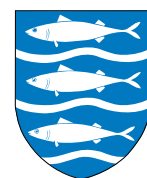




# **Forslag**

**version 1.3**

Aabenraa  
Kommune



## **LOKALPLAN nr. 67**

**Centerområde ved Tøndervej og Langebro, Aabenraa**

***Offentlighedsperiode fra den 11. september til den 6. november 2013***

***Klagefrist for miljøscreening er den 9. oktober 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 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](mailto: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](http://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.

## **Indledning** **4**

## **Redegørelse** **5**

Lokalplanens beliggenhed .....	5
Baggrund og formål .....	5
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	9
Miljøvurdering .....	12
Tilladelser og dispensationer til anden lovgivning .....	13

## **Lokalplanbestemmelser** **15**

1. Lokalplanens formål.....	15
2. Område og zonestatus .....	15
3. Områdets anvendelse .....	15
4. Udstykninger .....	16
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	16
6. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning.....	16
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
8. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
9. Ubebyggede arealer.....	17
10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
11. Ophævelse af lokalplan .....	18
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	18
Lokalplanens retsvirkninger .....	18
Vedtagelsespåtegning .....	19

## **Bilag** **18**

Bilag 1. Lokalplanens afgrænsning .....	18
Bilag 2. Lokalplanens disponering .....	19

## **LOKALPLAN NR. 67**

Centerområde ved Tøndervej og Langebro, Aabenraa

### **Indledning**

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 67 for et centerområde ved Tøndervej og Langebro, 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.

#### **Kommuneplantillæg**

Omfatter ændringer af kommuneplanen, herunder f.eks. nye rammebestemmelser for lokalplanområdet.

### **Offentlighedsperiode**

Forslaget til lokalplan nr. 67 er offentliggjort den 11. september 2013. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og fremsendes senest den 6. november 2013 til:

#### **Aabenraa Kommune**

Kultur, Miljø & Erhverv  
Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa  
Eller som e-post til:

**plan@aabenraa.dk**

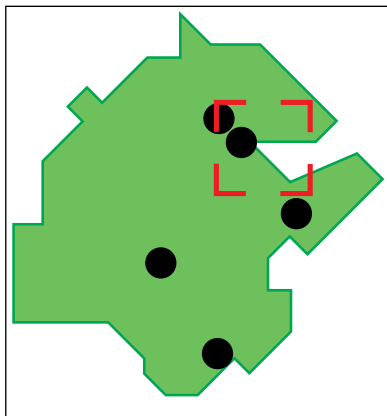


Fig. 1. lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende møbelbutik, dagligvarebutik samt dækcenter med tilhørende værksted, beliggende ved Tøndervej og Langebro. Området ligger i den østlige ende af Tøndervej og omfatter et areal på ca. 10.500 m<sup>2</sup>.

## Baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at opdatere plangrundlaget og udvide den eksisterende dagligvarebutiks muligheder i området. Desuden ønskes mulighed for at kunne etablere et tankanlæg til salg af brændstof samt en vaskehal.

Den nuværende anvendelse er i lokalplan M106 fastlagt til centerformål, herunder detailhandel i form af udvalgsware- og dagligvarebutikker og butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Området må endvidere anvendes til lettere erhvervsvirksomheder, herunder servicevirksomheder, engrosvirksomheder, kursus-, kontor- og administrationsvirksomheder og lettere produktionsvirksomheder.

Formålet med denne lokalplan er at udlægge området til centerområde i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og således med mulighed for at etablere daglig- og udvalgswarebutikker, offentlige formål, kulturelle formål og erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser - miljøklasse 1-2. Lokalplan giver ikke mulighed for boliger, da dette vil medføre at der skulle ske afskærmning i forhold til nuværende autoværksteder o.lign. i og omkring lokalplanområdet i sådant et omfang, der ikke gør det attraktivt som boligområde.

Formålet med lokalplanen er dog, at området over tid kan udvikle sig så det får en mere bymæssig karakter. Ny bebyggelse skal placeres inden for et byggefelt. I byggefeltet kan al bebyggelse opføres i op til 2 etager og i en del af

byggefeltet mod Tøndervej og Langebro i op til 3 etager.

