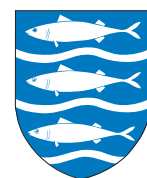




Forslag

Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 73

Udvidelse af fjernvarmeværket ved
Skovbyvej i Løjt Kirkeby

Tillæg 41 til Kommuneplan 2009, Aabenraa Kommune

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 offentlighedslovens afplanlægning 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. 73

Udvidelse af fjernvarmeværket ved Skovbyvej i Løjt Kirkeby

Indhold side

Indledning 4

Redegørelse 5

Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Baggrund og formål.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	8
Naturforhold.....	10
Miljø.....	10
Servitutter.....	12
Miljøvurdering og VVM.....	14
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.....	15

Lokalplanbestemmelser 17

1. Lokalplanens formål.....	17
2. Område og zonestatus.....	17
3. Områdets anvendelse.....	17
4. Udstykninger.....	17
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	17
6. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
8. Ubebyggede arealer.....	18
9. Forsynings- og miljøforhold.....	19
10. Tekniske anlæg.....	19
11. Forudsætninger for ibrugtagning.....	19
12. Ophævelse af lokalplan.....	19
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	19
Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegning.....	20

Bilag 21

Kortbilag 1: Matrikelkort.....	21
Kortbilag 2: Lokalplankort.....	23

Kommuneplantillæg 25

Tillæg nr. 41 til Kommuneplan 2009.....	25
Vedtagelsespåtegning.....	28

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 73 for udvidelse af fjernvarmeværket ved Skovbyvej i Løjt Kirkeby og tillæg nr. 41 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

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.

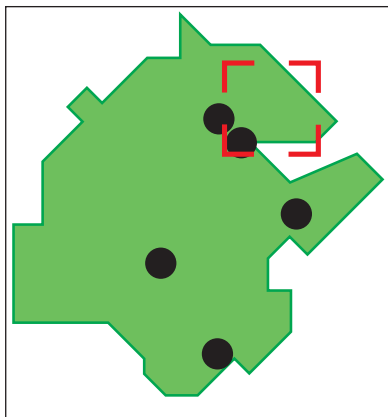
Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 73 og kommuneplantillæg nr. 41 er offentliggjort den 12. februar 2014. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og fremsendes senest den 9. april 2014 til:

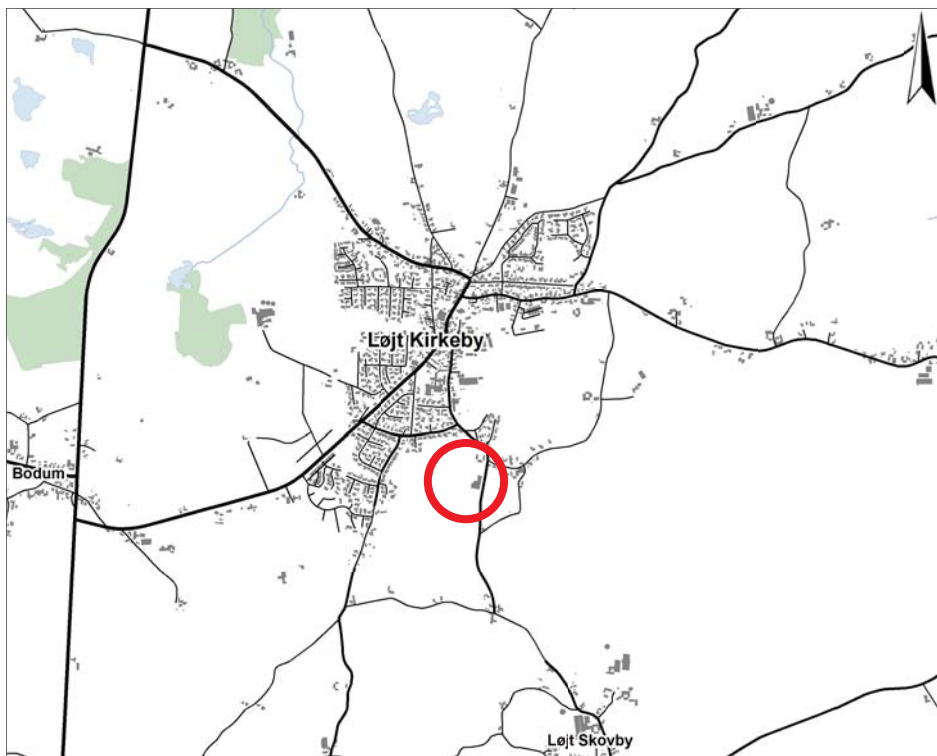
Aabenraa Kommune

Kultur, Miljø og 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 ved Skovbyvej i Løjt Kloster i den sydøstlige udkant af Løjt Kirkeby. Mod nord grænser området op til eksisterende erhvervsbebyggelse med tilhørende bolig ved Løjt Skolegade og mod øst til kirkegården med tilhørende areal til udvidelser, der p.t. fremstår skovtilplantet. Mod syd og vest er der grænse mod det åbne land, herunder et mindre område med fredskov (Præsteskov).

