninger punkt 3.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevands- og regnvandsafledning i henhold til Aabenraa Kommunes Spildevandsplan.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de parkeringspladser, der hører til den enkelte boenhed eller servicebygning, er etableret.

11. Servitutter og lokalplan

Lokalplan nr. M 91 for et ældrecenter - Lergård 1. etape, Aabenraa Kommune, vedtaget af Aabenraa Byråd den 27. marts 2003, ophæves for den del, der ligger inden for nærværende lokalplanområde.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort, og indtil byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder i henhold til planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om påbegyndelse et større byggearbejde m.v.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

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 varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, der opfylder bygningsreglementets krav for lavenergibebyggelse.
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.

Vedtagespåtegning

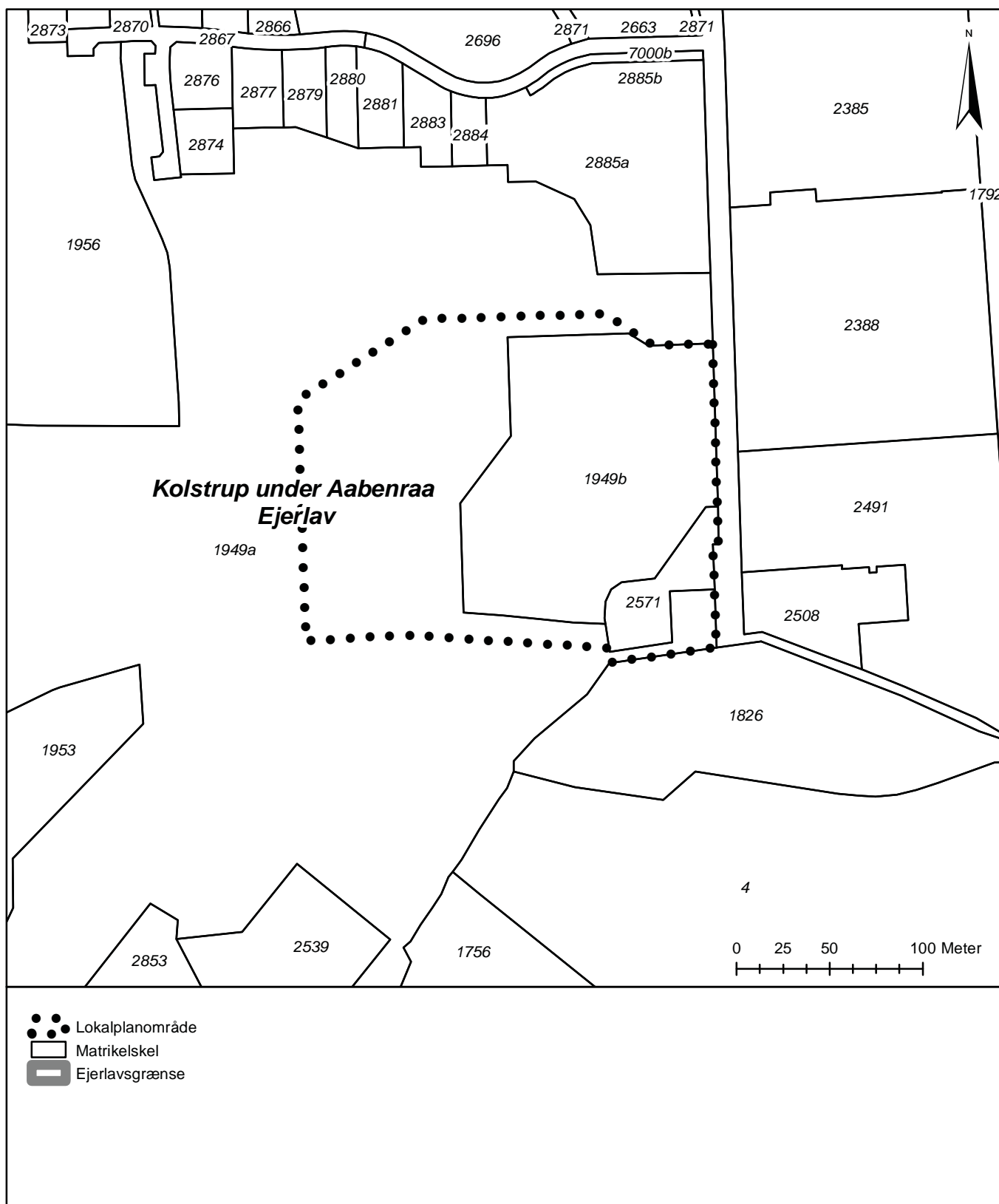
Forslag til lokalplan nr. 66 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 26. juni 2013.

