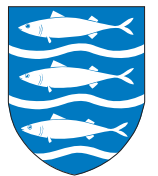




Forslag

Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 63

Boligområde ved Bjerggade m.fl.

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. 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.

Indledning **4**

Redegørelse **5**

Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Baggrund og formål.....	5
Eksisterende forhold.....	7
Lokalplanens indhold.....	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	9
Miljøvurdering.....	13
Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning.....	12

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 og antenneanlæg.....	16
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
9. Ubebyggede arealer.....	17
10. Forudsætninger for ibrugtagning.....	18
11. Servitutter.....	18
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	19
Lokalplanens retsvirkninger.....	19
Vedtagelsespåtegning.....	20

Bilag **22**

LOKALPLAN NR. 63

Boligområde ved Bjerggade m.fl., Aabenraa.

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 63 for et boligområde ved Bjerggade m. fl., 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.

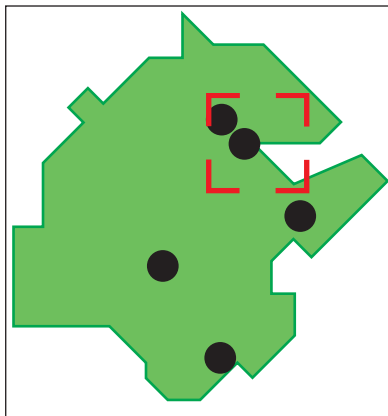
Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 63 er offentliggjort den 2. oktober 2013. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og fremsendes senest den 27. november 2013 til:

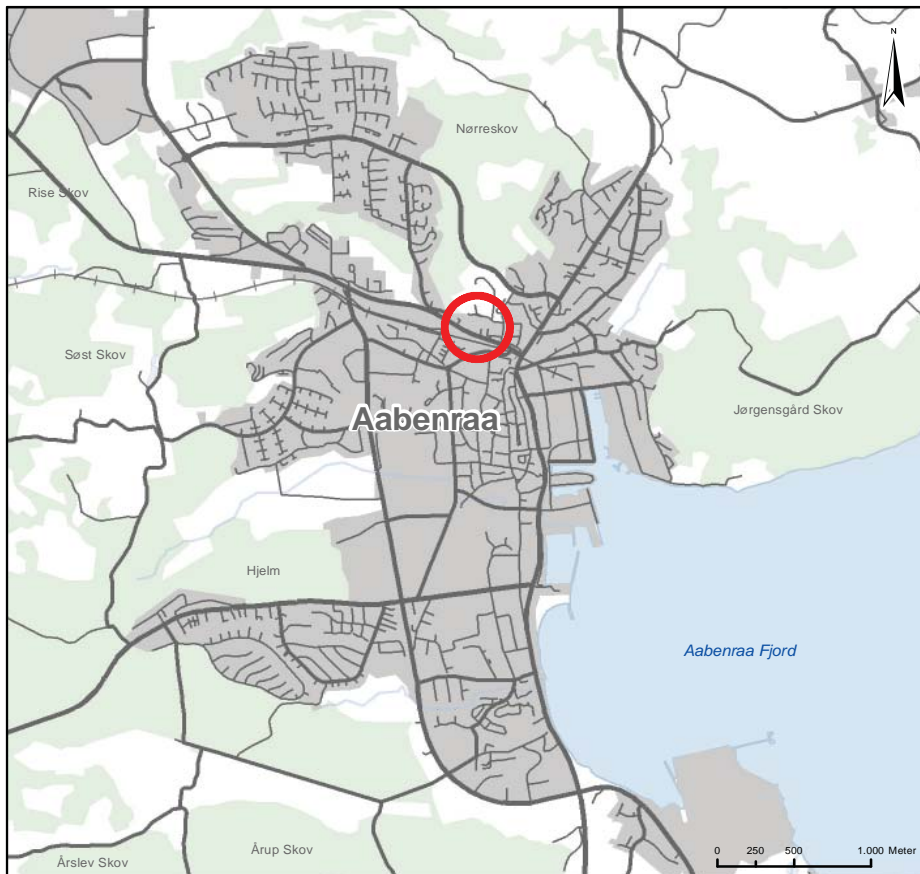
Aabenraa Kommune

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 er beliggende i den nordlige del af det centrale Aabenraa. Området afgrænses mod nord af det rekreative område Nørreskov, mod øst af Bjerggade og det tidligere Aabenraa sygehus, mod vest af Hjarupvej og mod syd af Løgumklostervej.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et § 14 – forbud med hjemmel i Planloven. Forbuddet er givet af Aabenraa Kommune på baggrund af en ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt hus.

For byen er det vigtigt, at sådanne værdier, som bevaringsværdige bygninger bevares for eftertiden. Imidlertid må ønsket om bevaring af kvarterets særkende ikke betyde, at hele området fastlåses i mulighederne for at tilpasse bebyggelsen til nye familieformer og boligbehov. Derfor er denne lokalplans indhold en afvejning mellem bevaringsinteresser og behovet for om- og tilbygning, så boligerne får en nutidig standard.

Lokalplanen har til formål, at sikre bevarelse af områdets bevaringsværdige bygninger.

Vejledning

Lokalplanen indeholder bevarende bestemmelser. Ved at støtte op om disse bestemmelser kan området ved Bjerggade forblive et attraktivt boligområde med interessante og smukke bygninger. Lokalplanen bestemmer således, at der inden for området er et generelt krav om at nedrivning, ombygning eller anden ændring af bevaringsværdig bebyggelse kun må ske med kommunal-

bestyrelsens forudgående tilladelse. Ligeledes kan der ved renovering og tilbygning til bevaringsværdige bygninger stilles krav om materialevalg, form og farver af udvendige bygningsdele. Dette gøres at bevare de kulturhistoriske værdier de bevaringsværdige bygninger indeholder.

Kommunens myndighedsafdeling er til disposition med råd om farver, materialer, konstruktioner og bygningsudformninger. I tvivlssituationer vil det altid være en fordel at henvende sig så tidligt som muligt og gerne på skitsestadiet. Kommunen kan også være behjælpelig med vejledning om:

- Vilkårene for at søge økonomisk støtte til udvendig istandsættelse af bevaringsværdige bygninger.
- Faglig assistance.
- Oplysning om ejendommens bevaringsværdi.
- Bygningsstil og renovering.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har udarbejdet en vejledning med gode råd til, hvordan man kan renovere sit bevaringsværdige hus. Vejledningen hedder "Bevaringsværdige bygninger - sikring af bevaringsværdier".

Ved ombygninger på bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, kræves der ikke forudgående ansøgning efter lokalplanen, blot skal lokalplanens bestemmelser følges. For disse bygninger skal der blot søges om en almindelig byggetilladelse efter byggelovens bestemmelser.

Bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør ca. 3,8 ha. og anvendes i dag til boliger og mindre liberale erhverv.

Området er meget kuperet og der er et fald i terrænet på næsten 20 meter over en strækning på ca. 120 meter fra nord mod syd. Fra området er der flere steder gode udsigtsmuligheder mod syd ind over byens tage. Området fremstår grønt i kraft områdets mange ældre haver med levende hegn og større træer. Området er et af Aabenraa Købstads forstads kvarterer, der oprindeligt har bestået af større matrikler bebygget med store villaer. Over årene har man de fleste steder udstykket de store matrikler til mindre matrikler, som senere er blevet bebygget. Afledt heraf er bebyggelsen i området opført på forskellige tidspunkter og i vidt forskellige arkitektoniske stilarter.

I området er der således interessante bygninger fra starten af 1900 - tallet opført i stilarterne schweitzer, jugend, historicistisk samt klassisk historicistisk, men i området er der bl.a. også velbevarede funkis-villaer opført i midten af 1930'erne.

Flere af områdets bebyggelser er udpeget som bevaringsværdige bygninger på grund af deres kulturhistoriske- og miljømæssige værdi, samt originalitet og tilstand. I kraft af bebyggelsernes placering i et Købstadens forstads kvarterer er flere af bygningerne i området med i fortællingen om byens udvikling.

De bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet

Adresse:	Bjerggade 1
Bevaringsværdi:	3
Opført:	1905
Adresse:	Bjerggade 3
Bevaringsværdi:	3
Opført:	1906
Adresse:	Bjerggade 5
Bevaringsværdi:	4
Opført:	1905
Adresse:	Bjerggade 7
Bevaringsværdi:	4
Opført:	1902
Adresse:	Bjerggade 13
Bevaringsværdi:	3
Opført:	1914
Adresse:	Lille Bjerggade 4
Bevaringsværdi:	4
Opført:	1935
Adresse:	Løgumklostervej 18
Bevaringsværdi:	4
Opført:	1941
Adresse:	Løgumklostervej 22
Bevaringsværdi:	3
Opført:	1935
Adresse:	Løgumklostervej 24
Bevaringsværdi:	4
Opført:	1911

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone. Lokalplanområdet afgrænses af Løgumklostervej mod syd, Bjerggade mod nord og vest, samt mod øst af Hjarupvej. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Områdets anvendelse

Området må anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse må indrettes til etageboliger. Det tillades, at der i området kan ske anvendelse til liberale erhverv og offentlige formål, som ikke er til byrde for områdets karakter af boligområde og som ikke er til gene for de omkringboende.

Udstykning

Der må ikke ske udstykninger eller overføres arealer med henblik på ejendomsdannelse for ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanområdet. Dette skyldes, at flere af de bevaringsværdige bygninger i området er store og kræver en stor grund for ikke at virke "indeklemte". Der ønskes således at sikre, at tidligere tiders tendens med udstykninger af de større grunde ikke forsættes. De store haver er desuden med til at give området en grøn karakter.

Veje og stier

Der er vejadgang til områdets ejendomme fra Løgumklostervej, Bjerggade, Lille Bjerggade og Hjarupvej, disse vejadgange bevares, for at sikre tilgængeligheden til området.

Der udlægges areal til en vejadgang til matr. nr. 1909, Kolstrup under Aabenraa, fra Hjarupvej. I dette areal må der således ikke etableres foranstaltninger, der kan forhindre kørende adgang til matr.nr. 1909, Kolstrup under Aabenraa.

Parkering

Bestemmelserne i Aabenraa Kommunes Parkeringsbekendtgørelse af 25. juni 2008 skal følges i forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse. Parkeringspladser skal anlægges på egen grund.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse må kun opføres som åben – lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30.

Det er tilladt at opføre boliger i op til 2 etager, dog må højden ikke overstige 8,5 meter målt fra et niveauplan som fastlægges af bygningsmyndigheden.

Boligbebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra skel, uanset om der er tale om en etagebolig eller åben - lav bebyggelse.

På ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse skal sekundære bygninger såsom garager, carporte, skure og lignende placeres bag den linje, der udgøres af hovedbygningens facadelinje mod vejen. Dette skal medvirke til, at denne form for bebyggelse visuelt underordner sig hovedhuset.

Sekundære bygningerne bør ligeledes ikke bygges sammen med den bevaringsværdige bebyggelse, derfor kræver det kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse, hvis det ønskes at etablere en sekundær bygning i forbindelse med en bevaringsværdig bebyggelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det ønskes at sikre, at de bevaringsværdige bygninger i området skal bevare deres oprindelige arkitektoniske udtryk, da de bevaringsværdige bygninger er vigtige for områdets identitet og historie. Derfor vil kræver det en forudgående

tilladelse fra kommunalbestyrelsen for at få lov til at ændre på det ydre udseende på en bevaringsværdig bebyggelse. Eksempler på udvendige ombygninger og ændringer, der kræver tilladelse er: udskiftning eller ændring af tagmateriale, etablering af kviste, ændring af ydervægges materialer og farver samt udskiftning af vinduer og udvendige døre.

For at opnå tilladelse til at ændre bebyggelsens ydre fremtræden lægges der vægt på hvilke materialer, farver og former, der er oprindelige i forhold til den pågældende stilart. Man må derfor ikke anvende fx vinduer i plastic eller aluminium, ligesom teglstensprofilerede stålpladetage er fremmede for områdets bevaringsværdige bebyggelser. Ved om- og tilbygninger ønskes det at sikre, at de grundelementer, som karakteriserer den pågældende stilart, fx tagform og vinduestyper, følges. Ved en tilladelse lægges der således vægt på at bygningens oprindelige udtryk eller seneste fuldendte udtryk styrkes enten ved at bevare bygningens nuværende udtryk eller ved at bringe det nærmere til det oprindelige udtryk.

Der kan således fortsat ske forandringer på bevaringsværdige bygninger, når blot istandsættelser og ombygninger udføres på en sådan måde, at bygningernes bevaringsværdi opretholdes eller forøges.

Erfaringer viser, at hvis der ikke tages hensyn til en bevaringsværdig bygningens oprindelige udtryk ved fx ombygning eller ændring af facaden kan bygningens helhed få et uhensigtsmæssigt udtryk, der ikke tjener nærområdets helhed eller respekterer bygningens arkitektoniske værdi og historie.

På ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse skal garager, carporte og lignende udføres i træ, blank tegl eller pudset mur.

Ubebyggede arealer

Hegn i naboskel og i skel mod vej og sti må kun etableres som levende hegn.

Arealer mellem den bevaringsværdige bebyggelse og vejskel skal fastholdes som forhaver og må ikke anvendes til parkering bortset fra i indkørslen til ejendommen.

Ubebyggede arealer på den enkelte grund må ikke anvendes til oplag eller placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009 - rammebestemmelser

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er gældende for området. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1.1.107.B.

Rammebestemmelserne for 1.1.107.B udlægger områdets anvendelse til boligformål i form af etage-, tæt-lav og åben-lav bebyggelse, samt til offentlige formål til områdets forsyning og anlæg til områdets forsyning. Endvidere er der mulighed for erhverv, der ikke ændre områdets karakter, som boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kommuneplan 2009 - hovedstruktur:

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 besluttede Byrådet, at eksisterende bevaringsværdige bygninger (bevaringsværdi fra 1-4 efter registreringsystemet SAVE) skal sikres bevaret i den fremtidige planlægning. SAVE er en sammenkrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment". Der er tale om et system til beskrivelse af bygningers arkitektoniske kvaliteter. SAVE-registreringen vil blive brugt som administrationsgrundlag.

Kommuneplan 2009 – Fredede og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

I kommuneplan 2009 4.10, fremgår det, at Byrådets mål er, at bevaringsværdige bygninger og bymiljøer skal bevares, så borgerne nu og i fremtiden kan opleve den forskelligartede arkitektur og byggeskik.

Kystnærhedszone

I henhold til Planlovens § 16 stk. 4, for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, skal der gøres rede for ny bebyggelses visuelle påvirkning af kysten, såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

Evt. ny bebyggelse i området vil ligge blandt eksisterende og bevaringsværdige bygninger og afpasses disse såvel i udformning som i proportioner. Ny bebyggelse vurderes derfor ikke at afvige væsentligt fra den øvrige omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det er Aabenraa Kommunes vurdering, at realiseringen af lokalplanen ikke vil have en negativ visuel indvirkning på kystlandskabet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser og indsatsområde for grundvand.

Etablering af et mindre antal boliger skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Der optages bestemmelser om, at der ikke må anvendes materialer til opfyldning af terræn, som kan give anledning til grundvandsforurening.

Arkæologi

Museum Sønderjylland har foretaget arkivalisk kontrol og arkæologisk vurdering af området. Der er ikke registreret fortidsminder inden for området og lokalplanen medfører ikke nye anlæg. På den baggrund vurderer museet, at det ikke er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse af området.

Jordforurening

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret efter jordforureningslovens § 50a. Flytning af jord bort fra matriklen skal anmeldes til Aabenraa Kommune, senest 4 uger før, og der skal udtages jordprøver. Antallet afhænger af modtager og af mængden af jord der skal bortkøres, og aftales med Miljø & Landbrug. Desuden skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges.

Støj

Syd for lokalplanområdet løber Løgumklostervej, der er klassificeret som en overordnet trafikvej - vejklasse 1. Der er foretaget en trafiktælling i år 2000, der viser en årsdøgntrafik på 6031, Særligt den sydlige del af området er påvirket af støj fra vejen. Ved ny bebyggelse skal det sikres, at de vejledende støjgrænser for boligernes opholdsarealer kan overholdes. Det vil sige $L_{DEN}=58$ dB(A).

I henhold til Vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje er grænseværdien for trafikstøj i boligområder L_{den} 58 dB. Indikatoren L_{den} er et udtryk for års-middelværdien af støjen udendørs i frit felt. Støjbegivenheder i aften- og natperioden tillægges højere vægt end støjen om dagen.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Området er beliggende indenfor varmeplanens område nr. 0001 F med fjernvarme. Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om, at ny bebyggelse ved

ibrugtagen skal være tilsluttet den kollektive varmforsyning. Der gælder jf. Planloven undtagelser for såkaldte lavenergihuse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Aabenraa Vandforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2009-2012. Området er fælles kloakeret, nybebyggelse skal tilkobles det eksisterende kloaknet.

Affald

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/holdere i henhold til gældende regulativ/affaldsregulativ for husholdningsaffald.

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

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejde.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, ophæves eller bortfalder en række deklarationer. De fremgår af lokalplanens punkt 11. Der er fortrinsvist tale om ældre deklarationer med et byplanmæssigt indhold. Aabenraa Kommune vil aflyse deklarationerne af tingbogen, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

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. 63 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 vurderes på baggrund af screeningen, at lokalplan nr. 63 ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal foretages yderligere miljøvurdering af lokalplan nr. 63. Beslutningen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan nr. 63.

Screeningsbeslutningen kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsesdatoen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

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 Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherren. Udgifterne afholdes dog af Kulturstyrelsen, 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 Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

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

Tilladelse efter 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.

Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven

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



LOKALPLAN NR. 63

Lokalplan nr. 63 Bevaringsværdigt boligområde ved Bjerggade

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 områdets bevaringsværdige bygninger bevares,

at områdets bevaringsværdige bygninger om og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,

at området fortsat fortrinsvis anvendes til boliger, liberale erhverv og offentlige formål.

2. Område og zonestatus

2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Kolstrup under Aabenraa

Matr.nr. 45, 234, 237, 241, 245, 254, 256, 293, 294, 583, 614, 615, 635, 638, 778, 779, 818, 879, 916, 931, 1016, 1046, 1047, 1109, 1119, 1134, 1166, 1259, 1260, 1261, 1288, 1290, 1304, 1423, 1636, 1909.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 16. august 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af en åben-lav bebyggelse eller etageboliger i eksisterende byggeri.

3.2 Der må drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af; at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj, røg, lugt og støv; at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for egen grund.

3.3 Der må ske anvendelse til offentlige formål, som ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj og behov for parkering udenfor egen grund.

3.4 Der må opføres transformatorstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

4. Udstykninger

- 4.1 Matr. nr. 241, 245, 254, 256, 293, 615, 635, 818, 879, alle i ejerlav Kolstrup under Aabenraa, må hverken udstykkes til flere ejendomme eller arealoverføres arealer med henblik på dannelse af nye ejendomme.
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde med et mindre grundareal end 700 m², ekskl. evt. andel til friareal eller tekniske anlæg.
- 4.3 Udstykninger til tekniske anlæg må foretages som sokkelparceller.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Løgumklostervej, Bjerggade, Lille Bjerggade og Hjarupvej.
- 5.2 Ved nybyggeri eller ændret anvendelse gælder, at der minimum skal etableres:
 - Eenfamiliehuse: 2 parkeringspladser
 - Alm. boliger i øvrigt: 1,5 parkeringsplads pr. bolig (der skal rundes ned til nærmeste hele tal)
 - Kontor, administration: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Parkeringspladser i carporte og garager kan medregnes.
- 5.3 Der skal være vejadgang til matr. nr. 1909, Kolstrup under Aabenraa, fra Hjarupvej, jf. Kortbilag 2.

6. Ledningsanlæg og antenneanlæg

- 6.1 Ledningsanlæg, herunder belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 6.2 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på tag eller gavle.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 7.2 Intet punkt på bygningen må være højere end 8,5 m (målt i forhold til et af byggemyndigheden fastlagt niveauplan). Bebyggelsens etageantal må ikke overstige 2.
- 7.3 Boligbebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra skel.

Garager, carporte, skure og lignende kan placeres nærmere skel efter bygningsreglementets regler.
- 7.4 På ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse skal mindre bygninger såsom garager, skure og lignende placeres bag den linje, der udgøres af hovedbygningens facadelinje mod vejen.

Matr. nr. 818, Kolstrup under Aabenraa, er undtaget fra § 7.4.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

Ikke bevaringsværdige bygninger

- 8.1 Tage må ikke udføres i reflekterende materialer og det er ikke tilladt at anvende glaserede eller ædelengoberede tagsten.
- 8.2 Det tilladt at opsætte solenergianlæg uanset ovenstående.
- 8.3 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen eller placeres plant med den tagflade det monteres på.
- 8.4 Solenergianlæg skal fremstå som sammenhængende flader med fire kanter, og må ikke oplægges i fragmentariske, uhomogene flader.

Fællesbestemmelser for bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet

- 8.5 Bevaringsværdige bygninger er udpeget på kortbilag nr. 3.
- 8.6 De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.
- 8.7 De bevaringsværdige bygninger må ikke uden kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse ændres for så vidt angår:
 - Udskiftning af tag, vinduer og døre.
 - Ændring af farver på døre, vinduer eller facader.
 - Ændring eller udskiftning af facadematerialer.
 - Etablering af nye vinduer og udvendige døre.
 - Etablering af en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning.
 - Etablering eller ændring af kviste og ovenlysvinduer.
 - Etablering af tilbygning.
 - Ombygning.
 - Opsætning af solenergianlæg.
- 8.8 Garager, carporte og lignede skal udføres i træ, blank tegl eller pudset mur.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 8.9 Der må ikke opsættes radio- eller tv-antennener (herunder paraboler) på bygningernes gavle eller tag.
- 8.10 Kommerciel skiltning må kun finde sted med tilknytning til erhverv på den pågældende ejendom. Der må kun etableres 1 skilt pr. virksomhed og dette skal placeres på bygningens facade. Skilte på bygninger må maksimalt have en størrelse af ½ m². Skilte må ikke lyse eller være direkte belyst.
- 8.11 Der må kun skiltes med navn og logo for evt. virksomheder i området med et skilt per virksomhed. Der må ikke reklameres for produkter og der må ikke flages med reklameflag.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Hegn i naboskel og i skel mod vej og sti må kun etableres som levende hegn.
- 9.2 På ejendomme med bevaringsværdig bebyggelse jf. kortbilag 3 skal arealer mellem bebyggelsens facadelinjer og vejskel fastholdes som

forhaver og må ikke anvendes til parkering bortset fra i indkørslen.

- 9.3 Der må på de ubebyggende arealer ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 meter.
- 9.4 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, der kan give anledning til grundvandsforurening.

10. Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11. Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 63 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 294, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 20.03.1991

Titel: Dok om indskrænkning vedr. ejendommens anvendelse mv.

Påtaleberettiget: Aabenraa Byråd

Matr.nr. 931, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 25.07.1963

Titel: Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Bygningskommissionen i Aabenraa

Matr.nr. 1119, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 06.05.1950

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, udsigt mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 931, Kolstrup under Aabenraa

Matr.nr. 1259, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 24.12.1957

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 1290, Kolstrup under Aabenraa

Matr.nr. 1260, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 29.03.1952

Titel: Dok om byggelinier mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 1134, Kolstrup under Aabenraa

Matr.nr. 1260, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 18.03.1961

Titel: Dok om at der på grunden kun må opføres een bygning med beboelse for een familie mv.

Påtaleberettiget: Bygningskommissionen for Aabenraa købstad.

Matr.nr. 1423, Kolstrup under Aabenraa

Tinglyst: 28.09.1962

Titel: Dok om at grundstykket kun må bebygges med eet enfamiliehus.

Påtaleberettiget: Bygningskommissionen i Aabenraa

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrå-det har vedtaget lokalplan endeligt må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan fore-gribe 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 lovli-ge 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 til-ladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommune-planen 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 be-
stemmelser.

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.

Vedtægelsespåtegning

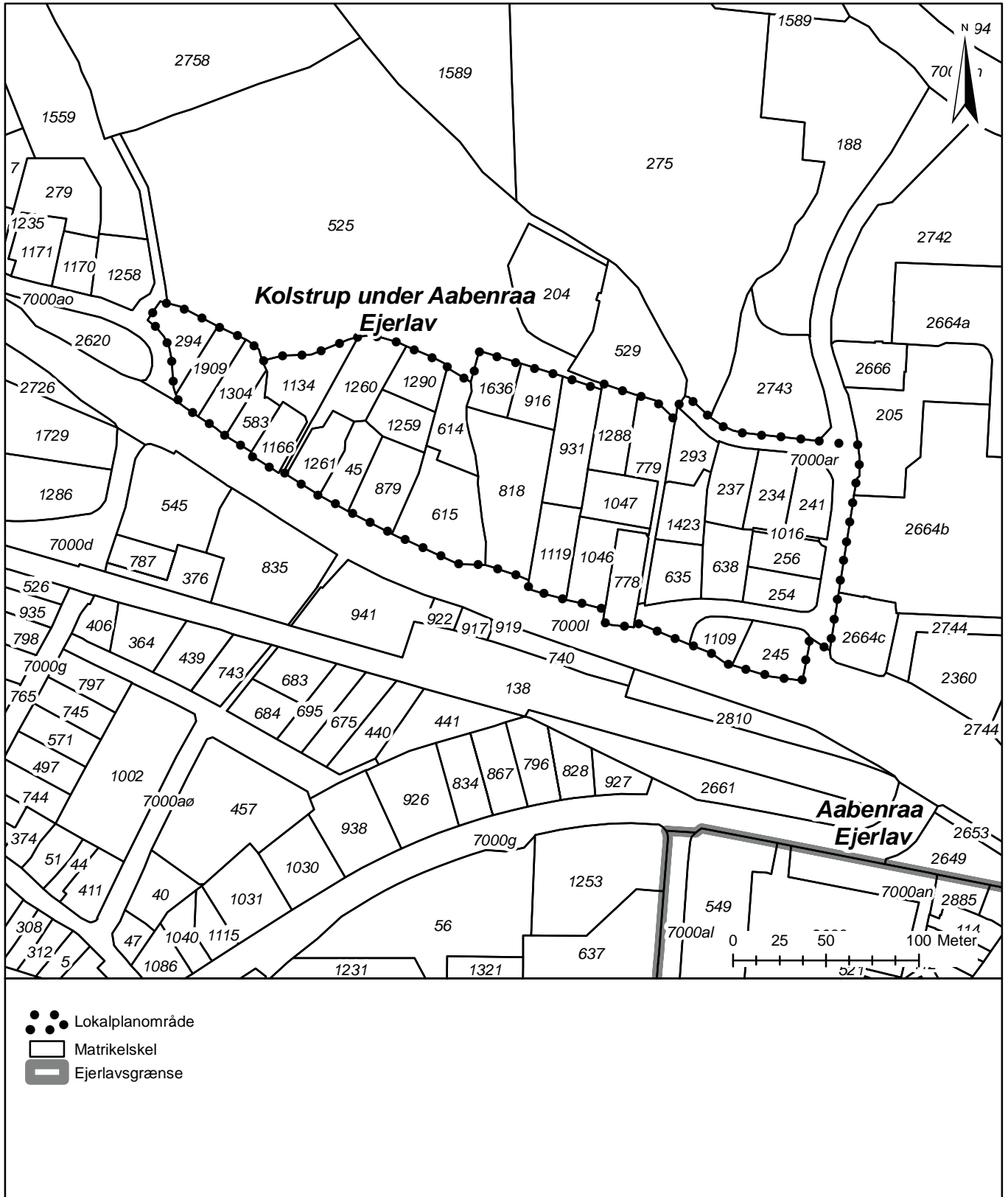
Forslag til lokalplan nr. 63 er vedtaget af Aabenraa byråd den 18. september 2013.

Forslaget er offentliggjort den 2. oktober 2013

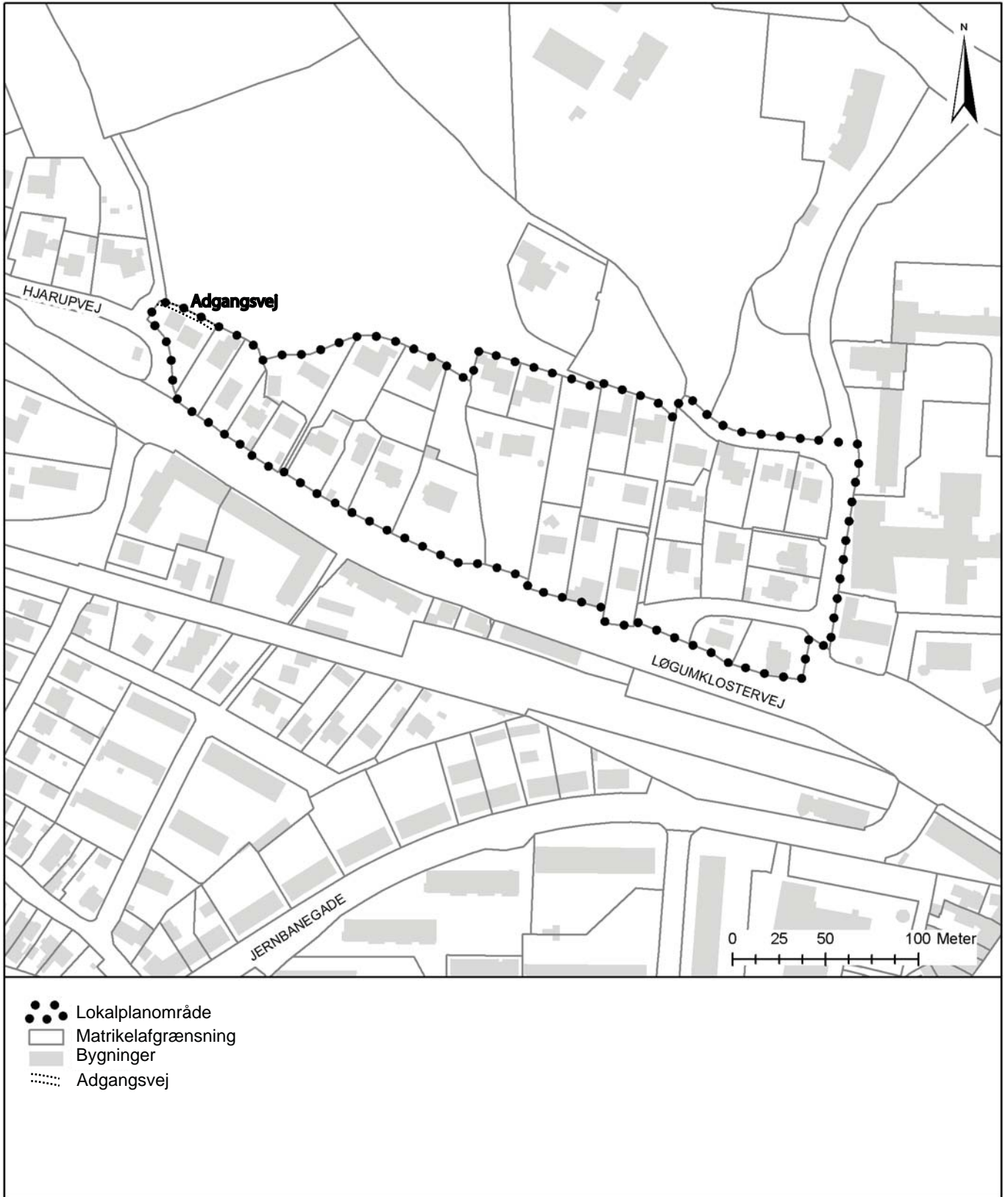
Pbv

Tove Larsen
Borgmester

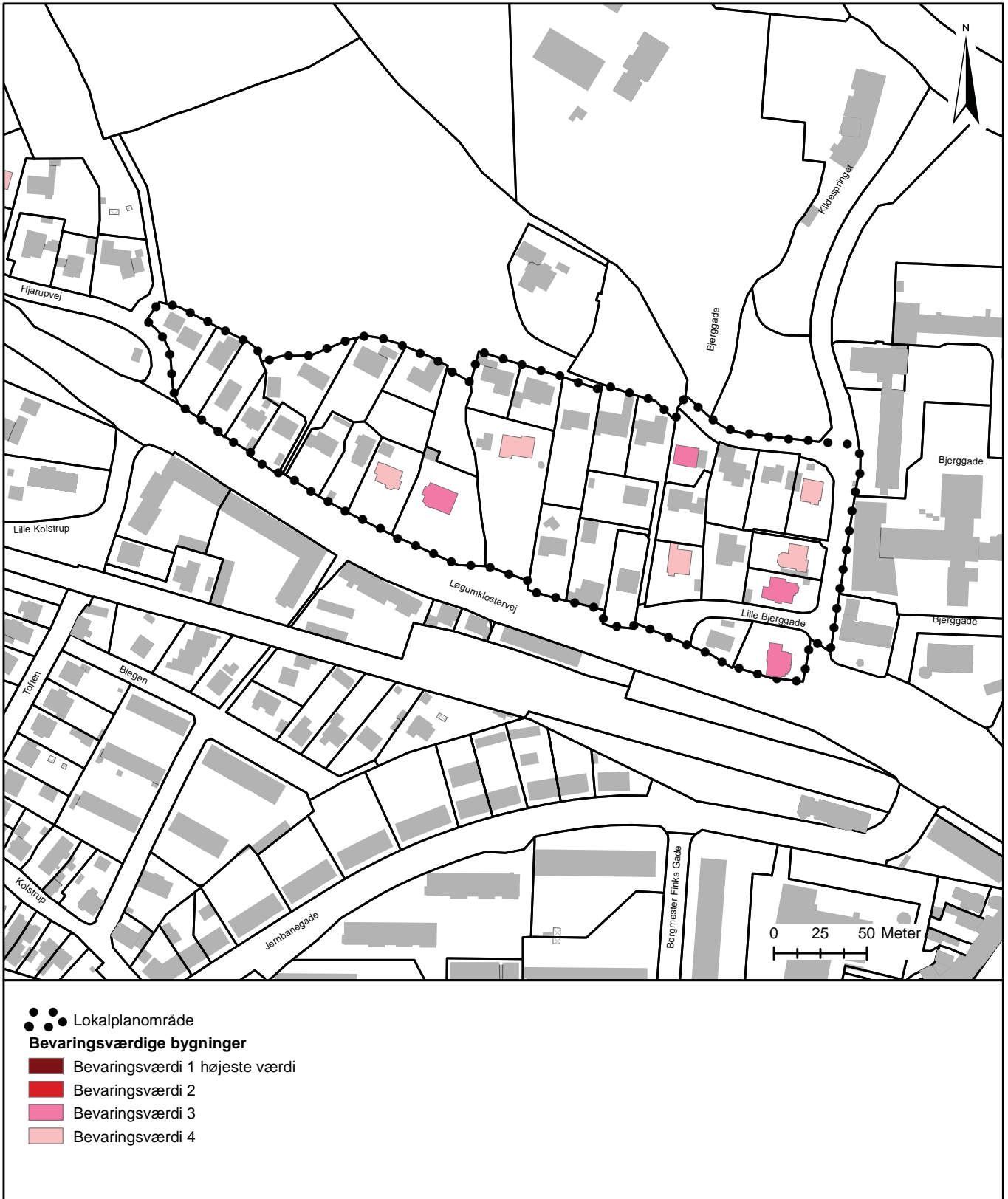
Niels Johannesen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1:
 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
 Dato: 08-08-2013



KORTBILAG 2:
DISPOSITIONSPLAN
Dato: 08-08-2013



KORTBILAG 3:
 Bevaringsværdig bebyggelse
 Dato: 08-08-2013



Forslag til Lokalplan nr. 63

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv

Offentliggjort den 02.10.2013

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune, Geodatastyrelsen, 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