

LOKALPLANGRUNDLAG

Lokalplan nr. 94 for boligområde mellem Rugkobbøl og Rugløkken, Aabenraa

SCREENINGSRAPPORT
Marts 2016

Lokalplangrundlag og miljøscreening

Dette notat indeholder en kort beskrivelse af baggrunden for lokalplanen samt en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreeningen er suppleret af et screeningskema, som er vedlagt rapporten.

Lokalplangrundlag



Baggrund

Ejeren af matrikel nr. 1645, Aabenraa (Rugkobbøl 11) har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan for en ny boligbebyggelse på ejendommen. Der ønskes mulighed for at opføre en etagebebyggelse på 3 etager med tilhørende parkeringspladser og udearealer.

Ejer ønsker, at der f.eks. kan etableres 39 små lejligheder, der kan anvendes til ungdomsboliger eller kan udlejes til ansatte på byens virksomheder, som har en lang pendlingsafstand og har brug for en bolig tæt på virksomheden. Lokalplanen skal dog også give mulighed for, at der i stedet kan opføres almindelige lejlighedstyper – eksempelvis 12 – 15 lejligheder.



Fig.

Fig. 1. Illustrationsplan

Lokalplanområdet er på cirka 2.500 m² og ligger mellem Rugkobbøl og Rugløkken. Ejendommen har tidligere været anvendt til daginstitution. Den nuværende bygning tænkes nedrevet.

Området støder mod syd og øst op til boligområdet langs Borgmesterløkken. Dette boligområde består af en blanding af fritliggende villaer, småhuse og dobbelthuse i 1-1½ plan. Mod nord støder området op til en blandet bebyggelse bestående af boligblokke i 3 etager, et enfamiliehus og et dobbelthus i 1½ etage. Vest for området langs Rugkobbøl ligger en blokbebyggelse i 3 etager.

Området er i dag vejbetjent fra Rugløkken, der har udkørsel til Tøndervej.



Fig. 3. Visualisering af byggeri. Set fra Rugkobbøl.



Fig. 4 Visualisering af byggeri. Overblik.



Fig. 5. Luftfoto af lokalplanområdet.



Fig. 6. Lokalplanområdets afgrænsning med nuværende forhold.

Formålet med lokalplanen

Formålet med denne lokalplan er, at give mulighed for at opføre en boligbebyggelse i op til tre etager.

Områdets anvendelse

Anvendelsen fastlægges til boligformål. Der må etableres mindre erhvervsvirksomheder som normalt kan placeres i boligområder – under forudsætning af, at karakteren af boligområde ikke brydes, ikke medfører mere parkering end der er plads til på ejendommen og ikke medfører støj og røggener, det vil sige virksomheder af miljøklasse 1 jf. håndbog om miljø og planlægning.

Der må ikke opføres detailhandelsbutikker i området.

Bebyggelsens omfang og placering

Planlægningen skal muliggøre bebyggelse i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter og en bebyggelsesprocent på 70. Der fastlægges et byggefelt inden for hvilket bebyggelsen skal placeres. Mindre skure, udhuse osv. i 1 etage må placeres uden for byggefeltet.

Bebyggelsens ydre udformning

Bebyggelsen kan opføres traditionelt med mure af tegl, men kan også udføres med sandwichelementer (beton), lette facadematerialer i metal, fibercement eller træ. Der må dog ikke anvendes reflekterende materialer. Tagmaterialer kan være tegl- eller betontagsten, tagpap eller metal. Tage må ligeledes udføres som grønt tag (sedumbelantning).

Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Rugløkken. Denne har udkørsel til Tøndervej midt i mellem Tøndervejs vejkryds ved Rugkobbelt/Vestvejen og T-krydset ved Dronning Margrethes Vej.

Rugløkken er forholdsvis smal. For at sikre tilstrækkelig fremkommelighed kan der blive tale om parkeringsforbud på vejen.

Der er en offentlig sti fra Borgmesterløkken til Rugløkken. I dag er der videre adgang langs grundens nordside til Rugkobbelt. Lokalplanen skal sikre, at det fortsat er muligt at færdes fra Rugløkken til Rugkobbelt.