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af det eksisterende fjernvarmeverk ved Skovbyvej med yderligere en biomassekedel samt tilhørende anlæg som akkumulatortank og halmlager. Udvidelsen sker på baggrund af en øget efterspørgsel fra et voksende antal forbrugere i lokalområdet inden for de senere år.



Lokalplanområdet set fra syd



Det eksisterende fjernvarmeverk set fra den sydlige vejadgang til Skovbyvej

Et formål med planen er endvidere at sikre, at de nye anlæg indpasses under hensyntagen til både de eksisterende bygninger og omgivelserne, herunder nabofunktioner og arealerne i det åbne land.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,8 ha. En del af området anvendes i dag til Løjt Kirkeby Fjernvarmeværk. Det eksisterende værk udgøres af en primær driftsbygning med brændselslager. Anlægget omfatter en halmkedel på 3,15 MW, en træpillekedel på 1,7 MW og en oliekedel på 4 MW. Desuden er der en akkumulatortank med en kapacitet på 1.200 m³, ligesom der i området står en 30 m høj skorsten. De eksisterende bygninger fremstår overvejende med overflader i mørkegrå lamel/pladebeklædning. Området har to overkørsler til Skovbyvej.

Lokalplanområdet fremtræder med levende hegn omkring det eksisterende fjernvarmeanlæg. De til bygningerne hørende arbejdsarealer er befæstet med fast belægning.

Den øvrige del af lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsareal og ligger ud mod det åbne land og andre dyrkningsarealer.

Områdets terræn er faldende mod nord-vest i retning væk fra Skovbyvej. Terrænet falder jævnt fra kote 64 til 58.

Mod syd-vest grænser området op til 'Præsteskoven' der er det mest markante landskabstræk i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. I den sydligste del af lokalplanområdet løber en sti, der forbinder Præsteskoven med Skovbyvej.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse og disponering

Lokalplanen omfatter matr. nr. 768 og 1429 Løjt Kirkeby, Løjt. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen fastlægger området anvendelse til teknisk anlæg i form af fjernvarmeværk. Der kan i tilknytning til fjernvarmeværket etableres naturligt tilhørende funktioner i form af drifts-, lager-, administrations- og personalefaciliteter mv..

Udvidelsen af værket omfatter en ny kedel til afbrænding af halm, et halmlager samt en akkumulatortank på op til 3.500 m³, jf. principskiten s. 8. Des-



Lokalplanområdet set fra den nordlige vejadgang fra Skovbyvej



Fjernvarmeværkets skorsten set fra Løjt Skolegade.

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



uden gives der mulighed for at supplere driften med vedvarende energi fra solvarme eller solcelleanlæg.

Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 40 og den maksimale bygningshøjde til 10 meter, dog må enkelte bygningsdele opføres i større højde i det omfang det er teknisk nødvendigt. Skorstene må opføres i den højde de miljømæssige krav foreskriver. Dog forventes højden af en ny skorsten af blive maks 30 m svarende til højden af den eksisterende skorsten. Herudover må der opføres en akkumulatortank med en højde på op til 25 meter. Når udvidelsen af fjernvarmeværket er taget i drift, skal den nuværende akkumulatortank fjernes. Materiale- og farvemæssigt skal nye bygninger og anlæg tilpasses det eksisterende anlæg.

Den nye halmkedel har en indfyret effekt på 5,5 MW, og den samlede effekt vil efter udvidelsen være ca. 15 MW.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes fra Skovbyvej via to overkørsler, jf. principper i kortbilag 2. Ved udvidelse af fjernvarmeværket er der mulighed for at flytte overkørslerne i overensstemmelse med principperne.

Den nødvendige parkering svarende til min. 2 p-pladser skal etableres inden for lokalplanområdet. Der vurderes dog ikke umiddelbart at være et merbehov.

Der fastlægges endvidere bestemmelser, der sikrer bevaring af den eksisterende stiforbindelse i den sydlige del af lokalplanområdet. Herved sikres offentligheden fortsat adgang til Præsteskov.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring afskærmende beplantning mod Skovbyvej og langs lokalplanområdets nordlige grænse, for at opretholde en afskærmende effekt ift. naboområderne. Modsat kan der mod syd og vest - af landskabmæssige hensyn - ikke etableres større eller sammenhængende

Princip for udvidelsen af Løjt Fjernvarme.



beplantninger.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser omkring hegning, terrænregulering samt udformning af udendørs oplagsarealer, så området fremstår harmonisk - både visuelt og funktionelt - samt i naturlig sammenhæng med omgivelserne.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009 - Rammer

Den del af lokalplanområdet, der omfatter matr. nr. 1429 Løjt Kirkeby, Løjt, er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.3.015.E ' Skovbyvej', se kortet s. 9.

