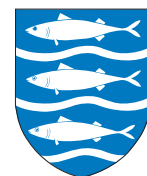




***Forslag***

Aabenraa  
Kommune



## **Lokalplan nr. 86**

### **Boligområde ved Damms Gård, Felsted**

*Offentlighedsperiode: xx. måned 2017 - xx. måned 2017.*

*Klagefrist i forhold til beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering er xx. måned 2017.*

## **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**

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Bagerst i dokumentet finder du klagevejledningen, og klagefristen for beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering er angivet på forsiden.

## **Indholdsoversigt**

Hvad er en lokalplan?.....	2
Indledning .....	4

## **Lokalplanbestemmelser ..... 5**

1. Lokalplanens formål.....	5
2. Lokalplanens område og zonestatus.....	5
3. Områdets anvendelse .....	5
4. Udstykninger .....	6
5. Veje, stier og parkering.....	6
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	6
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	7
8. Ubebyggede arealer.....	7
9. Ledningsanlæg.....	8
10. Grundejerforening .....	8
11. Forudsætninger for ibrugtagning .....	8

## **Redegørelse ..... 9**

Lokalplanområdets beliggenhed.....	10
Eksisterende forhold .....	10
Lokalplanens indhold.....	10
Forhold til anden planlægning og lovgivning .....	14
Miljøscreening .....	16
Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning .....	17

## **Kortbilag ..... 19**

## **Indledning**

Aabenraa Kommune ønsker at udlægge et område vest for Damms Gård i Felsted til boliger, idet der er et begrænset antal byggegrunde i byen. For at tilbyde et bredt udbud af bosætningsmuligheder udlægges området til både tæt-lav og åben-lav boligbyggeri.

Lokalplanen har således til formål at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lavt boligbyggeri. Lokalplanen skal endvidere sikre, at der skabes grønne fællesarealer og at regnvand håndteres lokalt i området.

### **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.

### **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.

### **Kortbilag**

Kortbilag hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold der kan visualiseres.

### **Offentlighedsperiode**

Forslaget til Lokalplan nr. 86 er offentliggjort den XX. måned 2017. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og modtaget senest den XX. måned 2017 til:

[plan@aabenraa.dk](mailto:plan@aabenraa.dk)

eller som brevpost af

Aabenraa Kommune  
Kultur, Miljø & Erhverv  
Skelbækvej 2  
6200 Aabenraa

## Lokalplan nr. 86

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

### 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at fastlægge områdets anvendelse til boligområde i form af tæt-lave og åben-lave boliger,
  - at sikre fælles grønne opholdsarealer,
  - at sikre, at regnvand håndteres lokalt i området.

### 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.
- Området omfatter følgende matrikler:  
Ejerlav: Felsted, Felsted  
Dele af matr. nr. 10b og 1018.
- Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 26. juli 2017 udstykkes fra ovenfor nævnte ejendom inden for lokalplanens område.
- 2.2 Størstedelen af lokalplanens areal ligger i landzone. De resterende dele ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealer i landzone til byzone.

### 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området inddeles i fire delområder jf. kortbilag 2.
- Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde-, række- eller dobbelthuse samt tilhørende parkering og mindre fællesarealer eller til åben-lav boligbebyggelse.
- Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.
- Delområde 3 må kun anvendes til grønt fællesareal og forsinkelsesbassin. Der må således ikke opføres bebyggelse inden for delområde 3, undtaget bebyggelse jf. § 3.3 samt legeredskaber og lignende.
- Delområde 4 må kun anvendes til grønt område.<sup>1</sup> Der kan etableres vejadgang til regnvandsbassinet gennem delområde 4, jf. § 5.5.
- 3.2 I delområde 1 og 2 kan der etableres erhverv, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
  - at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, lugt, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område,
  - at den nødvendige parkering etableres på egen grund, og
  - at virksomhedens skiltning maksimalt omfatter et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> med virksomhedens navn, logo og adresse, der monteres på facaden og tilpasses denne.
- 3.3 Inden for delområde 1, 2 og 3 kan der opføres tekniske anlæg og

<sup>1</sup>Såfremt strukturplanen på side 11 realiseres på sigt gennem udarbejdelse af en eller flere andre lokalplaner, vil delområde 4 kunne udlægges til boligparceller.



installationer, der er nødvendige for områdets forsyning og drift.

#### 4 Udstykninger

- 4.1 Grunde i delområde 1 til tæt-lave boliger må ikke udstykkes mindre end 250 m<sup>2</sup> ved tæt-lav byggeri inkl. andel af fælles friareal.
- 4.2 Grunde til åben-lave boliger i delområde 1 og 2 må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Undtaget herfra er grunde til tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, som kan udstykkes i mindre arealer.