Der udlægges areal til færdselsareal, herunder parkering. Der skal ved anvendelse til ældre-/ungdomsboliger med et bruttoetageareal på under 40 m² etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 3 boliger. For andre boligtyper på under 40 m² skal der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. For hver bolig over 40 m² skal der etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Ubebyggede arealer og beplantning

Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til 20 % af etagearealet. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, stier og veje skal udlægges i græs, hvorpå der må plantes træer og buske. Til opholdsareal kan kun medregnes arealer der ikke er belastet med trafikstøj mere end Lden 58 dB. For at overholde denne støjgrænse kan det blive nødvendigt at opsætte en støjskærm ud mod Rugkobbelt.

Lokalplanområdet

Området afgrænses af Rugkobbøl og ejendommen med boliger på de tre øvrige sider.

Lokalplanen skal omfatte matr. nr. 1645, Aabenraa. Området fremgår af fig. 7.

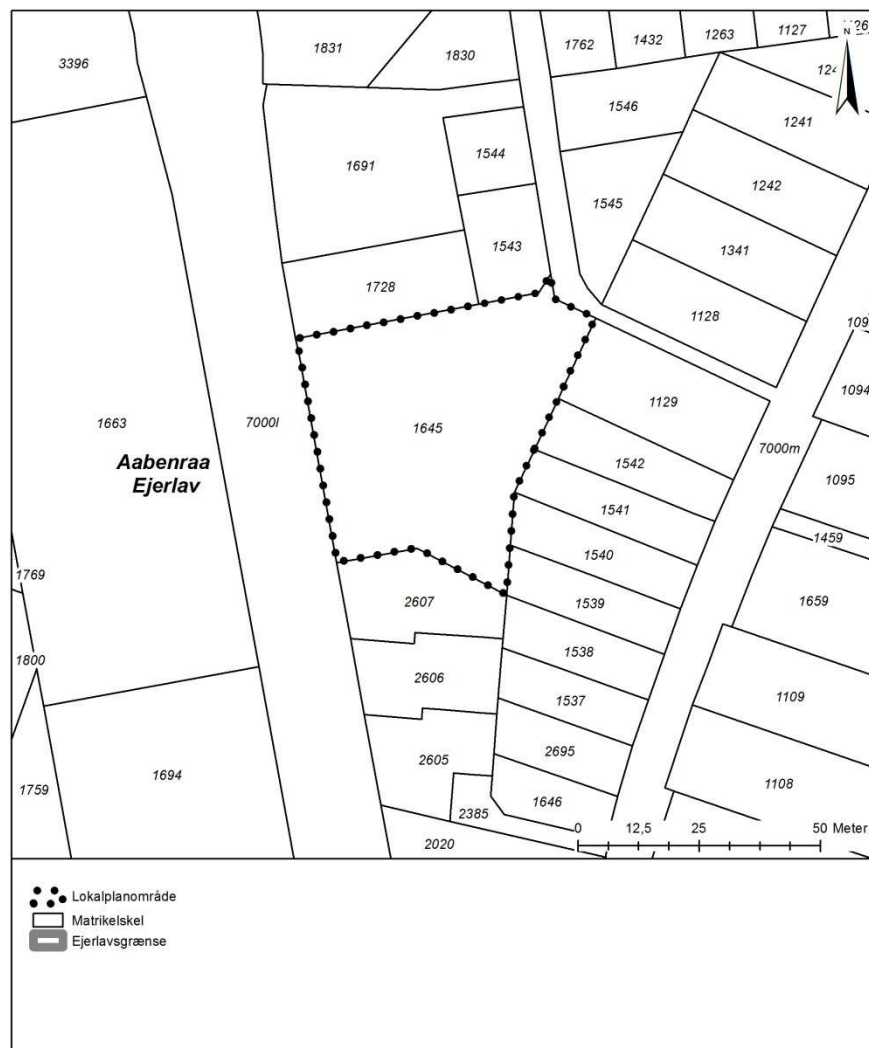


Fig. 7. Lokalplanområdets afgrænsning. Ejendomme med matr. nr.

Forholdet til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan for Aabenraa Kommune 2015.

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.202.B og er udlagt til boligformål – i form af etage-, tæt-lav og åben-lav boliger samt offentlige formål til områdets forsyning samt anlæg til områdets forsyning og erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde.