## Eksisterende forhold

Bebyggelsen i lokalplanområdet består af en nyere butiksejendom i 1 etage opført i hvid/grå betonelementer med fladt tag.

En dagligvarebutik i 1 etage opført i røde facadesten med vandskurede piller og gesims samt fladt tag.

Automobilværksted med tilhørende kontor i 1 etage opført i grå facader samt fladt tag.

Udearealer er primært parkerings og færdselsarealer med betonstensbelægning samt et mindre areal mod nord udlagt med græs.

Området grænser mod nord op til et område med autoforhandlere og tilhørende værksteder. Mod syd grænser området op til Tøndervej. Øst for lokalplanområdet ligger en ejendom med en autohandel og tilhørende værksted. Mod vest afgrænses området af Langebro.

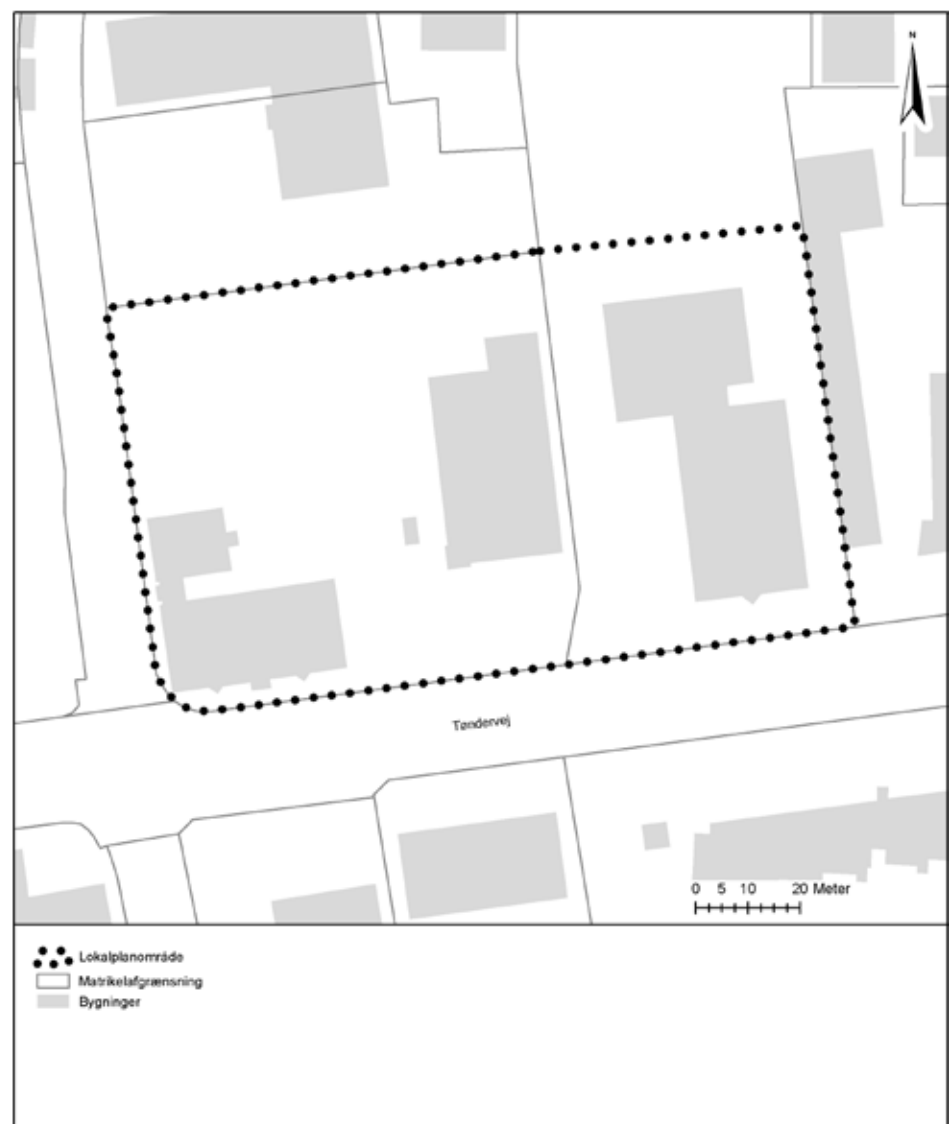


Fig. 2. Lokalplanområdets afgrænsning

## Lokalplanens indhold

### Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanforslaget omfatter matrikel nr. 1824 samt del af matrikel nr. 2626, Aabenraa ejerlav. Lokalplanområdets afgrænsning er vist ovenfor og på kort bilag 1.