Området må anvendes til varmeværk og eksisterende bolig samt til fremstillingsvirksomhed, håndværk, oplagring, reparation, engroshandel og administration inden for miljøklasse 2-3. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 40. Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en højde på maks. 10 meter.

Matr. nr. 768, Løjt Kirkeby, Løjt er ikke omfattet af kommuneplanen, hvorfor der udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse. Kommuneplantillægget - nr. 41 - er indsat bagest.

Kommuneplan 2009 - Landskab

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt landskab, se kortet s. 10.

I henhold til retningslinje 7.5.1 skal landskabshensynet i de områder, der er udpeget som værdifuldt landskab, prioriteres højt. De værdifulde landskaber skal som hovedregel friholdes for nye tekniske anlæg, byudvikling og nye bebyggelser og beplantning, der skæmmer landskabet.

Et eventuelt samfundsmæssigt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til landskabet. Ved placering og udformning af byggeri og anlæg skal der tages hensyn til de interesser, der er knyttet til befolkningens friluftsliv.

Lokalplanområdet er desuden udpeget i kommuneplan 2009 til område, hvor skovrejsning er uønsket.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der sikrer, at områder mod skoven og det åbne land friholdes for hegnbeplantning og lignende høje eller tætte beplantninger, der kan skæmme oplevelsen af det klart definerede skovbryn og Præsteskovens frie placering i landskabet.

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan N5 - for et område til fjernvarmeværk ved Skovbyvej i Løjt Kirkeby.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 1429, Løjt Kirkeby, Løjt, og fastlægger områdets anvendelse til fjernvarmeværk med tilhørende lager, mandskabsrum og administrationslokaler mv.

Lokalplan N5 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

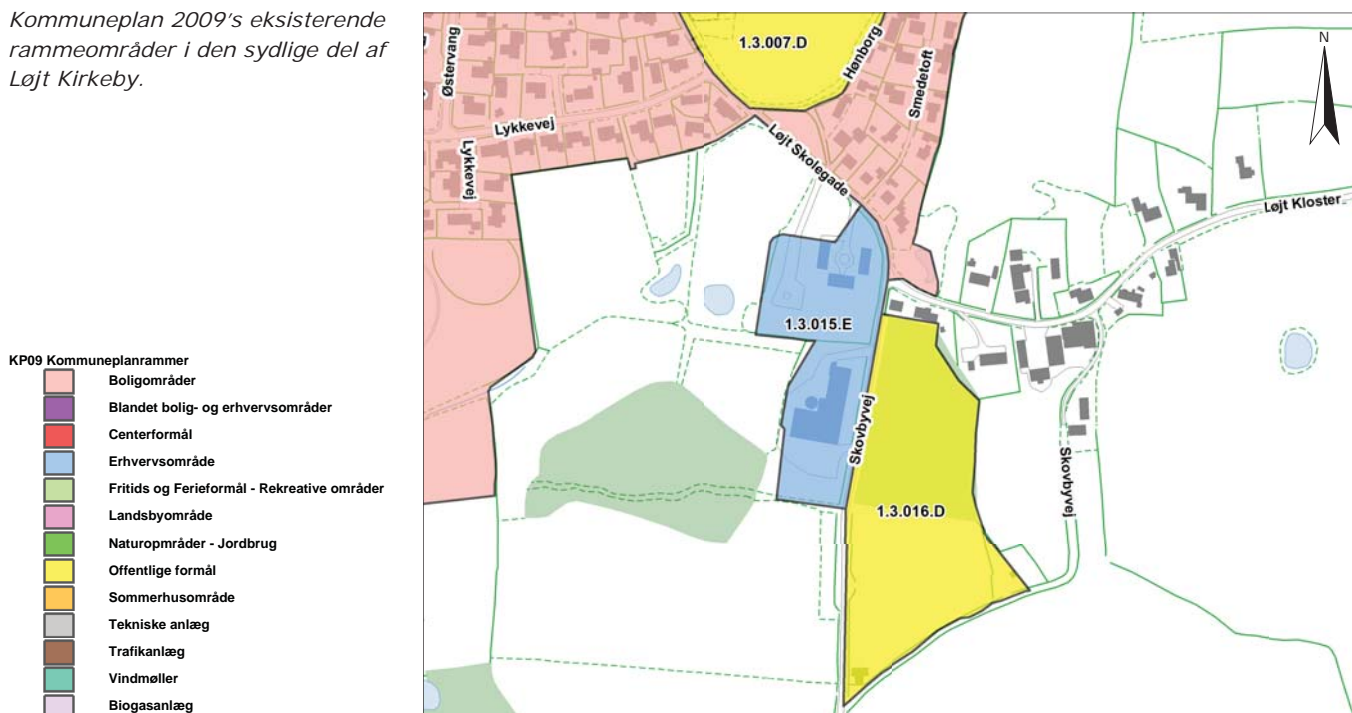
Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommen, matr. nr. 768, Løjt Kirkeby, Løjt, og ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at NaturErhvervsstyrelsen giver tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.

Museumsloven

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalisk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet. Museet vurderer på baggrund heraf, at der ikke er risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder, og at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Kommuneplan 2009's eksisterende rammeområder i den sydlige del af Løjt Kirkeby.



Naturforhold

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er delvist omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen kastes fra Præsteskov, der grænser op til lokalplanområdet, og som udpeget som fredsskov.

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen har d. 11.05.1989 ophævet skovbyggelinjen på matr. nr. 1429 i forbindelse med vedtagelse af lokalplan N5 - for et område til fjernvarmeværk ved Skovbyvej i Løjt Kirkeby.

Lokalplanens realisering forudsætter at skovbyggelinjen ophæves eller reduceres af Naturstyrelsen i hele lokalplanområdet eller, at Aabenraa Kommune meddeler dispensation fra denne. Skovbyggelinjen vil dog normalt skulle opretholdes i en afstand af min. 30 m fra skovbryn, jf. kortbilag 2.

Miljøforhold

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 11 km fra nærmeste Natura 2000 område: Bolderslev Skov og Uge Skov. Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til påvirkning af naturbeskyttelsesinteresserne og udpegningsgrundlaget i det pågældende område.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser. Det skal sikres, at der i forbindelse med lokalplanområdets anvendelse ikke er risiko for forurening af grundvandet. Den planlagte anvendelse til fjernvarmeanlæg strider ikke mod beskyttelsesinteresserne. Endvidere fastlægger lokalplanen, at eventuelle udendørs oplag skal udformes med fast uigennemtrængelig belægning.



Landskabs- og skovrejsningsinteresser i og omkring lokalplanområdet.

-  KP09 Skovrejsning uønsket
-  KP09 Værdifulde landskaber

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er beliggende i byzone og er områdeklassificeret.

Matr.nr. 1429 er kortlagt på V1 efter jordforureningsloven. Det vil sige, at det er vurderet, at arealets anvendelse har givet anledning til potentielt forurenende aktiviteter. Idet lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser og uden for indvindingsopland til vandværk, kræver projektet ikke en tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, vil ved overførsel til byzone automatisk blive omfattet af Aabenraa Kommunes regulativ for jordforurening, herunder områdeklassificering og regler om jordflytning. Området har frem til i dag overvejende været anvendt til landbrugsformål.

Når matr. nr. 768 overgår til byzone, vil området automatisk blive omfattet af områdeklassificeringen. Miljø vil dog på grund af områdets tidligere anvendelse som landbrugsareal udtage området fra klassificeringen i henhold til jordforureningslovens § 50a (Lov om forurenede jord nr. 282 af 22.marts 2007). Dette betyder, at flytningen af jord væk fra området blot skal anmeldes til kommunen. Der skal ikke udtages jordprøver.

Hvis der skal etableres olietanke inden for lokalplanområdet, skal reglerne i den gældende olietanksbekendtgørelse overholdes.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen udlægger området til tekniske anlæg i form af fjernvarmeværk med tilhørende tekniske anlæg og øvrige naturligt tilknyttede funktioner.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. I aktuelle tilfælde gælder følgende vejledende grænseværdier (dag/aften/nat) for støj:

Lokalplanområdet:

- Erhvervsområde: 60/60/60 dB.

Naboområder:

- Åben-lav boligbebyggelse: 45/40/35 dB
- Erhvervsområder (let): 60/60/60 dB
- Offentlige formål (Kirkegård o.l.): 40/35/35

Det støjmæssige bidrag relateret til områdets anvendelse til fjernvarmeværk knytter sig hovedsageligt til lastbiltransporter med brændsel (halm). Driften afføder i dag ca. 380 brændselstransporter pr. år - 1-2 pr. dag. Det forventes imidlertid ikke, at udvidelsen giver anledning til en mertrafik pga. det nye anlægs højere virkningsgrad. I praksis betyder dette, at der kan produceres væsentlig mere varme på den samme mængde brændsel. Øvrige støjbidrag fra anlægget - bl.a. ventilation o.l. - reguleres via fjernvarmeværkets miljøgodkendelse.

På baggrund af transportomfanget samt den konkrete planløsning, herunder placering og indretning af nye bygninger, tankanlæg, læssearealer o.l. vurderes det, at de vejledende støjgrænseværdier kan overholdes både internt i området og i naboskel.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Varmeforsyning skal ske i form af procesvarme fra selve anlægget. Der stilles således ikke krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Løjt Kirkeby Vandværk. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand

En del af området er omfattet af Spildevandsplan 2012. Området er separat-kloakeret. Hele lokalplanområdet vil med et tillæg blive omfattet af spildevandsplanens bestemmelser.

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

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Miljøvurdering og VVM

Lov om 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. 73 og tillæg nr. 41 til kommuneplan 2009 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. lovens §4, stk. 2, jf. bilag nr. 2.

Konklusion

Det vurderes på baggrund af screeningen, at lokalplan nr. 73 ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal foretages yderligere miljøvurdering af lokalplan nr. 73 og kommuneplantillæg nr. 41. Beslutningen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan nr. 73 og kommuneplantillæg nr. 41.

Screeningsbeslutningen kan inden for 4 uger fra offentliggørelsesdatoen påklages til Aabenraa Kommune, der videresender den til Natur- og Miljøklagenævnet.

VVM (Vurdering af Virkninger på Miljøet)

Den planlagte udvidelse af fjernvarmeværket er omfattet af VVM-bekendtgørelsens Bilag 2, punkt 3:

3. Energiindustrien.
 - a) Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand

Projektet, omfattende den planlagte udvidelse af fjernvarmeværket, er derfor screenet iht. Planlovens VVM-regler. Screeningen viser, at projektets miljømæssige konsekvenser ikke er væsentlige og at udvidelsen således ikke er VVM-pligtig.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter Museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, f.eks.stensamlinger 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 Landbrugsloven

Matr. nr. 768, Løjt Kirkeby, Løjt, er pålagt landbrugspligt. Lokalplanens realisering forudsætter at landbrugspligten ophæves. I henhold til Landbrugslovens § 6 stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven

Den del af området, der er omfattet af skovbyggelinje, må ikke udnyttes før end Naturstyrelsen har givet tilladelse til at ophæve skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet, eller før end Aabenraa Kommune har meddelt dispensation fra denne.



LOKALPLAN NR. 73 UDVIDELSE AF FJERNVARMEVÆRKET VED SKOVBYVEJ I LØJT KIRKEBY.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til tekniske anlæg i form af fjernvarmeværk med tilhørende tekniske anlæg og øvrige naturligt tilknyttede funktioner,

at sikre, at udvidelser og ombygning sker under hensyntagen til eksisterende bebyggelse samt omgivelserne,

at sikre, at vejadgang fortsat sker fra Skovbyvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Løjt Kirkeby, Løjt
Matrikel nr.: 768 og 1429

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den X.X 2013 udstykkes fra nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanen ligger delvist i byzone og delvist i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, til byzone. Jævnfør kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til tekniske anlæg, herunder fjernvarmeværk. Der kan endvidere etableres naturligt tilhørende drifts-, lager-, administrations- og personalefaciliteter.

4. Udstykninger

4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via to overkørsler til Skovbyvej. Overkørslerne skal placeres efter principperne, som er vist på kortbilag 2.

5.2 Interne køreveje samt arbejds- og lagerarealer mv. skal anlægges med faste belægninger.

- 5.3 Inden for området skal etableres det for driften nødvendige antal P-pladser svarende til min. 2 pladser.
- 5.4 Den eksisterende sti, der forløber gennem den sydlige del af lokalplanområdet, skal bevares. Jævnfør kortbilag 2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Områdets bebyggelsesprocent må ikke overstige 40.
- 6.2 Nye bebyggelser og anlæg skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- 6.3 For ny bebyggelse gælder, at intet punkt på bygningens ydervægge eller tagflade må overstige en højde på 10 meter over eksisterende terræn.

Der må opføres en ny akkumulatortank i en højde på maksimalt 25 meter.

Den eksisterende akkumulatortank skal fjernes, når den nye akkumulatortank tages i brug.

Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen og må opføres i den højde det kræves miljømæssigt.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal fremstå i mørk jordfarve eller gråtone. Dog må døre, vinduer og porte gives en anden farve.

Tanke, skorstene og lign. høje bygningsdele, der har en højde på mere end 10 meter, skal fremstå en neutral lys farve.

Bebyggelsens facader og tage må ikke - bortset fra eventuelle solpaneler og mindre ovenlysvinduer - fremtræde i reflekterende materialer.

- 7.2 Skiltning tillades i form af virksomhedens navn/logo på bygningsfacader samt informations- og henvisningsskilte. Skilte må ikke opsættes over tagfod.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal sikres et afskærmende beplantningsbælte mod Skovbyvej og lokalplanområdets nordlige grænse, som vist på kortbilag 2.
- 8.2 Lokalplanområdet skal af landskabsmæssige hensyn mod syd og vest friholdes for afskærmende beplantning i form af læbælter, hegn og større grupper af træer og høje buske, jf. kortbilag 2.

Der må dog etableres beplantning, der ikke opnår en højde over 1 meter. Endvidere kan eksisterende allétræer langs stien bevares.

- 8.3 Faste hegn må kun etableres i direkte tilknytning til bebyggelsen.
- 8.4 Arealer til brug for udendørs oplag skal anlægges med faste belægnings, så der ikke kan forekomme nedsivning af forurenede stoffer til grundvandet.
- 8.5 Der kan ske terrænregulering så ny bebyggelse kan etableres i samme sokkelkote som det eksisterende byggeri.

9. Forsynings- og miljøforhold

- 9.1 Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

10 Tekniske anlæg

- 10.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.
- 10.2 Der kan etableres solpaneler på bygningernes tage og facader.
- Hvor taget har en hældning på 10 grader eller mere, skal solpaneler på tage placeres med samme hældning som taget.
- 10.3 Der må etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for oplysning af arbejdsarealer ved fjernvarmeværket og driften af de øvrige funktioner.
- Armaturerne må ikke udføres med en lyspunkthøjde, der overstiger 5 meter målt fra terræn. Lyskilden skal afskærmes og nedadrettes, så den ikke belyser arealer uden for lokalplanområdet.
- 10.4 Synlige tekniske installationer på tag og facader skal så vidt muligt integreres i bygningskroppen eller fremtræde som en veltilpasset del af facade eller tag.
- 10.5 Inden for området kan etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformestationer o.l. såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, førend der er etableret beplantningsbælter i henhold til § 8.1

12. Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan N5 - for et område til fjernvarmeværk ved Skovbyvej i Løjt Kirkeby.

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 lavenergihuse. 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

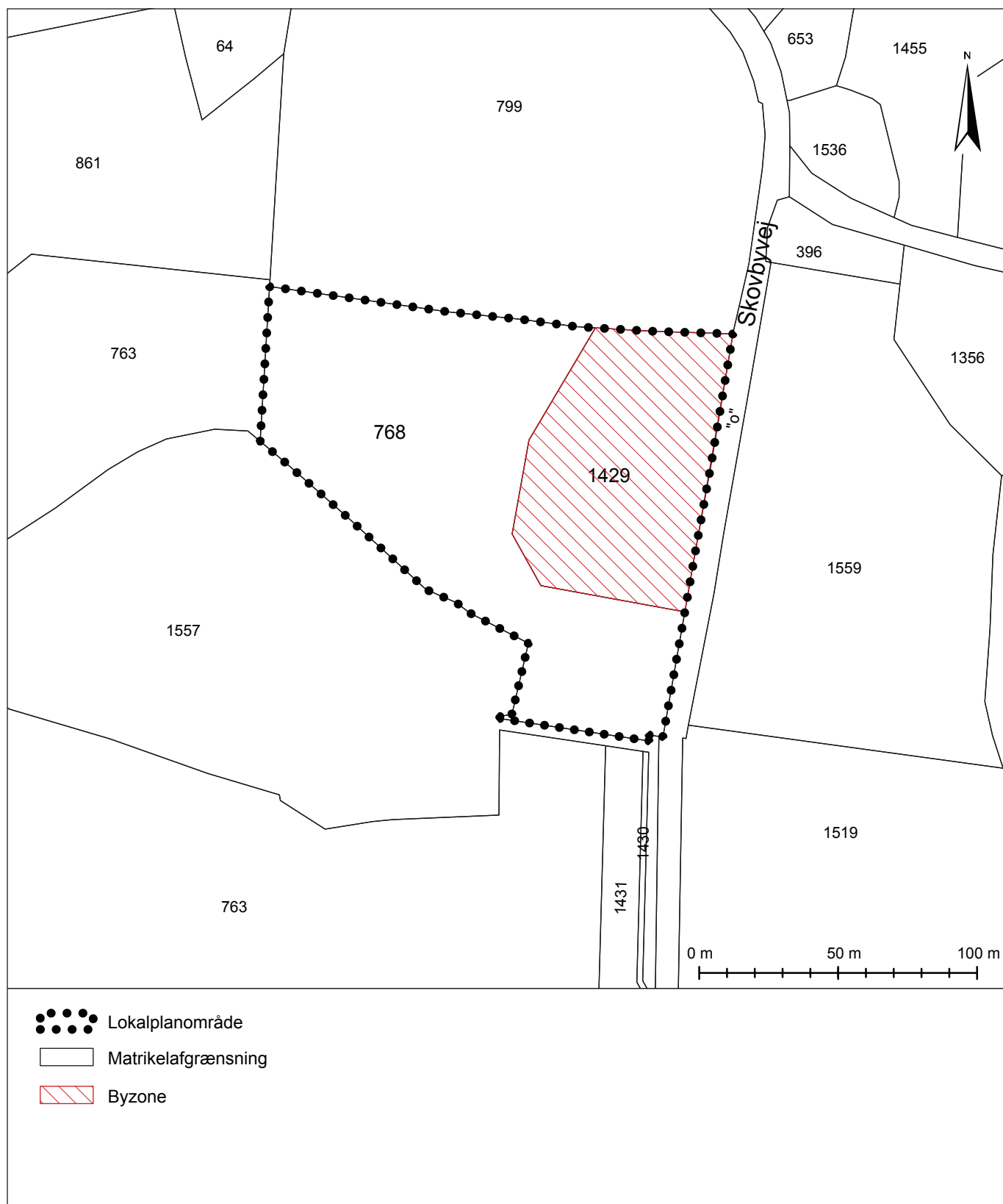
Forslag til lokalplan nr. 73 er vedtaget af Aabenraa byråd den 29. januar 2014.