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 60. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i

Bygningsreglementet. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 14,5 m. Grundstørrelse mindst: 700 m².

Lokalplanen vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for så vidt etageantal og bebyggelsesprocent. Derfor skal lokalplanforslaget ledsages af et kommuneplantillæg, der øger bebyggelsesprocenten fra 60 til 70 og etageantal fra 2 til 3. Derimod er kommuneplanrammens nuværende maks. højde på 14,5 meter tilstrækkelig i forhold til byggeskabet.

Lokalplan

Der er ingen lokalplan for området.

Zoneforhold

Byzone.

Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen til boligformål vurderes ikke, at medføre særlig risiko for forurening af grundvandet.

Der er ikke registreret drikkevandsinteresser i området. Se også afsnit vedrørende jordforurening.

Kystnær byzone

I henhold til Planlovens § 16 stk. 4, skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en særlig begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse ca. 1,3 km fra kysten.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse op til ca. 12,5 meters højde. Da området er omgivet af bymæssig bebyggelse i op til 3 etager og høj beplantning, er det Aabenraa Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke kystlandskabet og byens kystprofil visuelt.

Naturbeskyttelse

Ingen beskyttet natur i området.

Bevaring

Del af den nuværende bebyggelse på ejendommen er bevaringsværdi med bevaringsværdien 4. Bebyggelsen er noget ombygget og findes ikke tilstrækkelig værdifuld i forhold til en nedrivning. Der optages dog bestemmelse om at bygningen må nedrives.

Arkæologi

Museum Sønderjylland har udtalt, at planområdet er planeret eller bebygget i nyere tid. Der er ikke særlig stor risiko for at støde på fortidsminder under jordarbejde.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret jf. jordforureningslovens § 50a. Flytning af jord skal anmeldes og der skal udtages jordprøver. Antallet afhænger af modtager, og aftales med Miljø & Landbrug. Ud over jordflytningsbekendtgørelsen skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges.

Tekniske sektorplaner

Vandforsyning

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

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2014-17. Området er fælleskloakeret. Området skal på sigt separatkloakeres. Ved nybyggeri i det fælleskloakerede område skal dette således forberedes til kloakseparering.

Varmeforsyning

Området er omfattet af varmeplanen for Aabenraa. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning fra Aabenraa-Røde Kro Fjernvarme.

I lokalplanens punkt om retsvirkninger skal der dog være anført, at kommunen skal dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som et lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås huse, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i til en hver til gældende bygningsreglement, p.t. BR10.

Renovation

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

Tidsplan

Lokalplanforslaget, der udarbejdes af bygherres konsulent og forventes offentliggjort i 8 uger medio 2016. Lokalplanen forventes endelig vedtaget i efteråret 2016.

Miljøscreening

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.

Lokalplanen, som muliggør etablering af et større uddannelsesområde er omfattet af pkt. 3. Der er derfor foretaget en screening af planen, som er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Miljøscreeningsskemaet er vedlagt – Se bilag A.

Planens karakteristika

Projektets omfang, beliggenhed og forhold til anden planlægning er beskrevet i lokalplangrundlaget ovenfor.

Screening

Følgende parametre vurderes at have relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet:

- Trafiksikkerhed
- Trafikstøj
- Skygge og indbliksgener

Forholdene er gennemgået i efterfølgende afsnit, der behandler kendetegn ved planens indvirkning på miljøet - scoping.

Kendetegn ved indvirkning på miljøet

Scoping

Trafiksikkerhed

Rugløkkens tilslutning til Tøndervej er ikke optimal i forhold til trafik fra øst og ind til Rugløkken og trafik fra Rugløkken mod vest ad Tøndervej. Dette skyldes, at Rugløkken udmunder midt i mellem to tætliggende vejkryds og førnævnte køreretninger skal krydse svingbanerne op til de to kryds. Det skal også tages i betragtning af udkørslen ligger i nærheden af indskolingen til Kongehøjskolen.

Problematikken kan løses med svingforbud eller mindre justeringer af svingbanerne. Den tidligere børneinstitution medførte jo også en del trafik, endda mere koncentreret i myldretidsperioden om morgenen og eftermiddagen.