Forslaget er offentliggjort den 10. juli 2013.

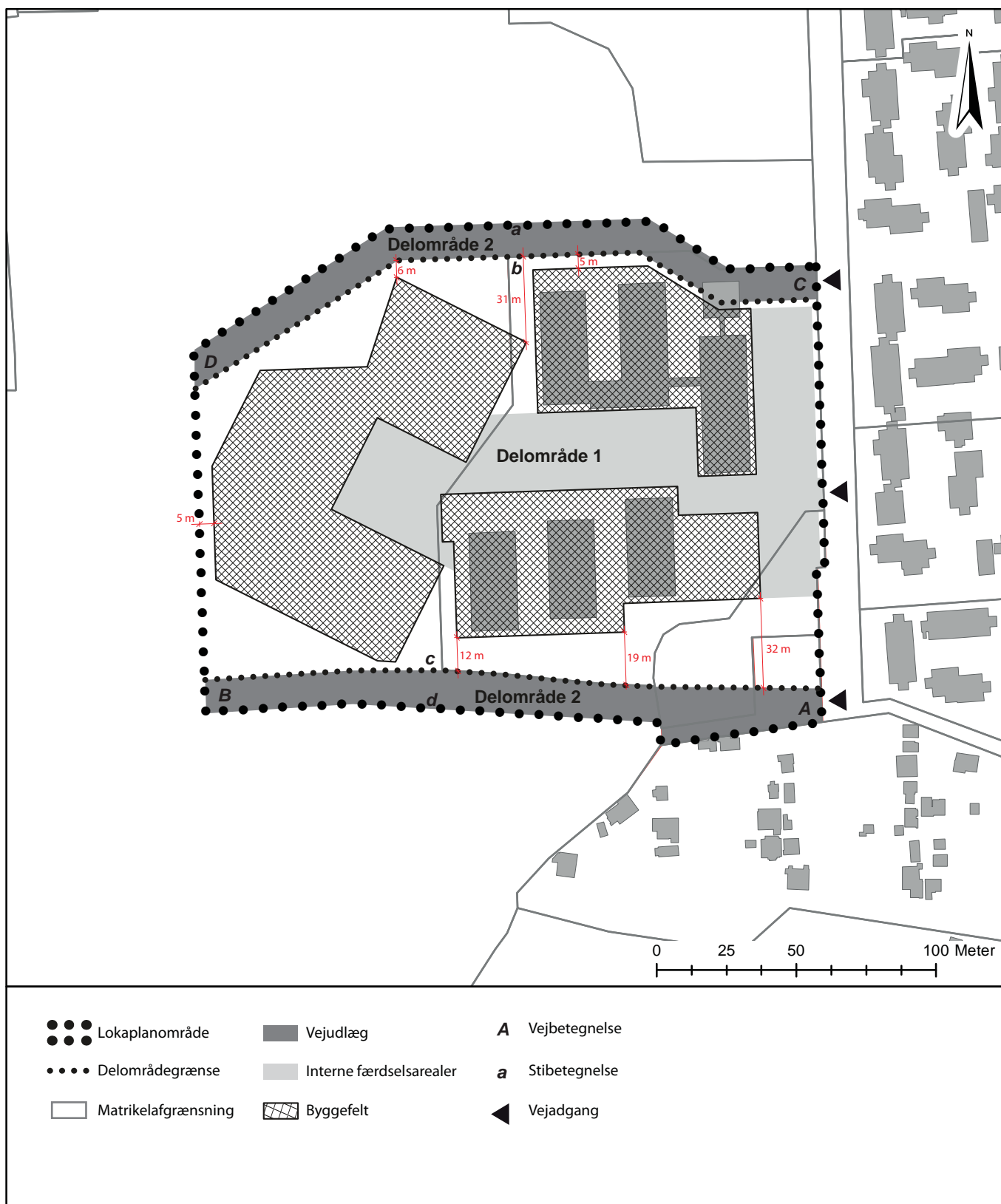
Pbv

Tove Larsen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1:
 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
 Dato: 3. maj 2013



KORTBILAG 2:
 LOKALPLANKORT, OMRÅDETS DISPONERING
 Dato: 17. maj 2013

Aabenraa
 Kommune



Forslag til Lokalplan nr. 66, Aabenraa Kommune

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, KME (Kultur, Miljø & Erhverv) i samarbejde med COWI.

Offentliggjort den 10. juli 2013.

Tryk: Aabenraa Kommune.

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