#### 5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Gråstenvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges en boligvej A-B med placering i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2. Vejen A-B skal kunne forlænges jf. kortbilag 2.
- 5.3 Vejen A-B udlægges i en bredde på mindst 8 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Der skal reserveres areal til en minimum 2 meter bred rabat med en åben vandreende i vejens sydlige side. Vandrenden må kun anvendes til afvanding af kørebanen.
- 5.4 Der skal etableres en vendeplads til renovationskøretøjer og lignende, som skal dimensioneres efter gældende forskrifter i vejen A-Bs vestlige ende.
- 5.5 Der skal etableres vejadgang til regnvandsbassinet. Adgangen kan skabes gennem delområde 1, 3 og 4. Alternativt kan den placeres i forlængelse af vejen A-B. Vejen skal have en bredde på mindst 4 meter og kan udføres i grus eller fast belægning. Alternativt kan der etableres 2 kørespor i grus med græs imellem. Såfremt vejen føres igennem delområde 4, må den kun udføres i grus eller som kørespor.
- 5.6 Der udlægges en sti igennem området fra Damms Gård til regnvandsbassinet med principiel placering som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Der kan etableres yderligere trampestier gennem de fælles grønne arealer i delområde 3. Disse stier skal anlægges mindst 5 meter fra skel til boligerne, såfremt de løber parallelt med disse. Stier i området etableres i en bredde på minimum 1,5 m.
- 5.8 Der skal etableres parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes til enhver tid gældende parkeringsregulativ. Alle parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanområdet.
- 5.9 Der må ikke henstilles busser, lastbiler og lign. over 3.500 kg, inden for lokalplanområdet.
- 5.10 Belysning af veje og stier skal ske i henhold til Aabenraa Kommunes belysningspolitik og efter et samlet belysningskoncept for hele lokalplanområdet inklusiv fællesarealer. Lysmaster må have en maksimal højde på 5 meter.

#### 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Bebyggelse i delområde 1 og 2 må være maksimalt 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden for fritliggende carporte og garager må ikke overstige 5 m og

- bygningshøjden for fritliggende skure, udhuse og lignende må ikke overstige 3,5 m.
- 6.3 Al bebyggelse inklusive carporte mv. skal placeres i en minimumafstand på 5 m fra vejskel. Der kan etableres afskærmning til affaldsbeholdere mv. inden for 5 m på vejskel.
- 6.4 Der må opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, som eks. transformerstation og pumpestation. Disse bygninger skal indpasses i omgivelserne og afskærms med beplantning.
- 6.5 Et rørlagt vandløb (Lun 11.1) krydser lokalplanområdet i dettes nordvestlige hjørne. Dette vandløb skal ifølge gældende regulativ henligge uforstyrret. Der må ikke opføres bebyggelse inden for 5 m af rørlægningens midte.

## 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tæt-lav bebyggelse i delområde 1 skal fremstå som en helhed inden for hver enkelt storparcel, bygget i ensartede materialer og byggestil, men gerne med variationer.
- 7.2 Facader på boliger skal udføres i teglsten eller fremstå pudset eller vandskuret. Mindre partier kan udføres i træ, metal og fibercement. Der kan opføres træhuse, dog ikke som rundtømmerhuse.
- 7.3 Farvemæssigt må facader kun fremtræde i farverne sort, grå, hvid, jordfarver eller naturmaterialers naturfarve.
- 7.4 Facader på garager, carporte, skure og øvrige mindre bygninger må opføres træ, glas, metal, fibercement, teglsten eller fremstå pudset eller vandskuret.
- 7.5 Tage må opføres som sadeltag, fladt tag, ensidig taghældning eller forskudte tagflader. Tagbeklædning skal udføres af tagsten, naturskifer, eternitskifer, zink, tagpap med listedækning eller som grønne tage<sup>2</sup>. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten.
- 7.6 Solceller og solfangere må etableres på tage og skal følge tagfladens hældning. Endvidere skal solenergianlæg etableres i rektangulære flader.
- 7.7 Der må ikke opsættes paraboler på facade eller tag. Opsat på terræn må paraboler ikke overstige en højde på 1,5 m.
- 7.8 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted udover navn og husnummer. Ved virksomhedsdrift fra boliger kan dog tillades skiltning i henhold til § 3.2. Der kan opsættes skiltning i forbindelse med fælles anlæg jf. § 6.4 og § 8.1 med relation til driften.

<sup>2</sup>"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

## 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Regn- og overfladevand skal ledes via rør, kanaler eller grøfter og lignende til forsinkelsesbassin. Bassinet skal etableres i delområde 3 med principiel placering som vist på kortbilag 2. Bassinet skal udformes med permanent vandspejl og etableres med flade brinker med en hældning på maks. 1:5.
- 8.2 Fællesområder i forbindelse med tæt-lav byggeri i delområde 1 skal udlægges i græs og kan beplantes med grupper af træer og buske eller solitære træer.
- 8.3 Afgrænsning af parceller mod fælles grønne områder skal ske med levende hegn eller buske.
- 8.4 De fælles friarealer i delområde 3 skal fremstå med naturpræg,

med karakter af ekstensivt plejede arealer eller som opholds- og aktivitetsarealer. Der kan plantes grupper af frugttræer og blandede træer af stedstypiske arter, samt bærbuske.

- 8.5 De grønne arealer i delområde 4 skal fremstå med naturpræg med karakter af ekstensivt plejede arealer. Der kan etableres vejadgang til regnvandsbassinet gennem delområde 4, jf. § 5.5.
- 8.6 Hegnet i lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal bevares. Ved nødvendig fældning, skal hegnet genplantes med stedstypiske arter i samråd med Aabenraa Kommune.
- 8.7 På den enkelte ejendom kan der ske terrænregulering på maks. +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et reguleret terræn fastsat i forbindelse med byggemodningen. Etablering af regnvandsbassin er undtaget fra bestemmelse om terrænregulering på maks. +/- 0,5 meter. Se § 8.1.
- 8.8 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, der kan give anledning til grundvandsforurening.
- 8.9 Et rørlagt vandløb (Lun 11.1) krydser lokalplanområdet i dettes nordvestlige hjørne. Dette vandløb skal ifølge gældende regulativ henligge uforstyrret. Der må ikke beplantes inden for 5 m af rørlægningens midte.
- 8.10 Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må ikke anvendes til oplagring eller placering af både samt følgende uindregistrerede køretøjer: lastvogne, biler, campingvogne eller lignende. Dog er det tilladt at have oplag på egen grund af mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.

## 9 Ledningsanlæg

- 9.1 El- og telefonledninger, antennekabler og lign. til forsyning af området, herunder vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.

## 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere inden for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes når Byrådet beslutter dette.
- 10.3 Byrådet kan kræve, at grundejerforeninger optager medlemmer fra tilstødende områder.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning og fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier. Delområde 4 vedligeholdes af Aabenraa Kommune.
- 10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

## 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til lokalplanens § 5.8.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret sti, regnvandsbassin og grønne fællesarealer jf. § 5 og § 8



## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder i henhold til planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om påbegyndelse et større byggearbejde m.v. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

## Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelser, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet.
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. 86 er vedtaget af Aabenraa byråd den XX. måned 20XX.

Forslaget er offentliggjort den XX. måned 20XX.

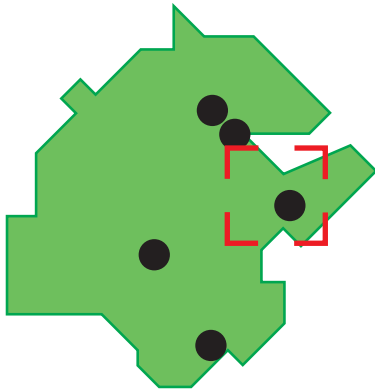
Pbv.

Thomas Andresen

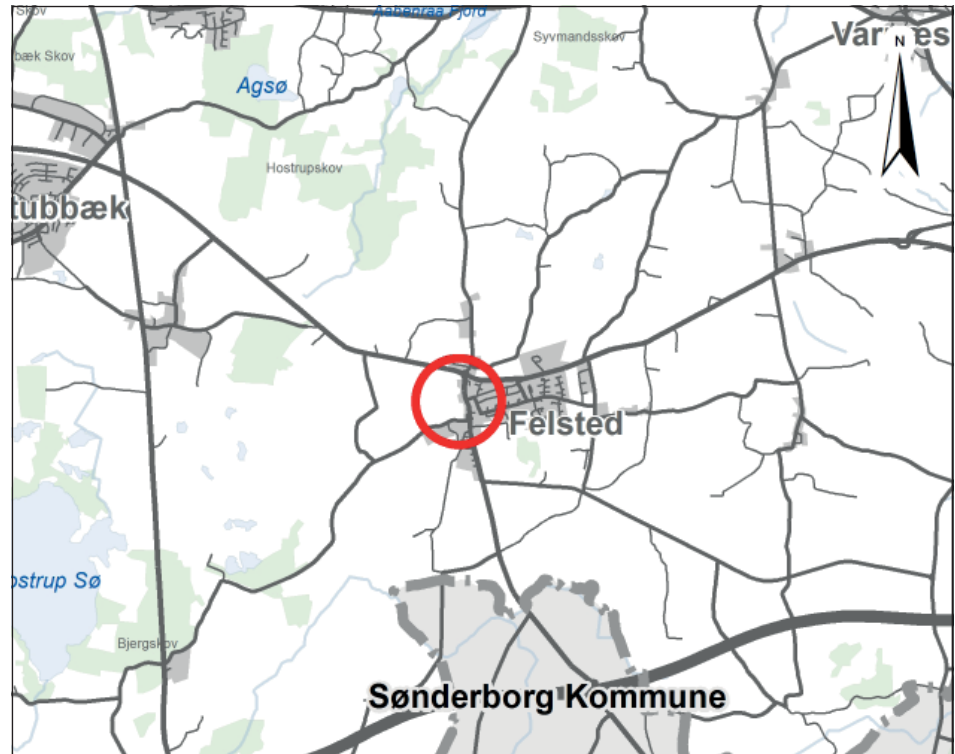
Borgmester

Tom Ahmt

Kommunaldirektør



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune.



Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Felsted. Området grænser mod vest, syd og nord op til landbrugsarealer, mens området mod øst grænser op til Felsteds hovedgade, Gråstenvej. På Gråstenvej ligger byens købmand og udvalgswarebutikker, ligesom borgerhuset Damms Gård ligger ved vejadgangen til lokalplanområdet. Byens skole ligger ca. 1 km fra området.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ca. 4,7 ha og har hidtil været anvendt til landbrugsdrift. Landskabet i og omkring området er let kuperet og relativt åbent mod vest og til dels mod nord. Der er ingen eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

## Lokalplanens indhold

### Områdets afgrænsning og zonestatus

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 1018 og 10b af Felsted Ejerlav.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone og vil med lokalplanen blive overført til byzone. Det areal, der allerede er i byzone bibeholdes i byzone.