Bygherre har foreslået, at der etableres en ekstra vejbetjening fra Rugkobbøl. Udkørsel for trafik mod nord og indkørsel for trafik fra syd. Forvaltningen har vurderet, at denne løsning ikke er nødvendig.

Det vurderes med førnævnte foranstaltninger kan sikres en trafiksikker løsning. Eleverne til Kongehøjskolen må forventes at krydse Tøndervej ved lyskrydset og således ikke skal passere Rugløkkens udkørsel til Tøndervej.

Trafikstøj

Der er målt en årsdøgntrafik på Rugkobbøl på cirka 6.500 køretøjer. Hastighedsgrænsen er 60 km/t. Der er stor risiko for at en stor del af grunden er støjbelastet.

Den vejledende grænseværdi på Lden58 dB for påvirkninger af boliger generelt med støj fra vejtrafik skal overholdes på de udlagte opholdsarealer.

Det indendørs støjniveau i boliger må normalt ikke overstige Lden 33 dB. I støjbelastede eksisterende boligområder kan tillades et højere indendørs støjniveau. Udformningen af boligernes facader og vinduer skal ske, så Miljøstyrelsens til hver tid gældende vejledning vedrørende indendørs støj kan overholdes.

Der er risiko for en negativ støjpåvirkning af bebyggelsens opholdsarealer og indendørs i boligerne ud mod Rugkobbøl. Der skal derfor fastsættes krav om, at det udendørs støjniveau på området opholdsarealer ikke må overstige Lden 58 dB. Dette gælder ikke fortove og parkeringsarealer. Kan dette ikke overholdes skal der etableres en støjskærm ud mod Rugkobbøl. Bebyggelsen må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Med hensyn til det indendørs støjniveau fastsættes bestemmelser med udgangspunkt Miljøstyrelsens vejledning vedrørende trafikstøj.

Skygge- og indbliksgener

Bebyggelse i 3 etager medfører risiko for skyggegener på tilstødende ejendomme. Den påtænkte bygning i tre etager er placeret således at skyggepåvirkningen af omgivelserne er mindst mulige. Særligt vigtige er skyggeforholdene i sommerhalvåret, hvor beboerne i området opholder sig udendørs på terrasser og i haver. Umiddelbart vurderes at der kun er væsentlig skyggepåvirkning af nogle få boliger langs Borgmesterløkken i de sene aftentimer midt på sommeren.

Bebyggelse i 3 etager medfører risiko for indbliksgener hos naboer. Det vil primært være på østsiden af bygningen, hvor der fra lejligheder, store vinduer og eventuelle altaner vil være indblik til haverne til boligerne langs vestsiden af Borgmesterløkken. Bygningen opføres med opgange i gavlene og derfor vil boligerne nord for og syd for ejendommen ikke blive påvirket af væsentlige indbliksgener.

Skyggevirkningerne synes forholdsvis beskedne. Høje bygninger i nabolaget vil også slå lange skygger i aften-timerne i sommerhalvåret. Der skal udarbejdes skyggediagram, som skal indgår i lokalplanens redegørelse.

Samlet set vurderes det, at det er indbliksgener fra den østlige facade, der er væsentligst. Indbliksgener kan reduceres ved plantning af træer langs østskellet – grundet den snævre plads kun høje slanke trætyper. Eventuelle altaner kan overvejes udført med uigennemsigtigt rækværk. Det reducerer indblikket fra de store vinduespartier noget.

Høring af andre myndigheder / intern høring

Miljøscreeningen har været i høring hos:

- Kultur, Miljø & Erhverv, Aabenraa Kommune
- ARWOS
- Museum Sønderjylland – Arkæologi
- Politiet

Indkomne bemærkninger:

Indkomne bemærkninger indarbejdes i lokalplangrundlaget inden politisk behandling af sagen.

Konklusion

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at den negative miljøpåvirkning er afgrænset til:

- Trafiksikkerhed
- Trafikstøj
- Skygge- og indbliksgener

Det er vurderet, at miljøpåvirkningerne er hverken hver for sig eller kumulativt af væsentligt omfang og det indstilles derfor at der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Beslutningen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres sammen med lokal-

planforslaget.