Forslaget er offentliggjort den 12. februar 2014.

Pbv

Thomas Andresen
Borgmester

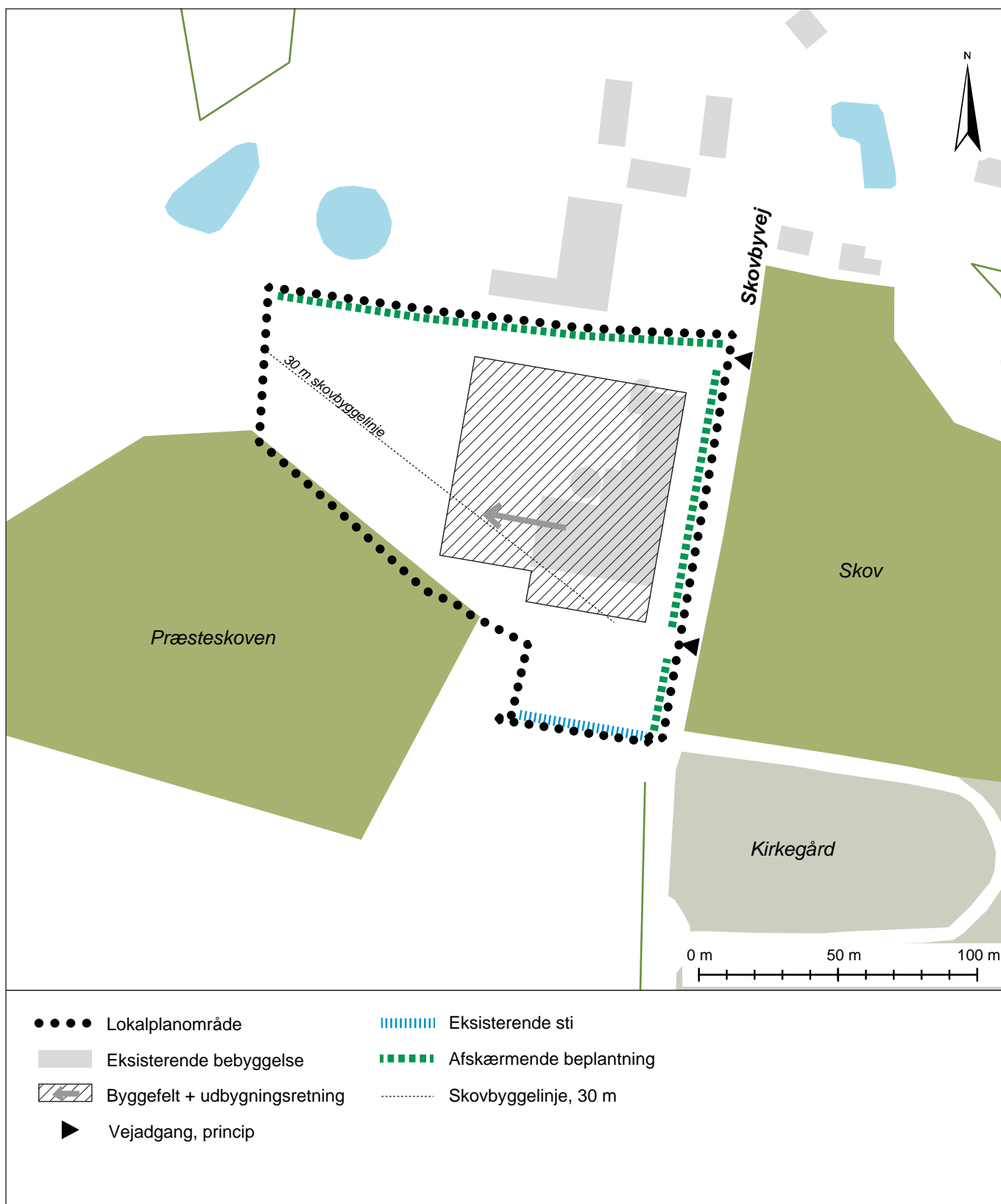
Niels Johannesen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1:
 MATRIKELKORT
 Dato: 3. juni 2013

Aabenraa
 Kommune





KORTBILAG 2:
 LOKALPLANKORT
 Dato: 28. november 2013

Aabenraa
 Kommune



**TILLÆG NR. 41 TIL KOMMUNEPLAN 2009 FOR
AABENRAA KOMMUNE**

Forslag

TILLÆG NR. 41

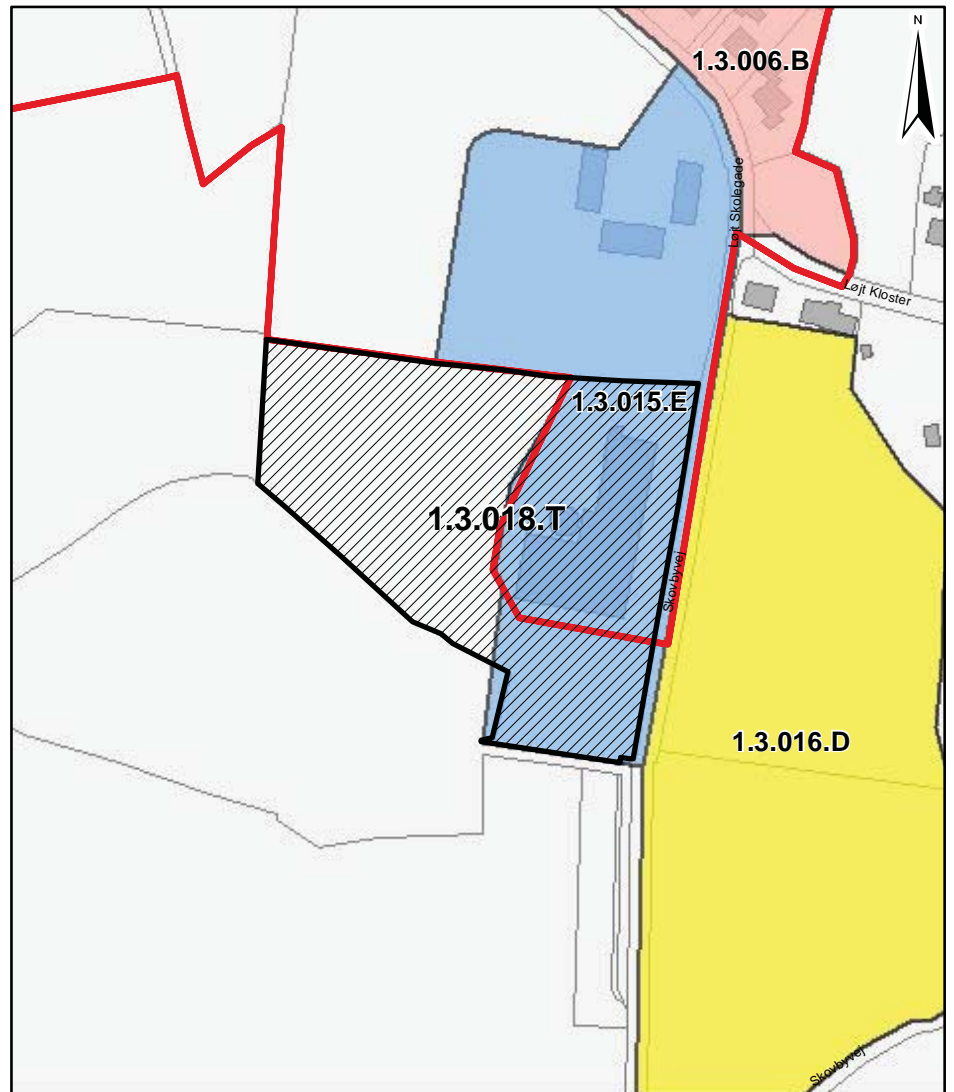
til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune

Kommuneplantillæg nr. 41 er udarbejdet med henblik på at muliggøre den ønskede udvidelse af det eksisterende fjernvarmeværk ved Skovbyvej med yderligere en biomassekedel samt tilhørende anlæg som akkumulatortank og halmlager. Udvidelsen sker på baggrund af en øget efterspørgsel fra et voksende antal forbrugere i lokalområdet inden for de senere år.

Med kommuneplantillæg nr. 41 udlægges der et nyt rammeområde 1.3.018.T, der omfatter en del af rammeområde 1.3.015.E med det eksisterende fjernvarmeværk. Rammeområde 1.3.018.T har samme afgrænsning som tilhørende lokalplan nr. 73.

Ny kommuneplanramme - område 1.3.018.T

	<i>Anvendelse Bebyggelsens art</i>	<i>Bebyggelsens omfang grundstørrelse mv.</i>	<i>Plan- og zonestatus</i>
1.3.018.T Løjt Fjernvarme Tekniske anlæg	Tekniske anlæg Varmeforsyningsanlæg	Bebyggelsesprocent: maks. 40 Bygningshøjde: maks. 10 m, akkumulatortank dog op til 25 m.	Gældende lokalplaner og byplanvedtægter: Lokalplan N5 Byzone og landzone Landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning



Nyt rammeområde 1.3.018.T, hvor et delområde udgår af eksisterende rammeområde 1.3.015.E.



Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 41 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er vedtaget af Aabenraa byråd den 29. januar 2014

Forslaget er offentliggjort den 12. februar 2014.

Pbv

Thomas Andresen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør

**Forslag til Lokalplan nr. 73 og
Tillæg nr. 41 til Kommuneplan 2009, Aabenraa Kommune**
Udarbejdet af Aabenraa Kommune, i samarbejde med COWI A/S

Offentliggjort den 12. februar 2014

Tryk: Aabenraa Kommune.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Aabenraa Kommune
Kultur, Miljø og Erhverv
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Eller som e-post til:
plan@aabenraa.dk