### Områdets anvendelse

Området inddeles i fire delområder jf. kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde-, række- eller dobbelthuse samt tilhørende parkering og mindre fællesarealer eller til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav

boligbebyggelse.

Delområde 3 må kun anvendes til grønt fællesareal og forsinkelsesbassin. Der må således ikke opføres bebyggelse inden for delområde 3, undtaget tekniske anlæg og installationer, der er nødvendige for områdets forsyning og drift.

Delområde 4 må kun anvendes til grønt område. Der kan etableres vejadgang til regnvandsbassinet gennem delområde 4, jf. § 5.5.

Der kan endvidere etableres erhverv i området, såfremt det opfylder kravene i § 3.2

### Udstykning

Grunde i delområde 1 til tæt-lave boliger må ikke udstykkes mindre end 250 m<sup>2</sup> ved tæt-lav byggeri inkl. andel af fælles friareal. Grunde til åben-lave boliger i delområde 1 og 2 må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>. Undtaget herfra er grunde til tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, som kan udstykkes i mindre arealer.



*Strukturplanen der har dannet udgangspunkt for lokalplanen med lokalplanens afgrænsning. Bemærk, at der kun udlægges byggefelter i den nordøstligste gruppering af parceller. Resterende grupperinger kan først udstykkes efter yderligere lokalplanlægning.*



*Vejadgangen til området*

### **Veje, stier og parkering**

Vejadgangen til området skal ske fra en eksisterende overkørsel på Gråstenvej øst for området. Overkørslen fungerer også som indgang til parkeringspladsen til Damms Gård. Der skal evt. etableres hastighedsreducerende tiltag på Gråstenvej, for at sikre tilstrækkelige oversigtsforhold ved overkørslen.

Der udlægges en boligvej i området i overensstemmelserne med principperne for placering som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på mindst 8 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Der skal reserveres areal til en minimum 2 meter bred rabat med en åben vandrende i vejens sydlige side. Vandrenden må kun anvendes til afvanding af kørebanen. Der skal endvidere etableres en vendeplads til renovationskøretøjer og lignende i vejens vestlige ende, som skal dimensioneres efter gældende forskrifter. Endelig skal der være mulighed for at vejen kan forlænges mod vest jf. strukturplanen på side 11.

Der skal ligeledes etableres vejadgang til regnvandsbassinet, der muliggør kørsel med en slamsuger, således at regnvandsbassinet kan vedligeholdes. Adgangen kan skabes gennem delområde 1, 3 og 4. Alternativt kan den placeres i forlængelse af vejen A-B. Vejen skal have en bredde på mindst 4 meter og kan udføres i grus eller med fast belægning. Alternativt kan der etableres 2 kørespor i grus med græs imellem. Såfremt vejen føres igennem delområde 4, må den kun udføres i grus eller som kørespor, idet området på sigt muligvis skal udstykkes til parceller.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

I lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelse i delområde 1 og 2 må være maksimalt 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Bygningshøjden for fritliggende carporte og garager må ikke overstige 5 m og bygningshøjden for fritliggende skure, udhuse og lignende må ikke overstige 3,5 m.

Der må opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, som eks. transformerstation og pumpestation. Disse bygninger skal indpasses i omgivelserne og afskærmes med beplantning. Endvidere må der opføres legeredskaber og lignende i lokalplanområdets fællesarealer.

For at sikre et åbent område foran boligerne i området skal bebyggelse placeres minimum 5 meter fra vejskel.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

For at skabe en sammenhængende bebyggelse i delområde 1 skal tæt-lav bebyggelse her fremstå som en helhed inden for hver enkelt storparcel, bygget i ensartede materialer og byggestil, men gerne med variationer.

For at sikre en samlet arkitektonisk helhed inden for lokalplanens område, fastlægges bestemmelser om bebyggelsens udseende i form af materialer og farver. Facader på boliger skal således udføres i teglsten eller fremstå pudset eller vandskuret. Mindre partier kan udføres i træ, metal eller fibercement. Der kan opføres træhuse, dog ikke som rundtømmerhuse.

Farvemæssigt må facader kun fremtræde i farverne sort, grå, hvid, jordfarver eller naturmaterialers naturfarve.

Facader på carporte, skure og øvrige mindre bygninger må opføres i træ, glas metal, fibercement, teglsten eller fremstå pudset eller vandskuret.

Tage må gives forskellige udtryk fra bolig til bolig og må derfor udføres som sadeltag, fladt tag, ensidig taghældning eller forskudte tagflader. Tagbeklædning skal udføres af tagsten, naturskifer, eternitskifer, zink, tagpap med listedækning eller som grønne tage. "Grønne tage" er benævnelsen for tagbelæggninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

For at mindske gener for omkringliggende boliger, må der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede eller ædelengoberede tagsten.

Bestemmelser i lokalplanen om solenergianlæg, skiltning samt opsætning af paraboler i området skal ligeledes sikre en ensartethed i bebyggelsen.