BILAG A

Miljøscreeningsskema: Lokalplan nr. 94 – Boligområde mellem Rugkobbøl og Rugløkken, Aabenraa

Miljøparametre	Positiv indvirkning				Bemærkninger
	Neutral indvirkning				
	Negativ indvirkning				
	Ikke relevant				
Befolkning og sundhed					
Offentlig service	X				-
Beskæftigelse			X		Byggeriet vil i opførelsesperioden medføre mulighed for lokal beskæftigelse.
Rekreative aktiviteter			X		Lokalplanens realisering medfører ikke indskrænkelse eller udvidelse af rekreative aktiviteter.
Tilgængelighed			X		Lokalplanens realisering medfører ikke reduktion af områdets tilgængelighed.
Sundhedstilstand og ulykkesrisiko		X			De vanskelige ind- og udkørselsforhold ved Tøndervej kan medføre større ulykkesrisiko. Ulykkesrisikoen er vurderet nærmere i lokalplangrundlaget.
Natur, fauna og flora					
Dyreliv			X		Begrænset dyreliv i dag.
Planteliv			X		Kun få træer, ellers befæstede arealer og bygninger. Nye græsarealer med træer og buske.

	Positiv indvirkning				Bemærkninger
	Neutral indvirkning				
	Negativ indvirkning				
	Ikke relevant				
Miljøparametre					
Beskyttede naturområder (Nbl § 3)	X				Ikke relevant.
Beskyttelses- og byggelinjer (Nbl § 16 og 17)	X				Ikke relevant
Fredede naturområder	X				Ingen.
Spredningskorridorer	X				Ingen.
Internationale naturbeskyttelsesområder	X				Ingen.
Jordbund					
Jordforurening			X		Området er områdeklassificeret efter jordforureningsloven.
Jordbundsforhold			X		Gode jordbundsforhold må forventes.
Vand					
Grundvandsbeskyttelse			X		Der er ingen drikkevandsinteresser i området. Anvendelsen giver ikke anledning til en øget risiko for forurening af grundvandet. Området ligger uden for indvindingsopland til vandværker.
Grundvandsressourcer			X		Lokalplanens realisering påvirker ikke grundvandsressourcen væsentligt.
Luft					
Luftforurening			X		Lokalplanens realisering medfører ikke større luftforurening.
Støj					
Trafikstøj		X			Årsdøgntrafik på Rugkobbøl er cirka 6500 køretøjer. Den vejledende grænseværdi for støj fra vejtrafik skal overholdes for boligerne. Den negative påvirkning vurderes nærmere i lokalplangrundlaget
Virksomhedsstøj			X		Ikke relevant
Vibrationer			X		Ikke relevant
Klimatiske forhold					
Vindforhold			X		Ny bebyggelse forventes ikke at medføre væsentlige ændringer af vindforhold i området.

	Positiv indvirkning				Bemærkninger
	Neutral indvirkning				
	Negativ indvirkning				
	Ikke relevant				
Miljøparametre					
Oversvømmelsesrisiko		X			Ikke relevant
Skyggevirkninger		X			Ny bebyggelse i 3 etager vil medføre større skyggevirkninger på boliger end normalt bygningshøjde på 8,5 meter. Skyggevirkninger er vurderet nærmere i lokalplangrundlaget herunder også indbliksgener.
Reflekser			X		Der vil i lokalplanen blive stillet krav om anvendelse af ikke-reflekterende materialer på tag eller facader. Solenergianlæg og vinduer kan dog medføre visse refleksioner.
Landskab					
Landskabelig værdi			X		Ingen. Tæt bebygget område.
Geologiske forhold	X				Ingen særlige geologiske forhold.
Friluftsliv				X	Lokalplanens realisering medfører ikke indskrænkelse af friluftslivet.
Kulturmiljø					
Arkæologiske forhold			X		Området er tæt bebygget og eventuelle fortidsminder må forventes allerede at være beskadiget.
Fortidsminder og omgivelser (Nbl § 18)	X				Ingen.
Sten- og jorddiger	X				Ingen registreret i lokalplanområdet.
Kirkeomgivelser (Exner fredninger og Nbl § 19)	X				Ingen.
Fredede og bevaringsværdige bygninger			X		Nuværende bygning er bevaringsværdig med bevaringsværdi 4. Stærkt ombygget.
Andre kulturmiljøer	X		X		Ingen