



Forslag

Aabenraa
Kommune



Lokalplan nr. 106

Boligområde ved Gammel Tinglevvej/ Sejsbjerg, Stubbæk

Offentlighedsperiode: X. måned 20XX - X. måned 20XX.

Klagefrist i forhold til beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering er X. måned 20XX

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 offentlig høring i mindst 4 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt.

Indtil høringsperiodens afslutning har borgerne mulighed for at fremsende indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Fristen angives på forsiden af forslaget.

Såfremt kommunen har besluttet ikke at udarbejde en miljøvurdering, hvilket sker på baggrund af en miljøscreening af planerne, kan du klage over denne afgørelse efter nedenstående klagevejledning.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelser vedrørende denne plan, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på www.nmkn.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevillet "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til det pågældende nævn, Miljø- og Fødevarerklagenævnet eller Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Indholdsoversigt

Indledning 4

Lokalplanbestemmelser 5

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

Redegørelse 11

- Lokalplanområdets beliggenhed 11
- Eksisterende forhold 11
- Lokalplanens indhold..... 12
- Forhold til anden planlægning og lovgivning 13
- Miljøscreening 17
- Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning 18

Kortbilag 21

Indledning

Aabenraa Kommune ønsker at give mulighed for at etablere boliger på et ubebygget område ved Gammel Tinglevvej/Sejsbjerg i Stubbæk på baggrund af en stigende efterspørgsel i området.

Området er udlagt til offentlig og privat service i gældende Lokalplan S12 fra 1987. På daværende tidspunkt var der et ønske om, at Gammel Tinglevvej skulle blive bygade. Dette er ikke blevet tilfældet, og Aabenraa Kommune vurderer, at Gammel Tinglevvej ikke i fremtiden bliver en funktionel større bygade.

Sammenholdt med efterspørgslen vurderer Aabenraa Kommune det mere hensigtsmæssigt for byens udvikling at udlægge området til boliger og bevare koncentrationen af servicefunktioner mv. til byens centrum vest for Gammel Tinglevvej.

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. 106 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

eller som brevpost af

Aabenraa Kommune
Kultur, Miljø & Erhverv
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Lokalplan nr. 106

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 muliggøre etableringen af åben-lav eller tæt-lav boliger i området;
at sikre en hensigtsmæssig vejstruktur i området.

2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.
Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Stubbæk, Ensted
Matrikel nr.: 1001 og 1002 samt dele af vejmatrikel 7000r og 7000e
Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 21. november 2017 udstykkes fra ovenfor nævnte ejendom inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver ved lokalplanens vedtagelse i byzone.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Ved tæt-lav bebyggelse kan der etableres mindre grønne fællesarealer og fælles parkeringsmuligheder.
- 3.3 Inden for området kan der opføres transformatorstationer og andre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

4 Udstykninger

- 4.1 Grunde til åben-lav boliger må ikke udstykkes i mindre end 700 m².
Grunde til tæt-lav boliger må ikke udstykkes i mindre end 400 m².

5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Adgangsveje til områderne skal etableres i en afstand på min. 20 meter fra Gammel Tinglevvej, jf. kortbilag 2.
- 5.2 Der må ikke etableres overkørsler fra lokalplanområdet til Gammel Tinglevvej og til stamvejen Sejsbjerg.
- 5.3 Veje skal have en kørebanebredde på minimum 3,5 m. Den samlede bredde på vejarealet skal være minimum 6,0 m. Minimumsbredde for rabatten skal være 1 m i begge vejsider, uanset kørebanebredde. Der er mulighed for at udlægge et sideareal med græsarmering i den ene vejside. I dette tilfælde kan almindelig rabat i den pågældende vejside udgå.
- 5.4 Overkørsler til de enkelte grunde, må ikke overstige en længde på 5 meter.
- 5.5 Såfremt der etableres vejadgang til den nordlige del af området som vist på kortbilag 2, skal vejadgangen etableres i en størrelse på minimum 10 x 15 meter.

