

Indstillingsnotat

Forslag til Lokalplan nr. 138 og kommuneplantillæg nr. 41 - nyt boligområde i Aabenraa – Udsigten.

Høringsperiode

29. september 2021 – 24. november 2021

Overordnet resumé

Der er indkommet 6 høringssvar og er desuden redegjort for nogle ændringer i planen aftalt med bygherre efter høringens udløb. Der har været partshøring vedrørende ønske om støttemur i det nordøstlige hjørne. Høringssvarene 4-6 omhandler hovedsageligt trafikforholdene i området i forbindelse med opførelsen af bebyggelsen og når området er taget i brug. Høringssvar 4 omhandler eksisterende kloakledning. Forvaltningen har bemærkning vedrørende nedrivning af bevaringsværdig ejendom – den ældre skolebygning på grunden.

Liste over høringssvar

Offentlige parter

1. Bolig- og Planstyrelsen
2. Museum Sønderjylland

Borgere

3. Erik Frederiksen, repræsenterer Fjordterrassen, Fjordløkken 118-132
4. Arne Lunding, Kolstien 3 (ejer)
5. Ursula E. og Erwin Mastrup, Posekærvej 22
6. Jonna Andersen, Tarrelyk 15; Lars Jensen, Tarrelyk 9; Ronni Christensen, Posekærvej 25; Preben Jørgensen, Posekærvej 31

Andre

7. Bygherre/rådgiver, Torben Brand (TB)/ Arkitema
8. Forvaltningen

Følgende høringssvar har givet anledning til ændringer

1, 7

Gennemgang af hørings svar

1. Bolig- og Planstyrelsen

Resumé af hørings svar

- a) Bolig- og Planstyrelsen har i høringsperioden henvendt sig telefonisk og efterspurgt at der redegøres specifikt for risiko for oversvømmelse og erosion i kommuneplantillæg nr. 41, jf. de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Forholdene er vurderet i forbindelse med miljøscreening og indskrives i endelig udgave af Kommuneplantillæg nr. 41.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at hørings svaret imødekommes.**

2. Museum Sønderjylland

Resumé af hørings svar

- a) Museum Sønderjylland har noteret, at deres udtalelse er med i planforslaget og har ikke yderligere bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Ingen

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at hørings svaret tages til efterretning.**

3. Erik Frederiksen, repr. Fjordterrassen, Fjordløkken 118 - 132 (EF)

Resumé af hørings svar

- a) EF gør opmærksom på en deklaration vedr. kloakledninger med tilhørende brønde vedr. ejendommen Bramsberg og spørger til om den omtalte kloakledning ikke bør sløjfes som beskrevet og deklarationen

efterfølgende ændres/ophæves.

EF ønsker desuden oplyst hvorvidt afløbsledningerne for Udsigten skal tilsluttes den eksisterende 1-strengs ledning.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Forvaltningen kender for nuværende ikke forsyningsselskabet Arwos' projekt for det nye boligområde og den fremtidige afledning.

Uanset hvordan det løses, så skal ledningsstrækket på matrikel 3218 Aabenraa dog blive liggende, idet det også forsyner ejendomme uden for lokalplanområdet.

Om deklARATIONEN skal opdateres, kommer an på Arwos' projekt, og kan således først vurderes, når det er kendt.

Det samme gør sig gældende i forhold til spørgsmålet om hvorvidt afledningen fra Udsigten skal ske via kloakledning ud til Flensborgvej.

Der kan gives et svar på dette, når Arwos' kloakeringsprojekt er færdigprojekteret og der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Forholdene vurderes uanset ikke at medføre nogen ændring til planforslagene.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at høringsvaret tages til efterretning** (og at spørgsmålene besvares, når projektet er kendt.).

4. Arne Lunding, Kolstien 3 (ejer) (AL)

Resumé af hørings svar

- a) AL bemærker, at det vil give mange trafikale problemer, når der skal bygges boliger på ejendommen Posekærvej 8, og at vejene ikke kan tage mere trafik.
- b) AL påpeger desuden, at resultatet vil blive, at den private-fællesvej – Kolstien vil blive brugt af de nye beboere, og at det kan dem, der betaler for vejens vedligeholdelse, ikke være tjent med.

AL bemærker, at der enten skal laves en ny vejtilslutning eller at Kolstien skal forbedres og optages som kommunevej med fortov og kommunal vedligeholdelse mv.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Trafik & Anlæg har vurderet, at den fremtidige anvendelse til boliger (ca. 40 stk.) ikke vil medføre væsentlig mere trafik, end det var tilfældet, da der var specialskole på ejendommen. Dette er opgjort til cirka 200 køretøjer pr. døgn. Trafikken vil dog ændre karakter og tidsmæssig fordeling over døgnnet og ugedagene.

Der er foreslået flere tiltag for at mindske generne ved den fremtidige trafikale situation. Tiltagene ligger uden for lokalplanområdet, og giver derfor ikke anledning til ændringer i planforslagene.

Forvaltningen er i gang med at vurdere de forskellige inputs, der er kommet i processen og vil udarbejde et udkast til en samlet løsning, som vil være relevant at drøfte med beboerne ved et møde, forventelig i løbet af nogle måneder.

- b) I forhold til spørgsmålene specifikt om Kolstien bemærker forvaltningen, at der for nuværende er gennemkørsel forbudt, fra både Flensborgvej og Posekærvej. Derfor er der ikke grundlag for at optage vejen som kommunevej, som i øvrigt også vurderes at give anledning til øget trafik hvis vejen opgraderes til kommunevej. Forvaltningen er indstillet på at gå i dialog med ejerne af den private fællesvej om andre løsninger med lukning eller lignende, for at forhindre yderligere trafik på vejen.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at høringssvaret tages til efterretning.**
- b) **at høringssvaret tages til efterretning.**

5. Ursula E. og Erwin Mastrup, Posekærvej 22 (UE)

Resumé af hørings svar

- a) UE bemærker, at biltrafikken vil stige voldsomt på Posekærvej/Sønderskovvej, når der bygges ca. 40 boliger på adressen Posekærvej 8. Desuden at der med øget trafik vil være flere gener, herunder bilstøj, vanskeligere ind- og udkørsel og at risikoen for uheld for cyklister og gående stiger.

UE beskriver desuden de trafikale forhold, med gang- og cykelstier der møder vejene, trafik fra institutionen Posekær, øget trafik i sommerperioder pga. campingpladsen, mere trafik fra nye byggegrunde på Sønderskovvej og dårlige oversigtsforhold mv.

- b) Endeligt bemærker UE, at der mens Fjordskolen var i drift, blev lavet en aftale om at al taxabuskørsel skulle køre ad Skelbækvej til Rugkobbøl og at der derfor blev etableret svingbane.

UE forventer at ovennævnte aftale fastholdes og gælder for biltrafik, når der bygges boliger på grunden.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Se bemærkninger til 4.a. Endvidere kan oplyses at en trafiktælling fra 2021 viser en årsdøgntrafik på 178 køretøjer. Med den kommende bebyggelse vil denne stige med 100 køretøjer, hvis trafikken deles i to (Skelbæksvejløsningen som nævnt i pkt. 4a). 250-300 køretøj pr. døgn i alt medfører til ikke til en omfattende trafikbelastning området sammenlignet med da Fjordskolen var i funktion.

Forvaltningen er i gang med at vurdere de forskellige inputs, der er kommet i processen og vil udarbejde et udkast til en samlet løsning, som vil være relevant at drøfte med beboerne ved et møde, forventelig i løbet af nogle måneder.

- b) Aftalen har været gældende for taxabuskørsel og er for nuværende mulig, da busser og taxaer er tilladt gennemkørsel via Skelbækvej. Der skal foretages ændringer i adgangsforhold, såfremt aftalen skal gælde almindelig biltrafik. Dette vil blive afgjort særskilt jf. ovennævnte svar til 4.a.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at høringssvaret tages til efterretning.**
- b) **at høringssvaret tages til efterretning.**

6. Jonna Andersen, Tarrelyk 15 m.fl. (JA)

Resumé af hørings svar

- a) JA og medunderskrivere indleder med at bemærke, at de ikke som sådan har nogle indsigelser mod lokalplan nr. 138.

De ser dog med bekymring på de konsekvenser projektet har for trafikken til og fra området, såvel i byggefasen og når boligerne tages i brug.

Bekymringerne gælder:

- Bløde trafikanter, herunder beboere på Posekærvej, gående og kørestolsbrugere mv. fra institutionen Posekær, skolebørn og cyklister, personale fra Sydbank og rådhuset, gæster fra Fjordlyst Camping.
- Kørende trafik i begge retninger på Posekærvej, som er vanskelig og for lastbiler/bus i realiteten kun mulig ved brug af rabatten. Det bemærkes desuden at bybusruten forekommer overflødig. Problemet

med trafik forværres af parkerede biler langs vejen. Dette ses forværret af byggetrafik, men forventes også at fortsætte. Desuden anfægter JA og medunderskrivere at trafikken vil være 'stort set den samme' som ved Fjordskolen i fremtiden, da minibusser dels kørte ad Skelbækvej, men også dengang var en trafikmæssig risiko.

- Modkørendes passage på Sønderskovvej mellem Rugkobbøl og Posekærvej, specielt vanskelig i byggefasen.
- Udkørsel fra Sønderskovvej til Rugkobbøl med dårligt udsyn.

Der nævnes desuden følgende løsningsforslag:

- Posekærvej lukkes for motorkøretøjer ved Jernbanestien (stien mellem rådhuset og Kallemosen) og al trafik (ind- og udkørsel) ledes ad Skelbækvej, eller
- Posekærvej lukkes for motorkøretøjer fra øst ved Jernbanestien, og udkørsel fra området ledes ad Skelbækvej, og
- Hastighedsbegrænsning på 40 km/t fra krydset Sønderskovvej/Posekærvej, understøttet af vejchikaner, og
- Bybusruten af Sønderskovvej og Posekærvej sløjfes, samt evt.
- Hastighedsbegrænsning på 50 km/t på Rugkobbøl fra krydset Flensborgvej/Tinglevvej/Rugkobbøl.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Se bemærkninger til 4.a. Løsningsforslagene bringes med i den videre proces med at finde trafikale løsninger, men giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Forvaltningen er i gang med at vurdere de forskellige inputs, der er kommet i processen og vil udarbejde et udkast til en samlet løsning, som vil være relevant at drøfte med beboerne ved et møde, forventelig inden for nogle måneder efter planen vedtagelse.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at hørings svaret tages til efterretning.**

7. Bygherre/rådgiver, Torben Brand (TB)/Arkitema

Resumé af hørings svar og dialog om ændringer

- a) Dialog om ændringer
Forvaltningen har været i dialog med bygherre i høringsperioden og detailprojektering af boligprojektet giver anledning til en række mindre tilretninger.

b) Afgrænsning af byggefelter

Ønske om justering af byggefelter i forhold til boligtyper.

c) Håndtering af overfladevand

Der har været dialog med Arwos om håndtering af overfladevand fra området. Dette medfører ingen ændringer af lokalplanens bestemmelser. Bassiner udlægges efter principperne som er vist på bilag B (Kortbilag 4 i lokalplanen).

d) Ændring af § 5.2 Boligvejen

"§ 5.2 Boligvejen skal anlægges med overkørsel fra Posekærvej via eksisterende overkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2 (eksisterende adgang). Boligvejen kan anlægges med varierende bredder, dog skal kørebanebredden være mindst 3,5 meter. Kørebanen skal anlægges med fast belægning. Boligvejen skal udformes med niveaufri overgang mellem kørebane, gangareal og parkering."

Ønskes ændret til:

"5.2 Boligvejen skal anlægges med overkørsel fra Posekærvej. Boligvejen kan anlægges med varierende bredder, dog skal kørebanebredden være mindst 3,5 meter. Kørebanen skal anlægges med fast belægning. Boligvejen skal udformes med niveaufri overgang mellem kørebane, gangareal og parkering."

e) Ændring af § 5.5 Overkørsler

"§ 5.5 Grunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal have overkørsel fra boligvejen. Der må etableres højst én overkørsel for biler til hver grund. Den enkelte overkørsel må have en maksimal bredde på 6 meter."

Ønskes ændret til:

"§ 5.5 Grunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal have overkørsel fra boligvejen."

f) Ændring af § 5.7 - Sti mellem område og banestien

"5.7 Der skal etableres sti mellem punkterne a-b, som vist i princippet på kortbilag 2. Der kan udover sti a-b etableres mindre stier i området efter behov herunder trampetier."

Ønskes ændret til:

"Der skal etableres sti mellem punkterne a-b, som vist i princippet på kortbilag 2. Yderligere kan der etableres en sti/rampe mellem punkterne c-d, som vist i princippet på kortbilag 2. Sti mellem c-d må udføres med en ikke tilgængelig hældning. Der kan herunder etableres yderligere stier i området efter behov herunder trampetier."

(c-d indtegnes på kortbilag 2, som en cykelsti/rampe der forbinder

delområde 1 med den eksisterende cykelsti på delområde 2. Forbindelsen løber langs kurverne for at flade stien/rampen ud. Stien kræver en støttemur)

g) Ændring af § 6.4 Mulighed for tagterrasser og drivhuse/orangeri i byggefelt B1

§ 6.4 Inden for byggefelt B2 og B3 kan der ud over det maksimale antal etager, og den maksimale bygningshøjde, etableres tagterrasser med drivhuse/orangeri med tilhørende trappetårne i én etage på tage. Drivhuse/orangeri på tage kan opføres med en maksimal højde på 3,5 meter og må højst udgøre 50 % af den enkelte bygnings tagflade.

Ønskes ændret til:

"§ 6.4 Inden for byggefelt B1, B2 og B3 kan der ud over det maksimale antal etager, og den maksimale bygningshøjde, etableres tagterrasser med drivhuse/orangeri med tilhørende trappetårne i én etage på tage. Drivhuse/orangeri på tage kan opføres med en maksimal højde på 3,5 meter og må højst udgøre 50 % af den enkelte bygnings tagflade."

h) § 6.6 Bygningernes indbyrdes forskydning

§ 6.6 Boligbebyggelse skal forskydes med mindst 1,5 meter mellem den enkelte bolig, som det ses på princip til højre.

Ønskes ændret til:

"Boligbebyggelse skal forskydes med mindst 1,0 meter mellem den enkelte bolig, som det ses på princip til højre."

i) § 7.10 Tilføjelse til vinduesrammer

"§ 7.10 Vinduesrammer skal fremstå i mørke farver."

Ønskes ændret til:

"§ 7.10 Vinduesrammer skal fremstå i mørke farver, med mulighed for partier i træ."

j) § 8.1 Skråningsanlæg

"§ 8.1 Skråningsanlæg må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:3. Der må ikke opføres støttemure i skel ud over de støttemure, som er vist med en principiel placering på kortbilag 2 viste støttemure i forbindelse med boliger, jf. § 7.5."

Ønskes ændret til:

"§ 8.1 Der må opføres støttemure. Dog må der kun opføres støttemure i skel med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Der må ved etablering af stien c-d etableres støttemure med højde på op

til 3 meter på skråningen ned mod banestien."

k) § 8.2 Terrænregulering

"§ 8.2. I forbindelse med byggemodning må terræn reguleres med +/- 1 meter. Dog kan der terrænreguleres mere end +/- 1 meter i forbindelse med anlæg af boligvejen, inden for det på kortbilag 2 viste areal, eller hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav til den enkelte boliggrund eller regulere opsamling af regnvand. Efter byggemodning må terræn reguleres med +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 meter.

(områder hvor det er nødvendigt at terrænregulere mere end +/- 2 meter markeres på lokalplanens kortbilag 2)

Ønskes ændret til:

"§ 8.2 I forbindelse med byggemodning må terræn reguleres med +/- 2 meter. Dog kan der terrænreguleres mere end +/- 2 meter inden for de på kortbilag 2 viste arealer, eller hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav til den enkelte boliggrund eller regulere opsamling af regnvand. Efter byggemodning må terræn reguleres med +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 meter."

l) Støttemur mod nordøst og ved stien c-d

Der er ønske om at tilladelse til at opføre en støttemur i det nordøstlige hjørne som støder op til boligforeningens arealer. Se detaileksempl på bilag D og placering på bilag A.

For at kunne etablere stien c-d er der behov for at kunne etablere op til 3 meter højde støttemure på den stejle skråning ned mod banestien. Se også punkt j.

m) § 8.13 Telemast

Bygherre ønsker at bestemmelse om telemast udgår, idet bygherre har oplyst at TDC, der har sendemast på skolebygningens tag ikke er interesseret i at benytte en ny mast.

n) § 5.2 Autoværn

Bygherre ønsker at der kan etableres autoværn visse steder langs vejene. Disse skal sikre at køretøjer ikke kommer uden for vejarealerne som jo ikke har en kaststen eller hvor der er risiko for at køre ned af skråning.

Forvaltningens bemærkninger

a) Dialog om ændringer

Tilretningerne betragtes som mindre ændringer, der kan indarbejdes i

forbindelse med planforslagenes endelige vedtagelse jf. Planlovens §27 stk. 2.

- b) Justering af byggefelter
Byggefelterne er en justering mellem de forskellige boligtyper og har ikke nogen væsentlig betydning for bebyggelsen fremtræden mod naboer. Se bilag C.
- c) Håndtering af overfladevand
Regnvandshåndteringen omhandler tillæg til spildevandsplanen og den konkrete udformningen af anlægget. Det får dog ikke væsentlig indvirkning på lokalplanens udlæg af regnvandsbassiner. Disse er i øvrigt principielle og udformes først endeligt i projekteringen.
- d) Ændring af § 5.2 Boligvejen
Omfatter kun en mindre ændring af bestemmelsesteksten, men har ikke betydning for omgivelserne. Forvaltningen kan oplyse at vejene udformes som shared space som må benyttes af motorkøretøjer, cykler og gående og altså ingen fortove o.lign.
- e) Ændring af § 5.5 Overkørsler
Bygherre har ønsket at bredden på overkørsler udgår. Overkørslerne er delt af overkørsel til carport og til et ekstra disponibelt areal til parkering på hver side af boligen, hvorfor sidste del af § 5.5 er overflødig.
- f) Ændring af § 5.7 Sti mellem området og banestien
Stien c-d, er på grund af det stejle terræn vanskelig at gøre 100 % tilgængelig for alle. Uden stien afskæres mulighed for at færdes fra delområde 1 (boligområdet) til delområde 2 (banestien). Forvaltningen ser ikke i
- g) Ændring af § 6.4 Mulighed for drivhuse/orangeri i byggefelt B1
Byggefelt B1 ligger i sydvestlige hjørne og i samme række som byggefelt B2 og B3, hvor der kan etableres drivhuse/orangeri på tagterrasser. Disse vil efter forvaltningens vurdering ikke medføre yderligere gener for naboer.
- h) § 6.6 Bygningers indbyrdes forskydning
Reduktion på en ½ meter af den indbyrdes forskydning af bygningerne vil ikke medføre væsentlig ændring af den samlede bebyggelsesudtryk.
- i) § 7.10 Tilføjelse til vinduesrammer
Tilføjelse til de i planen fastsatte mørke farver med træ medfører ikke nogen væsentlig ændring af bebyggelsens udtryk.
- j) § 8.1 Skråningsanlæg
Bygherre har oplyst, at det er svært at overholde hældning på 1:3 på skråningsanlæg alle steder i området, da der arbejdes i et meget kuperet terræn, der forvejen nogle steder er stejle end 1:3. De har oplyst at de vil gøre hvad de kan for at minimere stejle skråninger.

- k) Terrænregulering
Ønsket om ændring af maksimal terrænregulering fra 1 meter til 2 meter kan være nødvendig for at kunne bygge i området. Det er vigtigt at fastholde at der efter byggemodning ikke kan reguleres mere ½ meter. Hvis der reguleres op til 2 meter vil der fremkomme skråningsanlæg på mere end 1:3. Se også § 8.1.
- l) Støttemur mod nordøst og ved stien c-d
Forvaltningen har, da ændringen vil medføre en væsentlig forandring i dette område gennemført en naboorientering fra 1. februar – 14. februar 2022 hos boligselskabet og dets lejere. Der indkom ingen bemærkninger til støttemuren.

Det er ikke muligt at føre en sti fra boligområdet og ned til banestien uden at der etableres støttemure i det stejle terræn. Der indstilles indsat bestemmelser i § 8.1 om mulighed for at etablere op til 3 meter høje støttemure.
- m) § 8.13 Telemast
Hvis mulighed for telemast i sydvestlige hjørne udgår er det ikke muligt at ændre beslutningen efterfølgende. En mobilmast på 16 meter vil muligvis ikke være tilstrækkelig høj og er den højere end 16 meter vil den medføre større påvirkning af naboområdet.
- n) Autoværn
Vejene i området er uden kantsten og der vil være visse steder hvor det kan være vanskeligt navigere uden visuel støtte til at se hvor vejen er. Der kan i § 5.2 tilføjes at der kan opsættes lave autoværn af højde på maks. 0,5 meter over kørebane langs boligvejene.

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

- a) at høringssvaret imødekommes, idet ændringer kan indarbejdes i den endelige lokalplan jf. pkt. b-m.**
- b) at høringssvaret imødekommes for så vidt afgræsningen af byggefeltet, idet lokalplanens kortbilag 2 tilrettes som vist på bilag A.**
- c) at høringssvaret imødekommes, idet overfladevand kan håndteres inden for de på kortbilag 4 viste overfladebassiner og eventuelle underjordiske bassiner, vist på indstillingsnotatets bilag B.**
- d) at høringssvaret imødekommes, idet § 5.2 affattes således:**

"5.2 Boligvejen skal anlægges med overkørsel fra Posekærvej. Boligvejen kan anlægges med varierende bredder, dog skal kørebanebredden være mindst 3,5 meter. Kørebane skal anlægges med fast belægning. Boligvejen skal udformes med niveaufri overgang mellem kørebane, gangareal og parkering."

- e) at høringssvaret imødekommes, idet § 5.5 affattes således:

"§ 5.5 Grunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse skal have overkørsel fra boligvejen."

- f) at høringssvaret imødekommes, idet § 5.7 affattes således:

"§ 5.5 Der skal etableres sti mellem punkterne a-b, som vist i princippet på kortbilag 2. Yderligere kan der etableres en sti/rampe mellem punkterne c-d, som vist i princippet på kortbilag 2. Sti mellem c-d må udføres med en ikke tilgængelig hældning. Der kan herunder etableres yderligere stier i området efter behov herunder trampestier."

Stien c-d indtegnes på kortbilag 2, som en cykelsti/rampe der forbinder delområde 1 med den eksisterende cykelsti på delområde 2. Forbindelsen løber langs kurverne for at flade stien/rampen ud. Stien kræver en støttemur)

- g) at høringssvaret imødekommes, idet det tilføjes til § 6.4 at der også kan etableres drivehuse/orangeri i delområde B1.

- h) at høringssvaret imødekommes, idet den indbyrdes forskydning af bygninger i § 6.6 ændres fra mindst 1,5 meter til mindst 1 meter.

- i) at høringssvaret imødekommes, idet det tilføjes at der udover mørke vinduesrammer også må anvendes partier i træ.

- j) at høringssvaret imødekommes, § 8.1 ændres til:

I forbindelse med byggemodning må terræn reguleres med +/- 2 meter. Dog kan der terrænreguleres mere end +/- 2 meter inden for de på kortbilag 2 viste arealer, eller hvis reguleringen er nødvendig ved opfyldelse af tilgængelighedskrav til den enkelte boliggrund eller regulere opsamling af regnvand. Efter byggemodning må terræn kun reguleres med +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 0,5 meter.

k) at høringssvaret imødekommes, idet § 8.2 ændres så den maksimale terrænregulering ændres fra +/- 1 til +/- 2 meter.

l) at høringssvaret imødekommes for så vidt støttemur mod nordøst og at der således foretages ændringer i § 8.1 der tillader etablering af en støttemur som vist på bilag A og D:

"Der må dog etableres en støttemur af en højde på op til 1,60 meter i den nordøstlige hjørne af området med en placering som vist på kortbilag 2. Der må terrænreguleres bag støttemuren svarende til dennes murkrone."

Der må ved etablering af stien c-d etableres støttemure med højde på op til 3 meter på skråningen ned mod banestien."

m) at høringssvaret imødekommes, idet § 8.13 vedrørende opstilling af mobilmast på 16 meter udgår.

n) at høringssvaret imødekommes, idet der i § 5.2 tilføjes:

"Der kan opsættes lave autoværn af højde på maks. 0,5 meter over kørebanen langs boligvejene."

8. Bemærkning fra forvaltningen vedrørende bevaring og nedrivning af ældre skolebygning

Lokalplanen indeholder i § 6.11 en bevaringsbestemmelse for den ældste del af skolebygningen på grunden. Bestemmelsen er fastsat i overensstemmelse med planlovens § 15 stk. nr. 18): Bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Den pågældende bygning har SAVE-værdien 4 og er derfor opført i kommuneplanen som bevaringsværdi. Det er meningen, at bygningens skal nedrives, men da lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, skal der i lokalplanen være bestemmelser om, at bygningen er bevaringsværdig og ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Efter planloven må der kun bruges bestemmelser om byrådets forudgående tilladelse i forbindelse med bevaring og nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Bestemmelsens realisering er at sammenligne med en dispensation fra lokalplanen efter planlovens § 19 og sker i overensstemmelse med reglerne i bygningsfredningslovens § 17. Havde bygningen ikke været omfattet af en lokalplan ville nedrivningsansøgningen skulle være behandlet efter bygningsfredningslovens § 18 og tilladelsen dermed i

høring i mindst 4 og højst 6 uger og derefter beslutning i BFU og offentliggørelse.

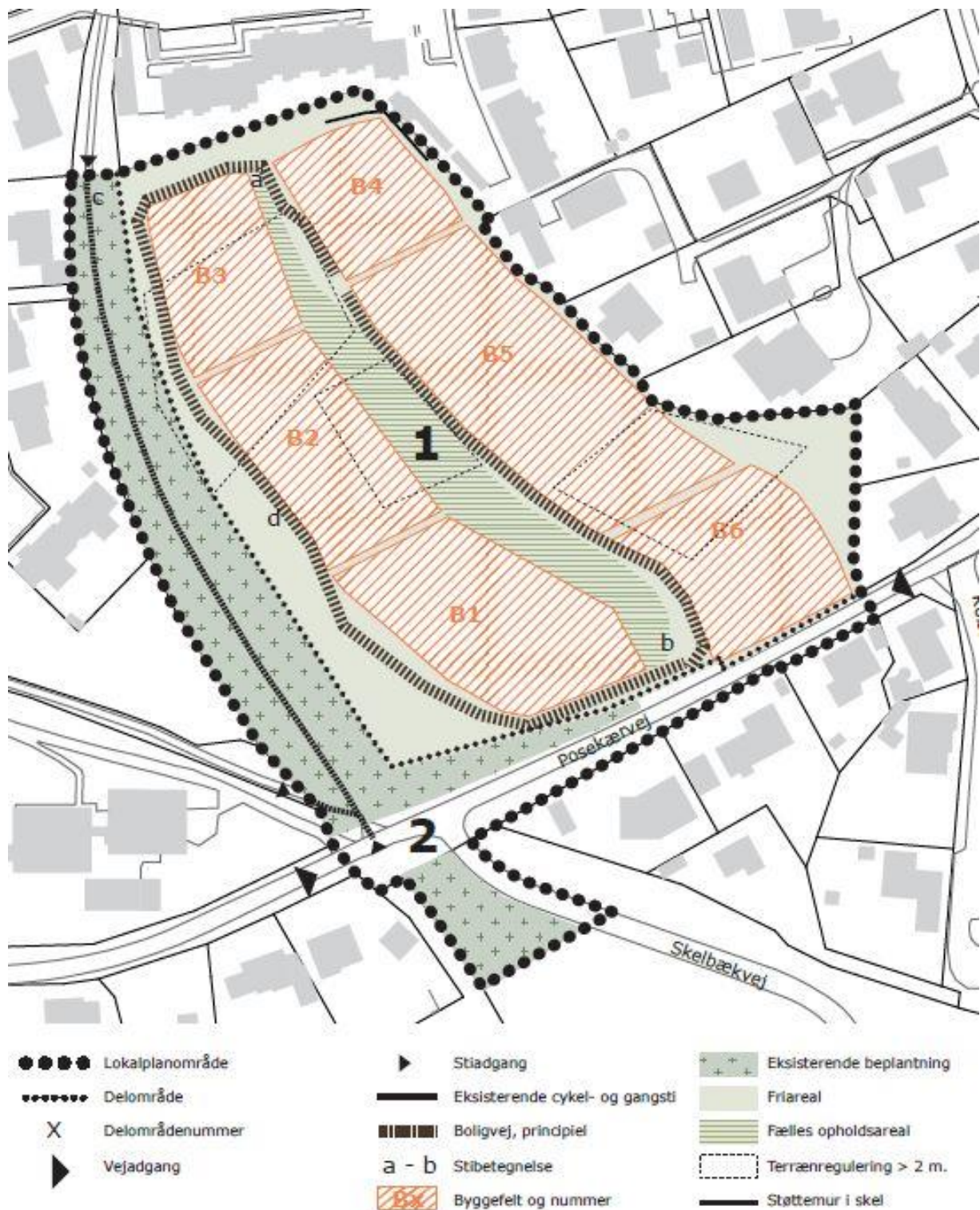
Der er behov for at der efter lokalplanens offentlig bekendtgørelse kan påbegyndes nedrivning af den ældre bevaringsværdige del af skolebygningen. Nedrivningen er en forudsætning for hele boligprojektet som lokalplanen giver mulighed for.

Havde man skulle undgå situationen med at skulle meddele dispensation havde bygningen skulle være taget ud af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger. Dette skulle være fremlagt sammen med planforslaget. Grundlaget for at tage bygningen ud bør endvidere være at man foretager en forudgående ny vurdering af bevaringsværdien og vurderingen måske vil være at SAVE-værdien er mindre end 1-4 – altså værdien 5-9.

Plan, Teknik & Miljø indstiller,

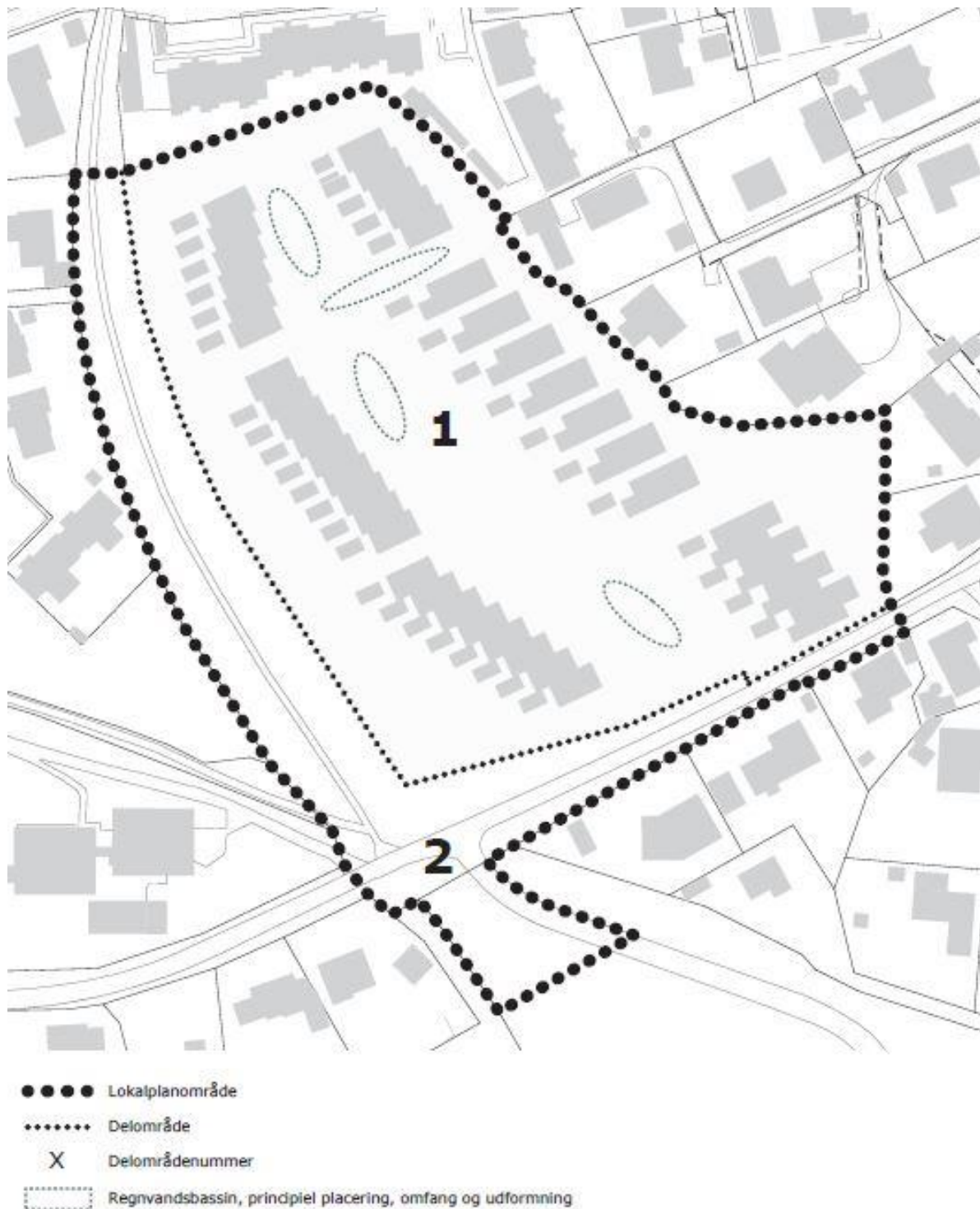
at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.11 efter planlovens § 19 til, at den ældre bevaringsværdige skolebygning kan nedrives ved byrådets tilladelse. Nedrivningen må ikke foretages før lokalplanen er offentlig bekendtgjort.

Bilag A



Ændret kortbilag 2 – Områdets disponering

BILAG B



Ændret kortbilag 4 – placering af regnvandsbassiner

Bilag C

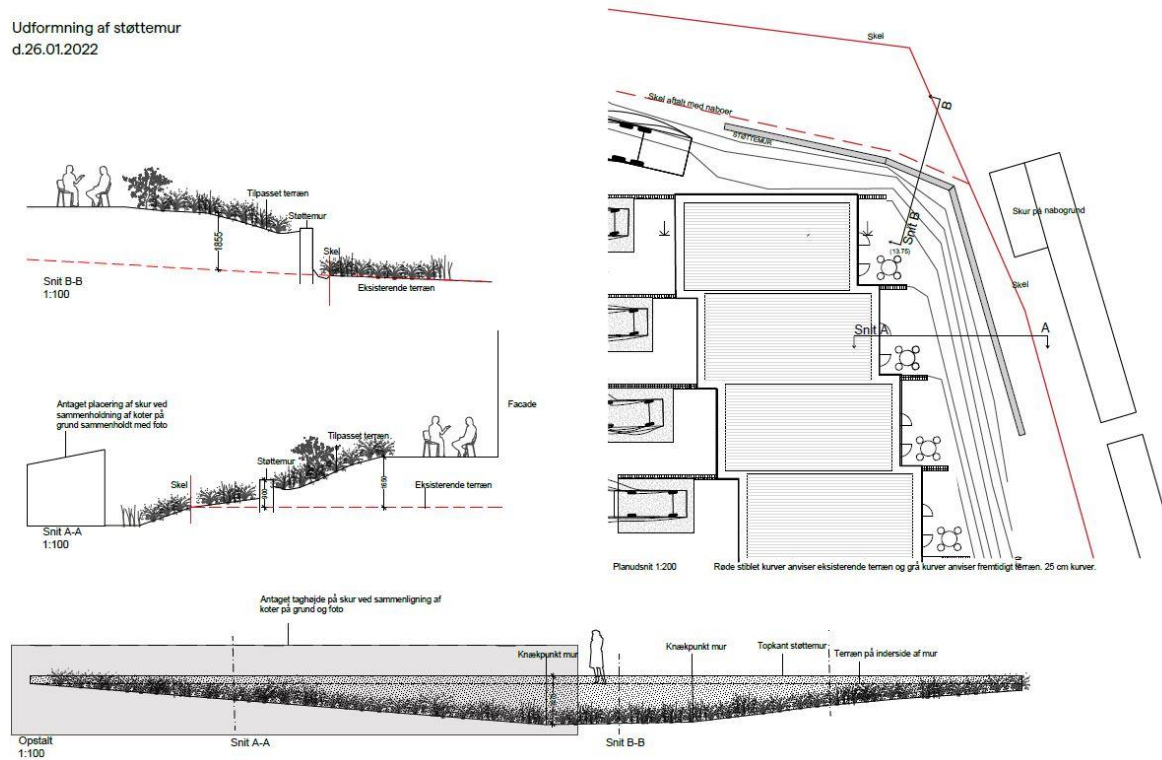


Ny vejledende illustrationsplan

Bilag D

STØTTEMUR ..

Udformning af støttemur
d.26.01.2022



Detaleksempel på støttemur mod nordøst – se også bilag A