### **Ubebyggede arealer**

Da området i dag fremstår som landbrugsareal i kanten af byen, indeholder lokalplanen bestemmelser, der udlægger grønne arealer, som kan skabe en god sammenhæng med de omkringliggende landbrugsarealer og åbne landskab. De fælles friarealer i delområde 3 skal derfor fremstå med naturpræg, med en karakter af et ekstensivt plejet område, fx med høslet 1-2 gange årligt eller som opholds- og aktivitetsarealer. Der kan plantes grupper af frugttræer og blandede træer af stedstypiske arter, samt bærbuske. For at skabe en overgang mellem bebyggelsen og de omkringliggende grønne områder skal afgrænsning af parceller mod fælles grønne områder ske med levende hegn eller buske, ligesom hegnet i lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal bevares.

Delområde 4 kan på sigt udstykkes til parceller såfremt hele eller dele af den resterende del af strukturplanen på side 11 realiseres. Dette vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan med efterfølgende aflysning af dele af nærværende lokalplan. Derfor skal delområde 4 friholdes for anlæg og beplantning af blivende karakter og udlægges derfor til grønt område, fremstående med naturpræg med en karakter af ekstensivt plejet område. Der kan dog etableres vejadgang til regnvandsbassinet gennem området, såfremt denne udføres i grus.

Fællesområder i forbindelse med tæt-lav byggeri i delområde 1 skal udlægges i græs og kan beplantes med grupper af træer og buske eller solitære træer.

Regn- og overfladevand skal ledes via rør, kanaler eller grøfter og lignende til forsinkelsesbassin. Bassinet erhverves og vedligeholdes af forsyningselskabet. Bassinet skal etableres i delområde 3 med principiel placering som vist på kortbilag 2. Bassinet skal udføres med flade brinker og et permanent vandspejl, der tilfører en rekreativ værdi til området. Bassinet etableres i en størrelse, der kan imødekomme regnvandet fra boligområdet men kan udvides på sigt, såfremt, der udstykkes yderligere parceller i området, jf. strukturplanen på side 11.

For at bibeholde det naturlige let kuperede landskab mest muligt inden for



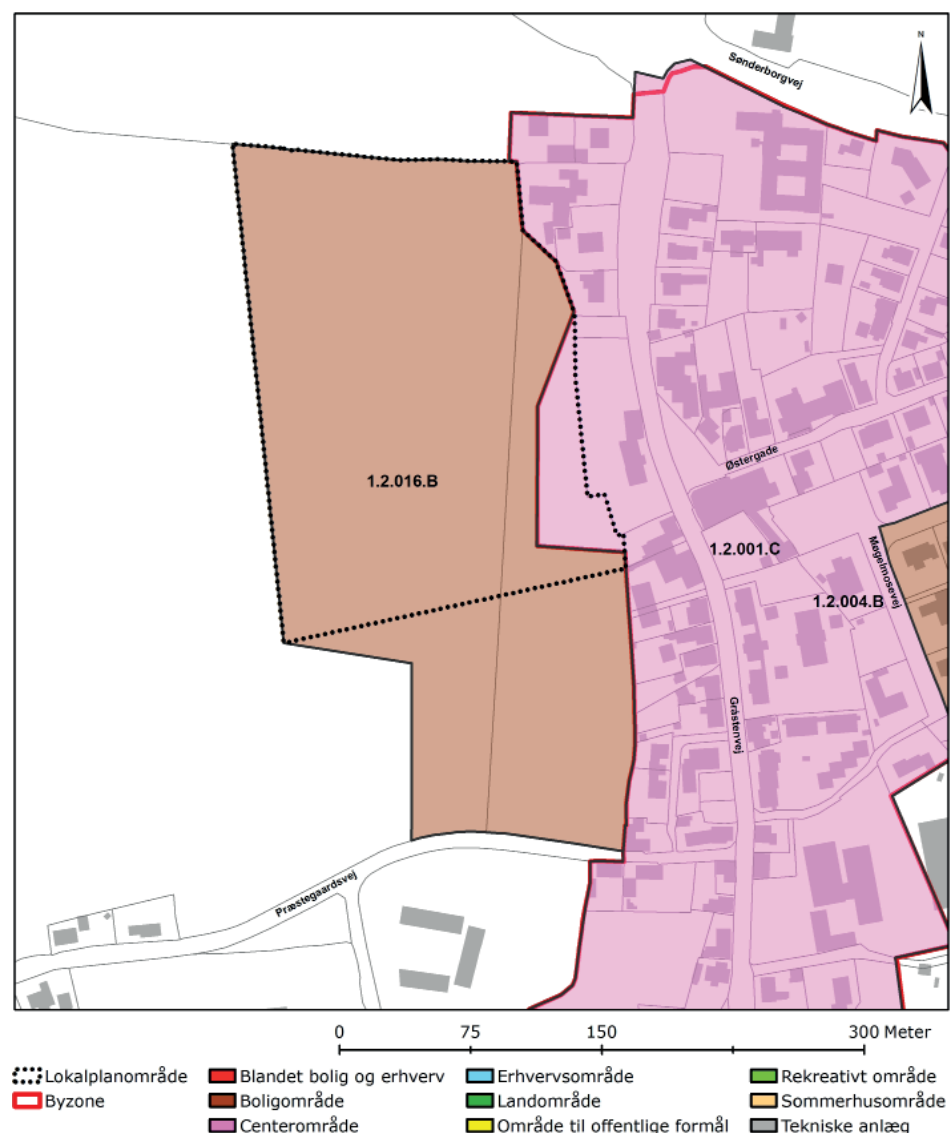
lokalplanområdet er der fastsat bestemmelser for terrænregulering på maks. +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et reguleret terræn fastsat i forbindelse med byggemodningen. Etablering af regnvandsbassin er dog undtaget fra denne bestemmelse.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er beliggende i ramme nr. 1.2.016.B og mindre dele i 1.2.001.C. I ramme 1.2.016.B er området er udlagt til boligområde i form af tæt-lav og åben-lav boliger samt til offentlige formål til områdets forsyning og anlæg til områdets forsyning. Ligeledes kan der etableres erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde i miljøklasse 1-2.