- 5.6 Der skal etableres parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes til enhver tid gældende parkeringsregulativ. Parkeringspladser skal etableres på egen grund ved åben-lav byggeri. Ved tæt-lav byggeri kan der etableres fælles parkeringsanlæg til bebyggelsen i hvert af de to respektive områder nord og syd for Sejsbjerg.

6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Boligbebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjde der overstiger 8,5 meter og i maks. to etager.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse.
- 6.3 Tage på beboelseshuse må ikke have en hældning under 25 grader og ikke over 45 grader.
- 6.4 Fritliggende skure, carporte, garager mv. må ikke opføres med en højde der overstiger 3,5 meter og i maks. 1 etage.
- 6.5 Skure, carporte, garager mv. skal placeres mindst 2,5 meter fra vejskel til Sejsbjerg, inklusiv adgangsveje.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader på boliger skal udføres i teglsten. Alternativt kan facader udføres i teglsten eller i andre materialer, der fremstår pudset eller vandskuret. Op til 25 % af den enkelte facade kan opføres i lettere materialer som fibercement eller træ. Carporte og garager er undtaget fra bestemmelsen jf. § 7.5.
- 7.2 Tagene på boligerne skal udføres i tagsten og i ikke reflekterende materiale. Der må ikke bruges glaserede eller ædelengoberede tagsten.
- 7.3 Solceller og solfangere må etableres på tage og facader, idet de skal følge tagfladens hældning eller ligge plant med facaden. Endvidere skal solenergianlæg etableres i rektangulære flader.
- 7.4 Reklamering samt skiltning foruden navn og husnummer må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 7.5 Facader på fritliggende skure, carporte og garager kan fremstå i træ eller fibercement.

8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Der kan etableres støjskærm mod Gl. Tinglevvej. Støjskærmen skal begrønnes mod offentlige arealer.
- 8.2 Fællesområder i forbindelse med tæt-lav byggeri skal udlægges i græs og kan beplantes med grupper af træer og buske eller solitære træer.
- 8.3 Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1 meter og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter. Terræn mod naboskel må ikke udføres med en hældning på mere end 1:3. Ved områdets byggemodning kan krav om terrænregulering på maks. +/- 1 meter dog fraviges i forbindelse med anlæggelse af boligveje.
- 8.4 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, der kan give anledning til grundvandsforurening.
- 8.5 Træer må ikke plantes nærmere naboskel til andre grunde i

- lokalplanområdet end 2,5 meter.
- 8.6 Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, biler, og campingvogne eller lignende. Dog er det tilladt at have oplag af mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.

9 Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

- 9.1 El- og telefonledninger, antennekabler og lign. til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

10 Grundejerforening

- 10.1 Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlem af samme grundejerforening som grundejere i området for Lokalplan S12 og Lokalplan nr. 23.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællseveje og stier samt de offentlige grønne områder.
- 10.3 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11 Servitutter

- 11.1 Følgende dokumenter aflyses for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse:
- Deklaration vedrørende veje arealdisposition m.v. i Sejsbjergudstykningsen, tinglyst 08.05.2002 (Dok om veje og arealdisponering m.v.)

12 Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplan S 12, vedtaget 25.08.1987 af Aabenraa Byråd ophæves for området omfattet af Lokalplan nr. 106 ved lokalplanens endelige vedtagelse.

13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til lokalplanens § 5.6.

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, bygges 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 byggeoven.

Vedtagelsespåtegning

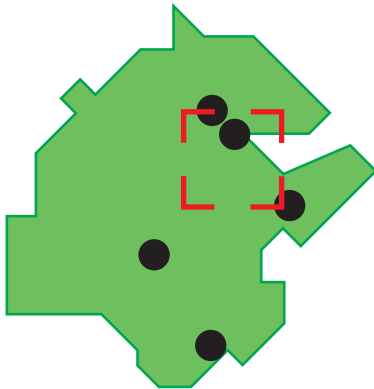
Forslag til Lokalplan nr. 106 er vedtaget af Aabenraa byråd den XX. måned 20XX.