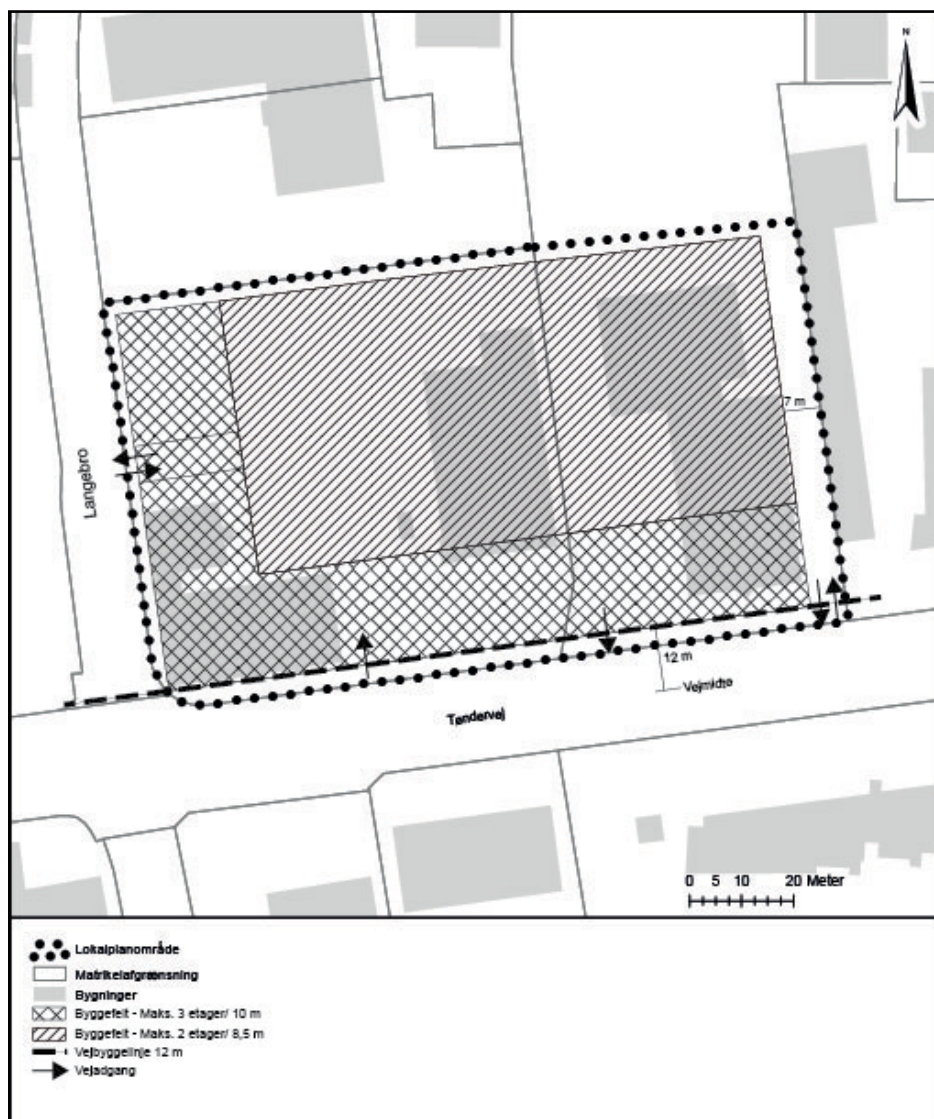
Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til centerområde i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker, offentlige formål, kulturelle formål, erhverv og anlæg, der ikke giver nævneværdig eller kun ganske ubetydelige påvirkninger af de nærmeste omgivelser - miljøklasse 1-2.