I ramme 1.2.016.B må bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er maks. 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav.



Kommuneplanrammer

I ramme 1.2.001.C er området udlagt til lokalcenter, hvori der kan etableres boliger, butikker, liberale erhverv, service, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed samt offentlige formål.

Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål: 1.400m<sup>2</sup>.  
Maks. butiksstørrelse for dagligvarer/udvalgsvarer: 1000/750m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen i ramme 1.2.001.C må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten er maks. 30 ved boligbebyggelse og 45 ved anden bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplan.

### **Servitutter**

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Nedenfor beskrives servitutter der kan have indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, som Aabenraa Kommune vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

#### Dok. om opførelse af nye bygninger m.v.

Der kan ikke opføres bygninger på matr. nr. 1018 Felsted, Felsted uden Jordbrugskommissionens tilladelse. Matr. nr. 1018 skal endvidere ejes og drives sammen med matr. nr. 4 Tumbøl, Felsted og må kun sælges til samdrift eller sammenlægning med en anden landbrugsejendom med bygninger jf. landbrugsloven. Såfremt matr. nr. 1018 afhændes og ikke længere ejes og drives sammen med matr. 4 skal der indhentes samtykke fra Jordbrugskommissionen. Afholdelse af tvangsauktion over de enkelte ejendomme kræver ikke samtykke fra Jordbrugskommissionen.

Det forventes at ovennævnte servitut aflyses for så vidt angår arealer underlagt Lokalplan nr. 86 ved dennes endelige vedtagelse.

### **Arkæologi**

Der er sandsynlighed for at lokalplanområdet indeholder forhistoriske bebyggelser, idet det ligger blot 400 meter nord for Felsted Kirke. Erfaringsmæssigt ved man, at der i de kirkenære omgivelser ofte findes middelalderlige eller forhistoriske bosætninger.

På den baggrund er det museets vurdering at der er risiko for at træffe på væsentlige jordfaste fortidsminder i forbindelse med anlægsarbejder på den kommende udstykning. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af området. Da arealet overstiger 5.000 m<sup>2</sup>, skal udgifterne hertil jf. Museumslovens § 26 afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved udstykningsudformningen, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

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, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev.

### **Natur og miljø**

#### Grundvandsbeskyttelse

Arealet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser samt nitratfølsomt indvindingsområde. Området anvendelse til boligformål vil ikke medføre en større risiko for forurening af grundvandet. Der er udarbejdet grundvandsredegørelse for området samt hele Aabenraa Kommune i forbindelse med Kommuneplan 2015.



### Naturbeskyttelse

Der ligger en sø beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3 i områdets østlige del inden for delområde 3. Søen bevares i forbindelse med lokalplanen.

### Vandløb

Et rørlagt vandløb (Lun 11.1) krydser lokalplanområdet i dets nordvestlige hjørne. Dette vandløb skal ifølge gældende regulativ henligge uforstyrret. Der må altså ikke beplantes eller bygges inden for 5 m af rørlægningens midte.

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening på arealet. Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 på tre ejendomme umiddelbart nord/øst for området samt to ejendomme umiddelbart syd for området.

## **Tekniske sektorplaner**

### Varmeforsyning

En mindre del af området er omfattet af Varmeplanen. Varmeforsyningen i dette område udgøres af individuel naturgasforsyning. Dette gælder også den resterende del af Felsted by. Der kan ikke udlægges nye områder til individuel naturgasforsyning. Området skal derfor betjenes af individuel varmforsyning, fx i form af varmepumper eller jordvarme.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i Felsted Vandværks forsyningsområde og indvindingsopland. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Beliggenhed for anlæg og respektafstande fra spildevands- og vandforsyningsledninger skal respekteres.

### Regn- og spildevand

En mindre del af området er omfattet af Spildevandsplan 2014. Dette område er fælleskloakeret. Der skal udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2014 for hele lokalplanområdet, hvori det fastlægges at området skal separatkloakeres.

Beliggenhed for anlæg og respektafstande fra spildevands- og vandforsyningsledninger skal respekteres.

### Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere m.v. i henhold til gældende regulativ. Der henvises til pt. gældende affaldsbekendtgørelsens kap. 10 (bek.nr. 1309 af 18/12-2012) om erhvervsaffald.

## **Miljøscreening**

I henhold til § 8 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
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.

Lokalplanforslaget er screenet i forhold til pkt. 3.

### **Screening/Scoping**

På baggrund af screeningen, er punktet ulykkesrisiko undersøgt nærmere.

Realisering af planen medfører en øget trafik på Gråstenvej samt flere

trafikanter, der skal benytte overkørslen ved Damms Gård. Da der kommer mere trafik i området er risikoen for ulykker generelt større. Forud for vedtagelse af lokalplanen undersøges det om oversigtsforholdene ved overkørslen til Gråstenvej er tilstrækkelige med de nuværende fartgrænser ligesom der er foretaget en fartmåling.

Ulykkesrisikoen vurderes dog ikke som væsentlig og sandsynlig.

#### **Konklusion**

Da forslaget ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet indstilles der til, at der ikke udarbejdes miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljøvurdering offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden for 4 uger af offentliggørelse af lokalplanforslaget, altså senest d. xx/xx 2017

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

#### **Tilladelse efter Museumsloven**

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde 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 Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

#### **Tilladelse efter Jordforureningsloven**

Arealet overføres i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen til byzone og vil hermed blive områdeklassificeret. Flytning og håndtering af jord skal anmeldes til kommunen og skal ske iht. Jordflytningsbekendtgørelsen samt Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning. Området kan søges udtaget fra områdeklassificeringen i henhold til Jordforureningslovens § 50a, hvis der ikke er noget der taler imod dette. Såfremt området udtages skal der ikke udtages jordprøver ligesom flytningen af jord væk fra området blot anmeldes til kommunen.

#### **Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven**

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

#### **Tilladelse efter Landbrugsloven**

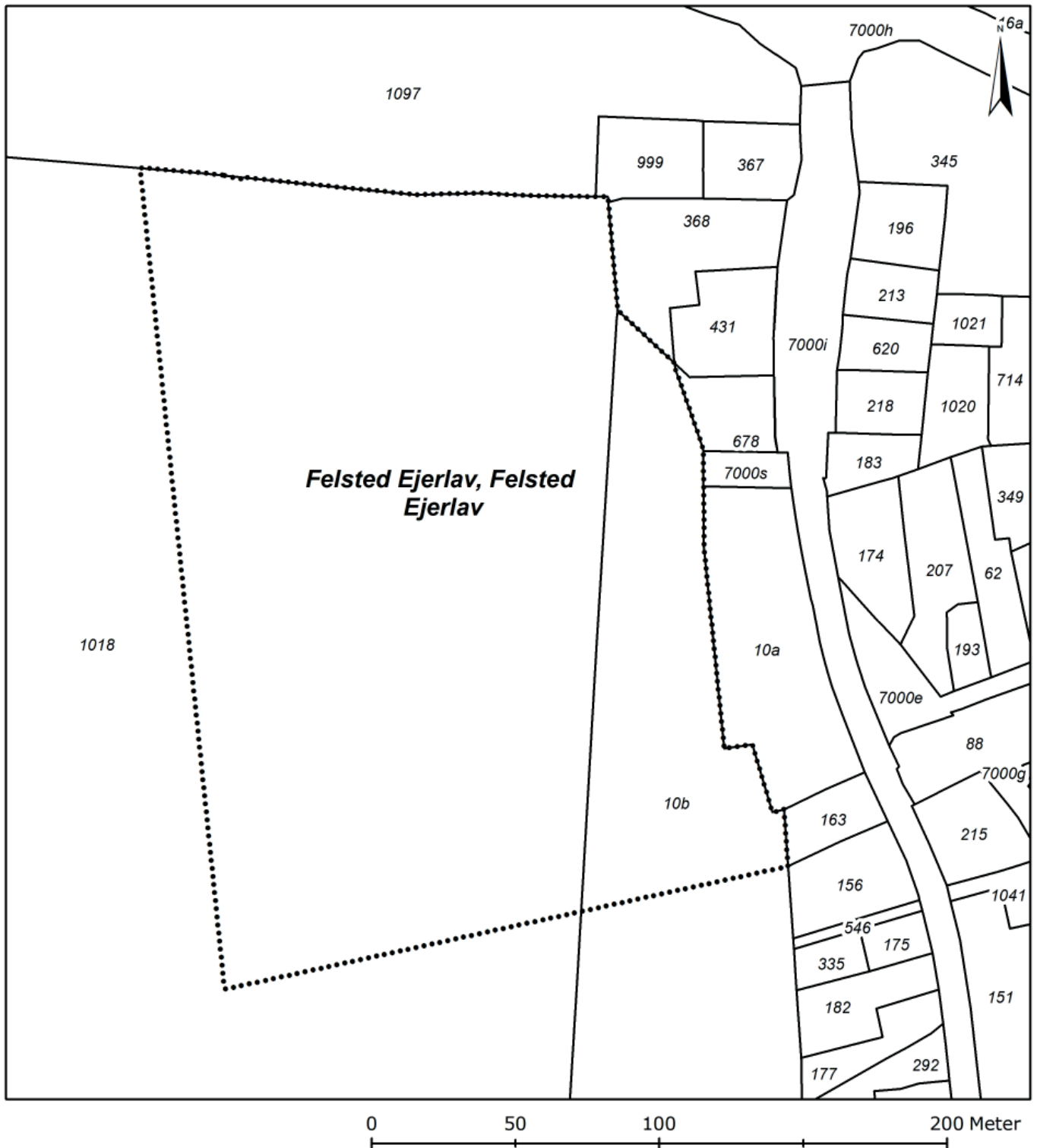
Ejendommene inden for lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.




#### **Tilladelse efter Færdselsloven**

Anlæg af nyt vejanlæg såsom p-pladser mv. kræver, at der indhentes samtykke fra politiet, jf. færdselslovens § 100.







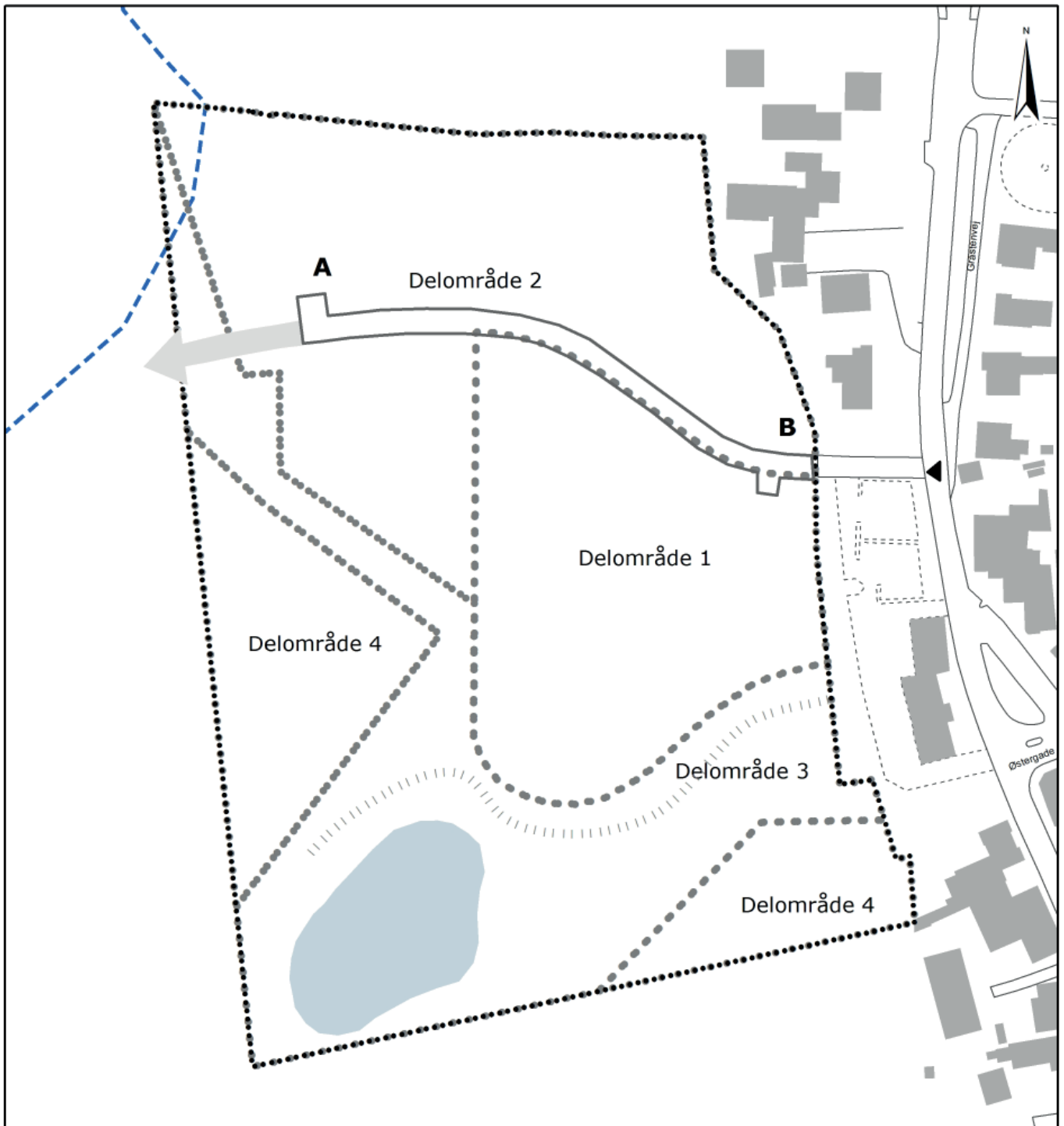
-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Ejerlavsgænse

KORTBILAG 1  
 LOKALPLANOMRÅDETS  
 AFGRÆNSNING  
 DATO: 11.05.2017

Aabenraa  
 Kommune







- Lokalplanområde
- Delområder
- Vejadgang
- Rørlagt vandløb
- Sti
- Regnvandsbassin



KORTBILAG 2  
DISPOSITIONSPLAN  
DATO: 30.06.2017

Aabenraa  
Kommune





## Klagevejledning

I henhold til Planloven - Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer - § 58, stk. 1 nr. 6, kan kun retlige spørgsmål påklages.

Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klages over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse. Klageberettigede er således enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Det gør du ved at oprette en klage i Klageportalen. Indgang til Klageportalen findes via [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

Planklagenævnet opkræver som udgangspunkt et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Planklagenævnet kan tilbagebetale gebyret, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Klage skal være indgivet inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Der henvises til planlovens § 60. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning – med mindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Planklagenævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

**Aabenraa Kommune**  
**Kultur, Miljø & Erhverv**



**Forslag til Lokalplan nr. 86**

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv.

Offentliggjort den XX. måned 2017

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og Geodatastyrelsen

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

**Aabenraa Kommune**

Kultur, Miljø & Erhverv

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

Eller som e-post til:

[plan@aabenraa.dk](mailto:plan@aabenraa.dk)