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 ved Gl. Tinglevvej, ved Sejsbjerg i Stubbæk. Området grænser således op mod Gl. Tinglevvej mod vest og mod eksisterende boligområder mod nord, syd og øst. I den nordlige del af området umiddelbart øst for området løber et grønt bælte, der i den gældende lokalplan er udlagt til stiforbindelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er 0,7 ha. Arealet er i dag ubebygget og henligger med græs. Området gennemskæres i øst/vest-gående retning af vejen Sejsbjerg, der betjener boligområdet øst for lokalplanområdet. Der er således adgang til lokalplanområdet via Sejsbjerg.

Terrænet i området falder med ca. 4,5 meter mod sydvest.



Lokalplanområdet set fra dets nordøstlige hjørne.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1001, 1002 samt dele af vejmatrikel nr. 7000r og 7000e, Stubbæk, Ensted. Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Områdets anvendelse

Anvendelsen er fastlagt på baggrund af den øvrige boligbebyggelse i nærområdet med henblik på at videreføre karakteren af det større boligområde ved Sejsbjerg. Området kan således benyttes til åben-lav eller tæt-lav boligbyggeri og tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift. Såfremt der etableres tæt-lav bebyggelse i området, er der endvidere mulighed for at etablere små grønne fællesarealer i området ved den tæt-lave bebyggelse.

Udstykning

Mindste størrelse på ny udstykning er baseret på kommuneplanrammen for boligområdet ved Sejsbjerg samt hensynet til, at tæt-lave boliger skal kunne udstykkes i mindre ejendomme.



Mulig bebyggelsesplan for området

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal etableres fra vejen Sejsbjerg og med en afstand af minimum 20 meter fra Gl. Tinglevvej. Hensigten er at modvirke trafikmæssige konflikter i til- og fraførsel til lokalplanområdet ved Sejsbjerg. Endvidere er det hensigten at undgå flere mindre vejadgange på Gl. Tinglevvej samt at holde en hensigtsmæssig afstand mellem indkørslen til lokalplanområdet og Gl. Tinglevvej.

Bredden på veje, græsribat samt armeret græsbelægning er fastsat af hensyn til oversigtsforhold og sikrer muligheden for bilister for at passere hinanden i området.

Parkeringspladser skal etableres på egen grund for at minimere parkering langs Sejsbjerg eller langs vejkanterne i selve lokalplanområdet, idet Sejsbjerg tjener et større opland og er for smal til at kunne rumme parkering ved vejkanter. Dertil er lokalplanområdet ikke stort nok til at kunne rumme både parceller og en bred vej, hvorfor der må forventes en smal intern vej.

Opføres der tæt-lave boliger i hele eller dele af lokalplanområdet, giver lokalplanen dog mulighed for at etablere fælles parkeringsarealer.



Hjørnet mellem Gl. Tinglevvej og Sejsbjerg. Lokalplanområdet ligger på begge sider af Sejsbjerg.

Bebyggelsens omfang og placering

Etageantal, højde og taghældning er fastlagt med øje for at videreføre karakteren i det større boligområde ved Sejsbjerg samt for at mindske risikoen for indblik- og skyggegener for naboerne øst for lokalplanområdet.

Indbliksgener vurderes til ikke at øges væsentligt i og med, at det er lav bebyggelse på samme eller lavere terrænhøjde end den eksisterende bebyggelse, ligesom gener ved skyggevirkning ikke vurderes til at være væsentlige i forhold til et almindeligt boligområde.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt i tråd med kommuneplanrammen for det større boligområde ved Sejsbjerg og er standard i forhold til bygningsreglementet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at videreføre karakteren af boligområdet ved Sejsbjerg, er der indarbejdet bestemmelser for bebyggelsens udseende. Der stilles yderligere krav om, at tagmaterialer ikke må udføres i reflekterende materialer, for at modvirke potentielle gener ved genskin på taghældninger.

Der gives dertil mulighed for at anlægge energiproducerende flader, såsom solcellepaneler, plant på tag eller facade, for at fremme brugen af vedvarende energi i bebyggelsen.