Der må således kun opføres og indrettes bebyggelse til center- og boligformål med tilhørende parkerings,- og opholdsarealer samt tekniske anlæg som tankanlæg for salg af brændstof, vaskehal.

De nuværende lovlige anvendelser kan fortsætte. De nuværende anvendelser medfører, at der ikke kan opføres boliger i området, idet der skal foretages omfattende afskærmning i forhold til støj med videre.



**Veje og stier**

Lokalplanområdets betjenes fra Tøndervej og Langebro. Der er signalregulering af krydset Tøndervej / Langebro.

Såfremt der etableres boliger på matr. nr. 2626 Aabenraa, må der kun etableres 1 overkørsel til Tøndervej. Fra Tøndervej må der kun etableres 1 indkørsel til matr. nr. 1824, Aabenraa.

Der er vejbyggelinje på 12 meter langs Tøndervej målt fra vejmidte og vejbyggelinje på 8 meter langs Langebro målt fra vejmidte.

**Parkering**

Der skal ved nybyggeri etableres parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes parkeringsregulativ.

**Bebyggelsens omfang og placering**

Ny bebyggelse kan inden for byggefeltet opføres i op til 2 etager samt en randbebyggelse mod Tøndervej og Langebro i op til 3 etager som angivet på kortbilag 2.

Bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 8,5 og 10 meter over terræn - målt i forhold til et i henhold til byggeslovgivningen fastlagte niveauplan. Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 65%.

I området kan der etableres nye butikker eller ske udvidelse af eksisterende butikker med et bruttoetageareal på op til 1.500 m<sup>2</sup> - dog må det samlede butiksareal i lokalområdet ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup> for dagligvare- og udvalgs-varebutikker.

Der må tillige på matr. nr. 1824 opføres tankanlæg for salg af brændstof samt vaskehal.

**Bebyggelsens ydre fremtræden**

Bebyggelsens facader må kun udføres i blank teglmur og/eller som pudset/vandskuret murværk eller samt beton-, metal eller glas.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten. Solenergianlæg er undtaget.

Opsætning af solenergianlæg og lignende anlæg til alternativ energiforsyning er uanset ovenstående tilladt.

Anlæggene må kun placeres på vandrette tagflader da disse kan virke skæmmende på skrå tage, som de monteres/ indbygges på.

Solenergianlæg på flade tage må udføres med anden hældning end tagfladen, såfremt anlæggets sider inddækkes.

For at sikre et godt helhedsindtryk i området må reklamer og skiltning kun finde sted på følgende måder: På bebyggelsens facader og dermed ikke på tagflader, og som skiltepylon og lave henvisningsskilte ved indkørslen til virksomheden.

Der kan endvidere opstilles 3 flagstænger for hver virksomhed.

Tilbygninger til eksisterende ejendomme skal udføres efter samme materialeholdning som eksisterende bygninger.

**Ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer kan anvendes til opholdsarealer, p-pladser og varegårde.



### Forudsætning for ibrugtagning

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og anvendelse, at der etableres parkeringspladser jf. lokalplanens bestemmelser.

### Forhold til anden planlægning og lovgivning

#### Kommuneplan 2009 - rammebestemmelser

Området ligger inden for rammeområde 1.1.041.C i Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune. Rammeområdet er udlagt til centerområde i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker, offentlige formål, kulturelle formål, boliger erhverv og anlæg, der ikke giver nævneværdige eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser.

Bygningsregulerende bestemmelser: Bebyggelsesprocent maks. 65, bygningshøjde maks. 10 meter, etageantal maks. 3, opholdsarealer skal udgøre 10 % af det samlede erhvervsetageareal og 20 % af boligetageareal.



Fig. 4. Eksisterende lokalplaner

### **Kommuneplan 2009 - Detailhandel**

Rammebestemmelserne for rammeområde 1.1.041.C (del af Aabenraa Midt) fastsætter at den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker ikke må overstige 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Det nuværende etageareal anvendt til butikksformål i området er cirka 1.625 m<sup>2</sup>. Da det er uaktuelt at opføre dagligvarebutikker på op til 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup> i det pågældende område, fastsættes en maksimal butiksstørrelse på 1.500 m<sup>2</sup> for både dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen indeholder bestemmelser om et maksimalt bruttoetageareal til butikker. Det samlede butikksareal inden for området må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

### **Lokalplaner**

Lokalplan nr. 67 erstatter Lokalplan M106 inden for det på kortbilag 1 viste område.

### **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ifølge Planlovens § 16 skal der derfor redegøres for bebyggelsens påvirkning af kystzonen. For kystnærhedszonen gælder, at tilladelse til byggeri i en større højde end 8,5 meter kræver en særlig begrundelse.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 10 meters højde. Den planlagte bebyggelse ligger i område med byggeri i tilsvarende højde og vil ikke være synlig fra kysten som følge af områdets beliggenhed bag eksisterende bebyggelse.

Den større højde end 8,5 meter begrundes med ønsket om at kunne opføre en mere bymæssig bebyggelse som i de tilstødende områder.

### **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet er beliggende i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

### **Jordforurening**

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret. Flytning af jord skal anmeldes og der skal udtages jordprøver. Ud over jordflytningsbekendtgørelsen skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges.

Ejendommen nord for lokalplanområdet er kortlagt som V1, og der er et smalt nord/syd-gående område lige vest for nuværende dagligvarebutik, der er kortlagt som V2. Ved anlægsarbejder skal der tages hensyn til denne forurening, og håndteringen af jorden skal ske i samråd med Miljø - herunder at anlægsarbejder kan udløse §8-pligt jf. jordforureningsloven.

Under de seneste byggerier i lokalplanområde blev der påfundet forureninger. Der har tidligere været autoværksted, bilsalg samt muligvis skrotvirksomhed og dele af losseplads i lokalplanområdet. De virksomheder, der har været i området kan have givet anledning til forurening. Der er her tale om uhensigtsmæssigt oplag af diverse råvarer og affald, samt nedfald fra skorsten, utætte afløb (fra værksted, vaskeplads, olieudskiller m.m.), olietanke, tankningsanlæg osv.

Der kan derfor være forureninger, der ved således ikke er blevet registreret. Derfor bør bygherret tage direkte kontakt til Region Syddanmark.

### **Arkæologiske forhold**

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området. Der er ikke registreret fortidsminder godt stykke syd for kulturarvsarealet omkring middelalderbyen og fredningszonen omkring slottet.

Planområdet er desuden fuldt bebygget og asfalteret, hvorved eventuelle ukendte fortidsminder i området må anses for at være destrueret ved det tidligere byggeri.

På den baggrund vurderer Museet, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

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

### **Tekniske sektorplaner**

#### **Vandforsyning**

Området forsynes med drikkevand fra Arwos Vandforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

#### **Regn og spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af Aabenraa Kommunes gældende spildevandsplan 2009.

Området er i dag fælleskloakeret. Inden for egen grund skal der ske separat-kloakering af regn- og spildevand.

Der må ikke uden kommunens tilladelse ske direkte nedsivning af regnvand / overfladevand fra bebyggede eller befæstede arealer.

Der er langs lokalplanområdets østlige skel en større fællesledning for afledning af spildevand til rensningsanlægget ved Stegholt. Ledningen skal respekteres i forbindelse med nybyggeri. Ledningen har sætninger på grund af dårlige jordbundforhold og må forventes fornyet inden for en årrække. Ved byggeri tættere på ledningen end 10 meter skal det sikres at ledningen ikke belastes.

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Aabenraa Kommune og der er tilslutningspligt til fjernvarme. Byrådet kan dispensere fra tilslutningspligten ved opførelse af lavenergibebyggelse.

#### **Renovation**

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere m.v. i henhold til gældende regulativ.

#### **Veje og trafik**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tøndervej og Langebro. Der er signalregulering af krydset Tøndervej/ Langebro. I dag er der kun indkørsel til matr. nr. 1824 Aabenraa. Dette skal opretholdes.

Der skal ved nybyggeri etableres parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes parkeringsregulativ.

### **Servitutter**

Der er foretaget servitutundersøgelse. Der er servitutter om vejbyggelinjer, forsyningsforhold, jordforurening. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

## Miljøvurdering

I henhold til § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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.

Lokalplan nr. 67 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 planerne medfører, kun betyder en uvæsentlig ændret påvirkning af miljøet i forhold til den nuværende situation.

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

### Konklusion

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at indvirkningerne af de projekter, som lokalplanen fastlægger rammer for, er begrænset til ganske få forhold. Forhold der er begrænset af størrelsesorden og hvis indvirkning i rummelig udstrækning er begrænset til planområdet og de nære omgivelser.

Det er derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

## **Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning**

### **Tilladelse efter Museumsloven**

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. sten-samlinger 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 anlægssforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherren dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

### **Tilladelse efter Jordforureningsloven**

Flytning af jord væk fra området skal anmeldes til kommunen og der skal udtages prøver af jorden, i henhold til kommunens Regulativ for områdeklassificering samt jordstyring i Aabenraa Kommune.

Flytning af jord fra matr. nr. 1824, der er V2 kortlagt, forudsætter tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

### **Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven**

Eventuel udledning af spildevand og overfladevand kræver en tilladelse i henhold til miljølovgivningen.



## LOKALPLAN NR. 67

### CENTEROMRÅDE VED TØNDERVEJ OG LANGE BRO, AABENRAA

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

#### 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til centerområde for detailhandel og således med mulighed for at etablere daglig- og udvalgsvarebutikker, offentlige formål, kulturelle formål, og erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser.
- at ændre detailhandelsbestemmelserne med henblik på mulighed for udvidelse af butikker inden for lokalplanområdet,
- at fastsætte bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, byggelinier, beplantning og skiltning, således at området vil fremtræde med et attraktivt helhedspræg, og
- at afløse dele af lokalplan M106.

#### 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav : Aabenraa

Matrikel nr.: 1824 og del af matr. nr. 2626

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. september 2013 udstykkes fra nævnte ejendom indenfor lokalplanens område.

2.2 Området ligger i byzone.

#### 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, det vil sige detailhandelsbutikker i form af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, restauranter samt offentlige formål, kulturelle formål, erhverv og anlæg, der ikke giver nævneværdig eller kun ganske ubetydelige påvirkninger af de nærmeste omgivelser. Det vil sige miljøklasse 1-2 jf. Håndbog om miljø og planlægning.
- 3.2 Der må således kun opføres og indrettes bebyggelse til centerformål og med tilhørende parkerings,- og opholdsarealer samt tekniske anlæg som tankanlæg for salg af brændstof samt vaskehal. Vaskehal er alene undtaget fra bestemmelse om miljøklasse 1-2 jf. § 3.1.
- 3.3 De nuværende lovlige anvendelser kan fortsat udbygges inden for rammerne af denne lokalplan.

### Detailhandelsbestemmelser

- 3.4 Den enkelte butiksenhed til dagligvarer må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3.5 Den enkelte butiksenhed til udvalgsvarer og butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3.6 Det samlede bruttoetageareal til detailhandelsbutikker inden for lokalplanområdet, må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Udstykninger

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 1.000 m<sup>2</sup>. Grunde til transformatorstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning er undtaget for denne bestemmelse.

## 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Tøndervej og Langebro som angivet på *kortbilag 2*.
- 5.2 Der skal udlægges arealer til og etableres parkeringspladser i henhold til gældende parkeringsregulativ for Aabenraa Kommune 2008.

## 6. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

- 6.1 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af adgangsarealer, interne veje, stier og parkeringsarealer, skal udføres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på maks. 4 m. eller som pullert armaturer. Nødvendig arbejdsbelysning tillades udformet anderledes.
- 6.3 Ny bebyggelse skal respektere nuværende fællesledning langs det østlige skel på matr. nr. 2626 Aabenraa.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65% for den enkelte ejendom.
- 7.2 Ny bebyggelse kan opføres i henholdsvis 2 og 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige henholdsvis 8,5 og 10 meter målt i forhold til et i henhold til byggeloven fastlagt niveauplan *jf. kortbilag 2*.
- 7.3 Der fastlægges byggelinier i forhold til Tøndervej og lokalplangrænsen mod øst.

Byggelinien mod Tøndervej er fastlagt til 12 meter fra vejmidte og 7 meter til lokalplanområdets østlige skel mod matr. nr. 2626 Aabenraa *jf. kortbilag 2*.



## 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Bebyggelsen

- 8.1 Ydervægge skal fremstå i teglsten eller som vandskuret eller pudset murværk, eller fremstå som beton- metal eller glasfacader.
- 8.2 Bebyggelsen skal med hensyn til proportioner, facadeudformning, materialevalg og farveholdning udformes på en sådan måde, at der opnås er god helhedsvirkning på den enkelte ejendom.
- 8.3 Hældningstage skal fremstå i sorte eller røde farver i form af tagsten, skifer eller skiferlignende materialer, eller som listedækket tagpap. Tage må ligeledes udføres i zink.
- 8.4 Udvidelse af eksisterende ejendomme i lokalplanområdet skal udføres efter samme konstruktive- og arkitektoniske principper som eksisterende ejendom.
- 8.5 Opsætning af solenergianlæg og lignende anlæg til alternativ energiforsyninger er uanset ovenstående tilladt.

Anlæggene må kun placeres på vandrette tagflader, da disse kan virke skæmmende på skrå tage, som de monteres/ indbygges på.

Solenergianlæg på flade tage må udføres med anden hældning end tagfladen. På flade tage må solenergianlæg ikke placeres nærmere sternkant end 2 meter og må ikke have en højde på mere end 1 meter målt fra sternhøjden.

### Skiltning

- 8.6 Skilte må ikke gives en højde der overstiger 2,0 meter over terræn. Disse lave skilte må ikke have en bredde der overstiger 1,75 meter.
- 8.7 Der må opstilles én skiltepylon for hver ejendom med en højde på 5,0 meter. Pylonens bredde må ikke overstige 1,75 meter. Hvis der er flere virksomheder på ejendommen skal de enkelte virksomheders skiltning samordnes på én pylon. Pylonens bredde må ikke overstige 1,75 meter. For ejendomme med facader til mindst 2 gader kan der tillades 2 pyloner.
- 8.8 Skiltepyloner skal være stationære. Det vil sige, at de ikke må være bevægelige og må ikke udføres med blinkende eller bevægelige lyskilder. Mindre displays med varierende tekst og billeder, vil i særlige tilfælde kunne tillades, såfremt de ikke er til gene for trafikken.
- 8.9 Facadeskilte skal ved størrelse, skrifttype, farve og eventuelt logo tilpasses bygningens arkitektur. Belysningen af skiltene må ikke virke blændende.
- 8.10 Der må ikke opstilles skilte og skiltepyloner inden for vejbyggelinien for Tøndervej uden forudgående tilladelse.
- 8.11 Der må maksimalt opstilles 3 flagstænger for hver virksomhed.

## 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Inden for en afstand af 15 meter målt fra vejskel, må udendørs oplag ikke finde sted. Dette gælder dog ikke udstilling af salgsvare i forretningsstiden eller for biler, campingvogne m.m ved butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

- 9.2 Der skal til den enkelte grund tilvejebringes udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 procent af erhvervsarealet.
- 9.3 Opholdsarealerne skal indrettes, så der opnås kvalitetsmæssige gode forhold med hensyn til lys og skygge, læ, indbliksgener, beplantning og belægninger. I den konkrete sagsbehandling vil indretningen og udformningen veje tungere en arealkravet.

## 10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Inden ny bebyggelse må tages i brug, skal der etableres parkeringspladser jf. lokalplanens bestemmelser.
- 10.2 Inden ny bebyggelse kan ibrugtages, skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder.

## 11. Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. M106 *Område ved Tøndervej, Aabenraa*, vedtaget den 28. februar 2002 af Aabenraa Byråd, for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplan nr. 67.

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplan 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 et lavenergihus. Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg nr. 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.
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

Forslag til lokalplan nr. 67 er vedtaget af Aabenraa byråd den 28. august 2013.

Forslaget er offentliggjort den 11. september 2013

Pbv

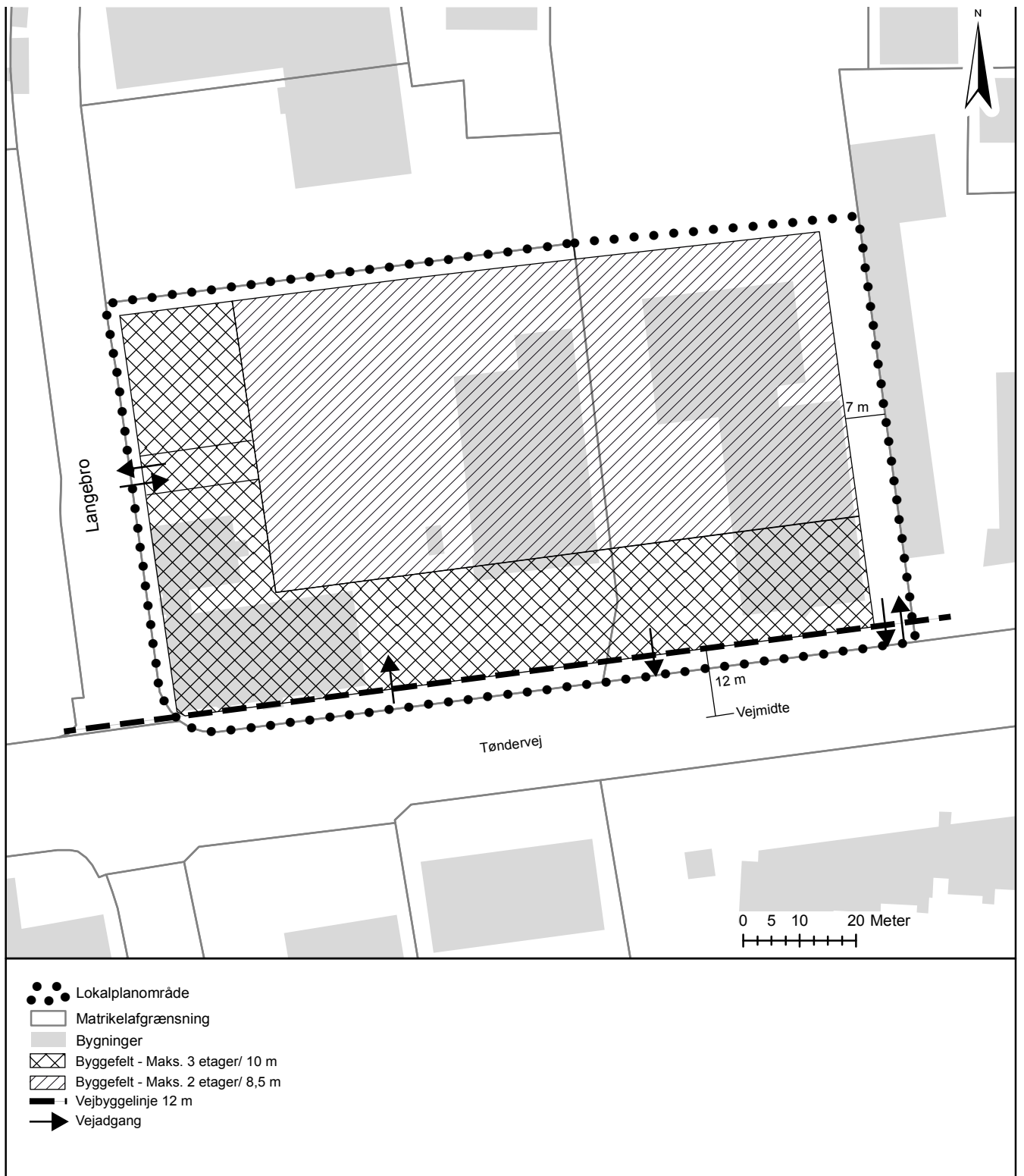
Tove Larsen  
Borgmester

Niels Johannesen  
Kommunaldirektør









**KORTBILAG 2:**  
 DISPOSITIONSPLAN  
 Lokalplan nr. 67  
 Dato: 8. juli 2013

Aabenraa  
 Kommune



**Forslag til Lokalplan nr. 67**

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv  
i samarbejde med Arkitektfirmaet Hans Jørgen Jensen A/S.

Offentliggjort den 11. september 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