Ubebyggede arealer

For at bevare områdets grønne præg, indeholder lokalplanen bestemmelse om at evt. støjafskærmning i området skal begrønnes. Af samme årsag, skal evt. fællesarealer ved tæt-lav bebyggelse udlægges i græs, ligesom de kan beplantes med grupper af træer og buske eller solitære træer.

Lokalplanen optager bestemmelse om mulighed for terrænregulering i maks. +/- 1 meter ift. eksisterende terræn, der må foregå i en afstand på mindst 0,5 meter fra skel. Dette er for at give mulighed til regulering af terrænet i forhold til fundering o. lign. samtidig med at sikre naboerne mod, at der ikke forekommer nabobebyggelse med forhøjning af terræn, stort niveauspring i terræn mv.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2015

I Kommuneplan for Aabenraa Kommune 2015 er området omfattet af Lokalplan nr. 106 udpeget som lokalcenter i Stubbæk i rammeområde 1.4.001.C med følgende bestemmelser:

1.4.001.C – Stubbæk bymidte

Rammeområdet udlægger området til centerområde i form af butikksformål, lokalcenter, boligområde med mulighed for liberale erhverv, offentlig og privat service, hotel og restaurant, butikker til lokalforsyning og mindre ikke generende erhverv i miljøklasse 1-3, jf. Håndbog om Plan og Miljø.

Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål må højst være 1.400 m², og butiksstørrelsen for dagligvarer og udvalgsvarer må ikke overstige hhv. 1.000 og 750 m².

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % og grundstørrelsen må mindst være 400 m². Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 m.

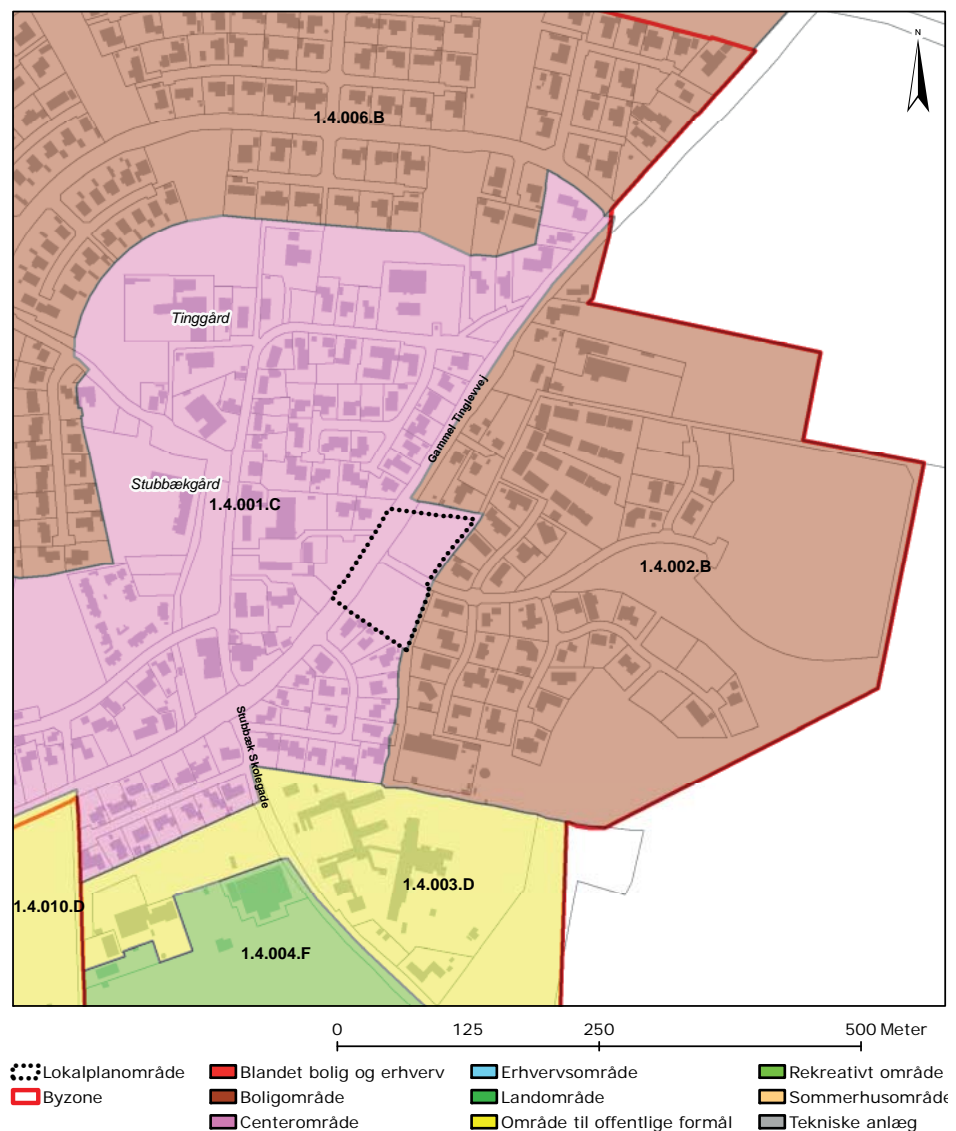
Med forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 foreslås lokalplanområdet overført til ramme 1.4.002.B for boligområdet ved Sejsbjerg, dels for at samle rammen for boligområdet og dels på grund af, at denne ramme er mere tidsvarende i forhold til bebyggelsesprocenten. Rammen indeholder følgende bestemmelser:

1.4.002.B – Stubbæk – Sejsbjerg

Rammeområdet udlægger området til boligområde i form af blandet boligområde med mulighed for etage-, tæt-lav og åben-lav boliger. Dertil kan området anvendes til offentlige formål og anlæg til områdets forsyning og erhverv, der ikke ændrer områdets karakter som boligområde, i miljøklasse 1 - 2.

Bebyggelsesprocenten er maks. 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav bebyggelse. Bygningshøjden må højst være 8,5 m, og der må højst opføres 2 etager.

Der er indkaldt idéer og forslag forud for udarbejdelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 10. Der indkom ét forslag under høringen fra omkringliggende naboer. Forslaget indeholdt et ønske om etablering af en gangsti mellem de eksisterende parceller på Sejsbjerg 7-11 og lokalplanområdet. Det pågældende areal er udlagt til sti i den gældende Lokalplan S12 for området og er desuden ikke omfattet af Lokalplan nr. 106. Udlægget til sti fastholdes således med forslag til Lokalplan nr. 106 og Kommuneplantillæg nr. 10.



Gældende kommuneplanrammer

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan S 12, der udlægger området til offentlig og privat service. Lokalplan S 12 aflyses for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse.

Servitutter

I lokalplanområdet findes tilstandsservitutter vedrørende byggelinjer, adgangsbegrænsning, oversigt og veje og arealdisponering. Følgende dokumenter aflyses for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Deklaration vedrørende veje arealdisposition m.v. i Sejsbjergudstykningsen, tinglyst 08.05.2002, (Dok om veje og arealdisponering m.v.)

Kystnærhed

Området ligger inden for kystnærhedszonen men 2,5 km fra kysten, bag eksisterende bebyggelse, kuperet landskab og skov. Bebyggelse i 8,5 meters højde vurderes derfor ikke at ville påvirke kystlandsskabet visuelt.

Arkæologi

Planområdet er beliggende i et højtliggende, kuperet terræn med små vandhuller, moseområder og vandløb. Omkring planområdet er der registreret flere væsentlige, jordfaste fortidsminder – både gravhøje og bopladser. Nord for planområdet er der således registreret fund af flintpletter i forbindelse med forlængelse af hovedlandevejen i 1979. Der er formentlig tale om små aktivitets- eller bopladser fra stenalderen. Ved detektorafsøgning på markerne vest for Stubbæk er der fundet genstande fra middelalderen. Endelig er der tæt vest for planområdet ved arkæologiske undersøgelser registreret spor af en jernalderboplads med jernudvindingsanlæg. Da jernalderbopladser kan have meget stor udstrækning, kan det ikke udelukkes, at spor af bopladsen kan findes inden for planområdet. I forhistorien foretrak man at placere sin bebyggelse højt i terrænet og tæt ved vand – netop som planområdet er placeret.

På baggrund af ovenstående vurderer Museum Sønderjylland, at der ved anlægsarbejde på planområdet vil være stor risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttede af Museumslovens § 27. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejdet inden for planområdet.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på det berørte område, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet er over 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - 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 jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i lokalplanområdet. Området ligger i byzone og er dermed områdeklassificeret. Flytning af jord fra matriklen skal anmeldes, og der skal udtages jordprøver. Antallet af jordprøver afhænger af modtager, og aftales med Aabenraa Kommune. Endvidere skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsopland. Imidlertid er planens udlæg af arealet til boliger vurderet til ikke at medføre en forøget risiko for forurening eller belastning af grundvandet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Området er omfattet af varmeplanen og ligger inden for forsyningsområdet for Aabenraa-Røde kro Fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning.

Kommunen skal dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som en lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås huse, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i til en hver til gældende bygningsreglement, p.t. BR15. Jf. Planlovens § 19 stk. 4.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet Aabenraa Vandforsyning i Vandforsyningsplan 2010-2018. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

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

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet ligger i et separat kloakeret område i henhold til kommunens Spildevandsplan 2014-17. Ved ny bebyggelse skal spildevand og regnvand separeres.

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placeringen og afhentning af affaldsbeholdere i overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

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.

Lokalplanen er screenet jf. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) for at vurdere, om planen er omfattet af pkt. 3 i ovenstående.

Screening

Følgende parametre er i screeningen vurderet til at være relevante i forhold til lokalplanens indvirkning på miljøet:

- Sundhedstilstand og ulykkesrisiko
- Trafikstøj

Ulykkesrisiko

I og med, at området vil skabe mere trafik vil der være en øget ulykkesrisiko. Der tages dog højde for oversigtsforhold ligesom overkørsler etableres i tilstrækkelig afstand til Gl. Tinglevvej. Ulykkesrisikoen vurderes derfor hverken at være væsentlig eller sandsynlig.

Trafikstøj

Lokalplanområdet vil være påvirket af trafikstøj fra især Gl. Tinglevvej. Der er indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, der giver mulighed for opsætning af støjskærm. Det vurderes derfor ikke, at miljøpåvirkningen er væsentlig eller sandsynlig når denne afværges.

Konklusion

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at den negative miljøpåvirkning er afgrænset til ulykkesrisiko og trafikstøj.

Der er fastsat bestemmelser om afværgende foranstaltninger i lokalplanen, således at miljøpåvirkningerne minimeres. Da forslaget ikke medfører væsentlig indvirkning på miljøet vurderer Aabenraa Kommune, at planen ikke er omfattet af pkt. 3 i ovenstående, hvorfor der ikke skal udarbejdes miljøvurdering af planen.

Klagefristen for beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering er x. måned 20xx

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 fortidsminder 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

Flytning af jord væk fra området skal anmeldes til kommunen og der skal udtages prøver af jorden, i henhold til kommunens Regulativ for områdeklassificering samt jordstyring i Aabenraa Kommune. Grave- og anlægsarbejde kan kræve en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, idet arealet ligger indenfor indvindingsopland til vandværk og indenfor område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven

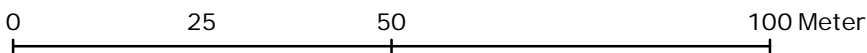
Eventuel udledning eller nedslivning af spildevand og overfladevand kræver en tilladelse i henhold til miljølovgivningen.

Tilladelse efter Færdselsloven

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



**Stubbæk, Ensted
Ejerlav**

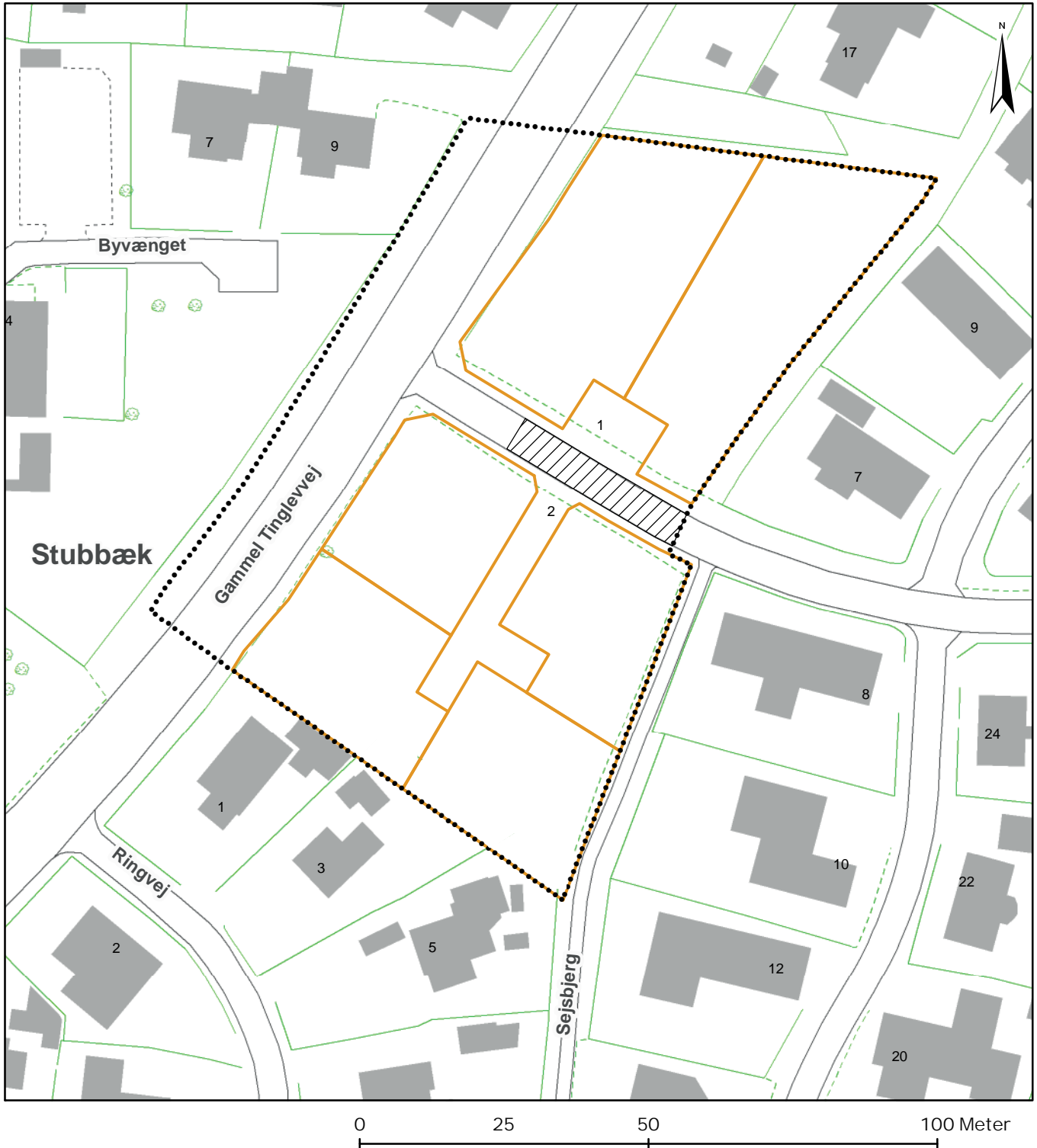


- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- ▬ Ejerlavsgrense

KORTBILAG 1
LOKALPLANOMRÅDETS
AFGRÆNSNING
DATO: 28.09.2017

Aabenraa
Kommune





Lokalplanområde
 Vejadgang mulig
 Mulig udstykningsplan - åben-lav

KORTBILAG 2
 DISPOSITIONSPLAN
 DATO: 17.11.2017

Aabenraa
 Kommune



Forslag til Lokalplan nr. 106

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv.

Offentliggjort den X. måned 2017

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og Geodatastyrelsen

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

plan@aabenraa.dk

eller

Aabenraa Kommune

Kultur, Miljø & Erhverv

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa