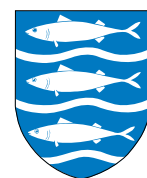




Forslag

Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 25

Boligområde ved Nr. Hostrupvej, Rødekro

Offentlig høring i perioden 13. april 2011 til 8. juni 2011

Lokalplanen ophæver del af partiel byplanvedtægt nr. 4 (Rødekro)

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 indberettes på PlansystemDK og gælder for de ejendomme, den omfatter.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, der omfatter hele kommunen. Kommuneplanen fastlægger bl.a. rammer for lokalplanlægningen, og disse kan kun fraviges, hvis der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan

Byrådet skal i følge planloven udarbejde en lokalplan,

- før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Byrådet har i øvrigt ret til at udarbejde en lokalplan, hvis byrådet ønsker en nærmere planlægning for et område.

Offentlig høring

Formålet med lokalplanlægningen er også at give kommunens borgere kendskab til og mulighed for at øve indflydelse på planlægningen. Et forslag til en ny lokalplan skal derfor fremlægges i offentligt høring i mindst 8 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt.

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

Klagevejledning

Efter Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan der kun klages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af forslaget.

Der kan derimod ikke klages over planforslagets hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Desuden kan Kommunalbestyrelsens afgørelse efter § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer – om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget – påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. Miljøvurderingslovens § 16.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller pr. e-mail: nmkn@nmkn.dk. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Hvis De vil indbringe spørgsmål, om planforslaget er lovligt tilvejebragt eller offentliggjort eller spørgsmål om Byrådets afgørelse vedrørende miljøvurdering, for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

LOKALPLAN NR. 25

Boligområde ved Nr. Hostrupvej, Rødekre

Indhold..... side

Indledning **4**

Redegørelse **5**

Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Baggrund og formål med lokalplanen	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	12
Miljøvurdering.....	16
Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning.....	17

Lokalplanbestemmelser **19**

1. Lokalplanens formål.....	19
2. Område og zonestatus.....	19
3. Områdets anvendelse.....	19
4. Udstykninger.....	20
5. Veje-, sti- og parkeringsforhold.....	20
6. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
8. Ubebyggede arealer.....	22
9. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning.....	22
10. Miljø.....	22
11. Grundejerforening.....	23
12. Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
13. Servitutbortfald og aflysning af planer.....	23
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	24
Lokalplanens retsvirkninger.....	24
Vedtagelsespåtegning.....	25

Bilag **27**

Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning.....	27
Kortbilag 2 - Lokalplanområdets disponering.....	29

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 25 for et boligområde ved Nr. Hostrupvej i Rødekro.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelsen

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold.

Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøscreening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Kortbilag

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

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 25 er offentliggjort den 13. april 2011. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige, og fremsendes senest den 8. juni 2011 til:

Aabenraa Kommune

Teknik & Miljø
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

Eller som e-post til:

plan@aabenraa.dk

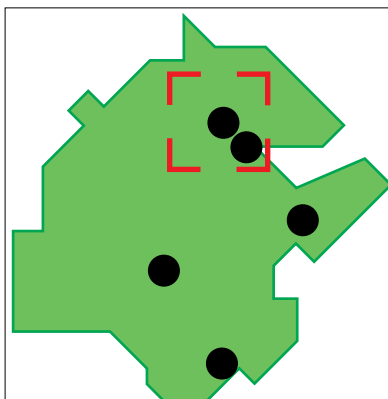


Fig. 1.
Lokalplanområdets placering i
Aabenraa Kommune

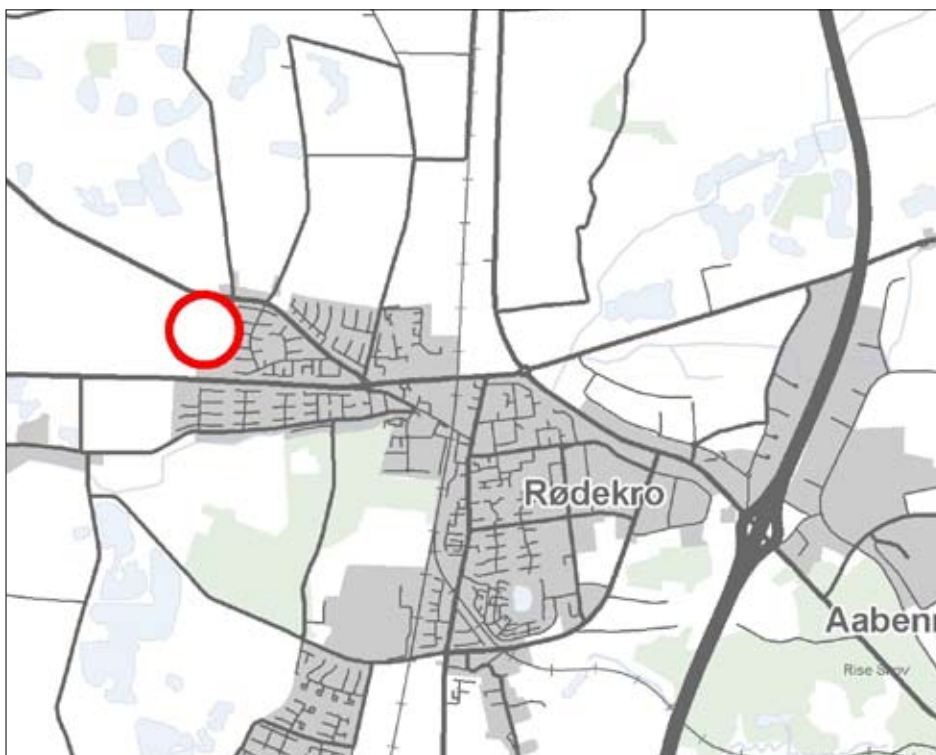


Fig. 2.
Lokalplanområdets beliggenhed er
angivet med cirkelsignatur.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Rødekro. Området grænser mod nord og syd op til henholdsvis Nr. Hostrupvej og Hellevadvej. Området grænser mod øst op mod et eksisterende boligområde ved Løkkegårdsvej. Mod vest grænser området op mod åbne landbrugsområder, områder med råstofindvinding og Rødekro Flyveplads.

Baggrund og formål

Aabenraa Kommune ønsker med denne lokalplan at imødekomme den stigende efterspørgsel på grunde til parcelhuse i Rødekro. Byrådet har besluttet at igangsætte lokalplanen, for derved at kunne tilbyde kommunale parcelhusgrunde.

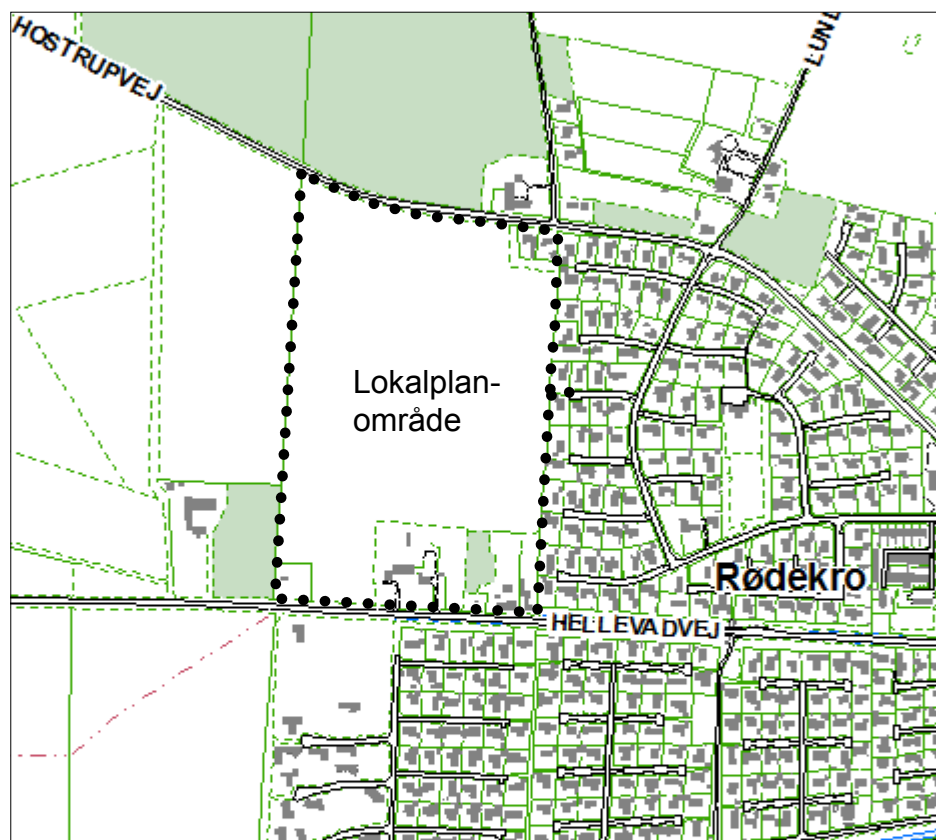
Der bliver således mulighed for opføre i alt cirka 90 fritliggende parcelhuse.

Området ønskes udbygget i etaper og derfor er området udformet som selvstændige boliggrupper hver med plads til 4-15 parcelhusgrunde. Udbygningen forventes at ske fra Nr. Hostrupvej og mod syd.

Lokalplanområdet omfatter desuden eksisterende private ejendomme. Lokalplanen muliggør udstykning af 4 parcelhusgrunde på matr. nr. 1 Mjøls, Rise i den sydlige del af området.

Der skal sikres mulighed for etablering af en stiforbindelse til Løkkegårdsvej, således at der skabes adgang til tunnelen under Hellevadvej og stisystemet syd for denne.

Fig. 3.
Lokalplanområdets afgrænsning



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og har et areal på ca. 16 ha. Et mindre areal udlagt til sti gennem det eksisterende boligområde ved Løkkegårdsvej er dog beliggende i byzone.

De 14,3 ha er ejet af Aabenraa Kommune og er i dag ubebygget og anvendes til landbrugsformål. De resterende ca. 1,7 ha er eksisterende boligparceller og en enkelt parcel med et stuehus til en mindre fritidslandbrugsejendom. Mod nord er der 2 eksisterende parcelhuse ud mod Nr. Hostrupvej.

I det sydvestlige område ligger en koblingsstation for vandforsyningen, bestående af en bygning på ca. 120 m², afskærmet af høje træer samt transformatorstation.

Lokalplanområdets terræn har meget svage hældninger og opleves som et fladt areal med et niveauforskelle på maksimalt 1,5 meter.

Der er i dag adgang til lokalplanområdet fra Nr. Hostrupvej. De tre ejendomme mod syd har vejadgang fra Hellevadvej.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 1, 51, 62, 133, 134, 135 og 219 Mjølås, Rise Ejerlav samt del af matrikel nr. 770 Lunderup, Rise ejerlav.

Hele området er, bortset fra del af matrikel nr. 770 Lunderup, Rise ejerlav, beliggende i landzone og vil ved lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse og tekniske anlæg til forsyning.

Området opdeles i 3 delområder.

Delområde 1 må kun anvendes til fritliggende parcelhuse. Der kan udstykkes i alt 89 grunde til fritliggende parcelhuse.

Delområde 2 må anvendes til fritliggende parcelhuse. Der kan udstykkes 4 grunde til fritliggende parcelhuse nord for den på kortbilag 2 viste boligvej.

Delområde 3 må anvendes til tekniske anlæg som pumpestation, transformatorstation med mere.

Der må desuden i alle delområder etableres mindre anlæg til områdets forsyning.

Der bliver således mulighed for at opføre i alt 93 fritliggende parcelhuse.

I området er der udlagt areal til grønne områder, der vil blive udstykket som selvstændige ejendomme. Kommunen etablerer de grønne områder efterhånden som lokalplanområdet byggemodnes. Drift- og vedligeholdelsen af de grønne områder overdrages til lokalplanrådets grundejerforening. I de grønne områder må der etableres arealer, der kan anvendes til nedsivning af regn- og overfladevand fra vejarealerne.

Udstykning

Området skal udstykkes i princippet som vist på dispositionsplanen vist på kortbilag 2. Området planlægges generelt udstykket med grunde på mellem 800 og 1.250 m².

Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nr. Hostrupvej. Der udlægges areal til en facadeløs stamvej fra Nr. Hostrupvej og frem til lokalplanens delområde 2 mod syd.

De 9 boligveje tilsluttes stamvejen. Boligvejene etableres med vendepladser og stiadgang til de grønne områder og stierne øst og vest for boliggrupperne.

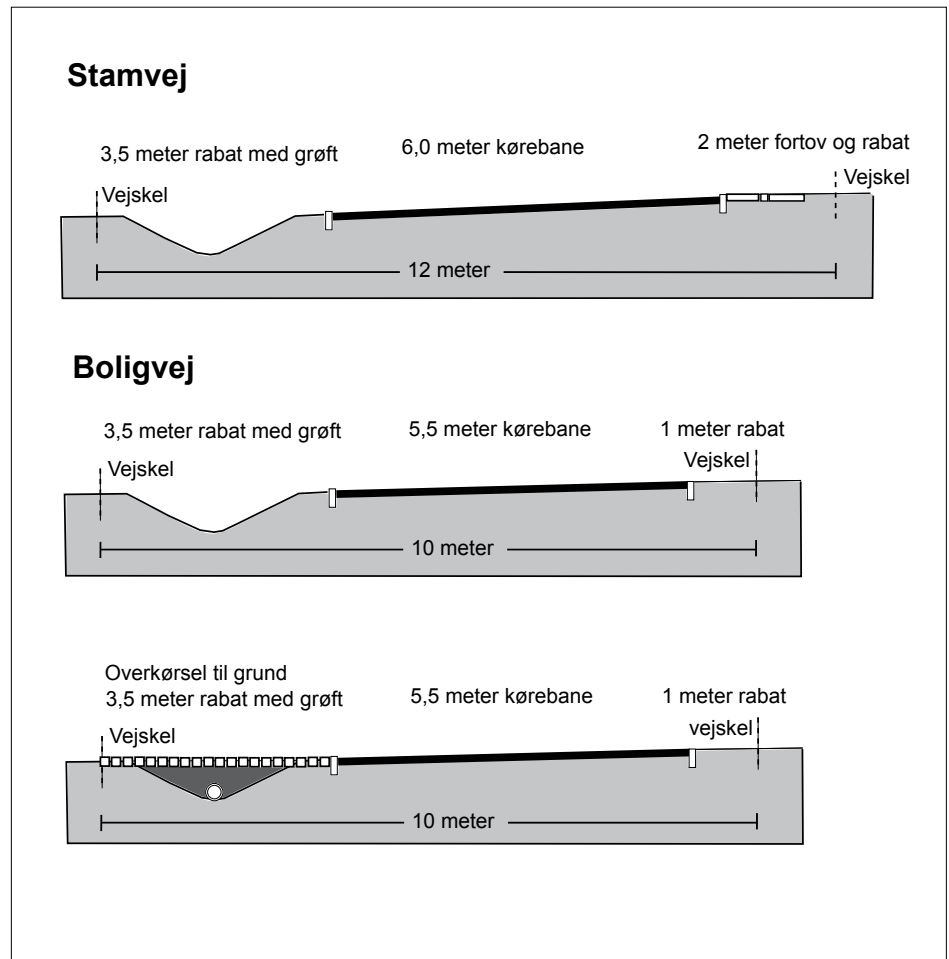
Stamvejen udlægges i en bredde på 12 meter og kørebanen skal anlægges med en bredde på mindst 6 meter. På den østlige side af vejen anlægges en rabat med en åben vandrende til afledning af regn- og overfladevand fra kørebanen. På den vestlige side anlægges et fortov.

Der sikres endvidere areal til et fortov/sti langs sydsiden af Nr. Hostrupvej således, at der når der er behov herfor, kan etableres fortov/sti fra stamvejen og ind mod Rødekre by.

Fig. 4.
Illustrationsplan
1:4000



Fig. 5.
Vejprofiler for stamvejen og boligveje



I den vestlige side af stamvejen kan der plantes vejtræer med en indbyrdes afstand på cirka 20-25 meter. Ved eventuelle hastighedsdæmpende foranstaltninger kan der plantes træer i begge side af vejen under hensyntagen til forsyningsledninger og de åbne vandrender.

Boligvejene tilsluttes med overkørsler til stamvejen. På hver boligvej udlægges der mindst 1 vendeplads. Boligvejene udlægges i en bredde på mindst 10 meter og med en kørebane i en bredde på mindst 5,5 meter. I den ene side af vejen skal der anlægges en rabat med en åben vandrende til afledning af regn- og overfladevand fra kørebanelen.

Der må kun etableres én overkørsel fra hver ejendom til boligvejene. Overkørslen må kun anlægges med en samlet bredde på 5 meter.

Alle veje i området bliver private fællesveje. De private fællesveje skal drift- og vedligeholdes af området's grundejerforening.

Stier

Der anlægges fortov langs stamvejens vestlige side, og der etableres en sti øst og vest om området's boliggrupper. Fra hver boliggruppe etableres der adgang til disse stier samt stiadgang til de grønne områder mellem boliggrupperne.

Der er ikke stiforbindelse til Rødekro by og tunnellen under Hellevadvej ved Løkkegårdsvej. I byplanvedtægt nr. 4, der regulerer Løkkegårdsvej-området var der åbnet mulighed for en forbindelse mod vest til det område der nu udlægges i lokalplan nr. 25. Denne mulighed er ikke længere til stede.

Fig. 6.
Sti over matr. nr. 770 Lunderup,
Rise ejerlav.



Lokalplan nr. 25 omfatter derfor udlæg af et areal til en stiforbindelse til en af de blinde boligveje på Løkkegårdsvej.

Der udlægges areal til en sti på matrikel nr. 770 Lunderup, Rise ejerlav, så den østlige sti kan forbindes med boligområdet ved Løkkegårdsvej. Alternativet er at etablere sti/ fortov langs Nr. Hostrupvej frem til Løkkegårdsvej, hvor der er forbindelse til eksisterende fortov og sti.

Der sikres areal til fortov/ sti langs Nr. Hostrupvej mellem grundene og vejen, og der kan etableres naturstier gennem de grønne områder. Når råstofgravningen i området vest for lokalplanområdet er tilendebragt og retableret, er der mulighed for at etablere en stiadgang hertil fra stien vest for boliggrupperne.

Der skal tages hensyn til handicappede ved etablering af adgangs- og fællesarealer.

Parkering

For hver fritliggende parcelhus skal der etableres 2 parkeringspladser på egen grund. Såfremt der indrettes 2 boliger (dobbelthus) på en grund, skal der etableres 4 parkeringspladser på grunden. Pladser i carporte og garager kan her medregnes.

I henhold til Aabenraa Kommunes Parkeringsbekendtgørelse af 25. juni 2008 må der inden for lokalplanområdet ikke ske parkering af lastbiler og større

varevogne (totalvægt over 3500 kg) eller diverse påhængs- eller campingvogne i mere end 6 timer.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

I delområde 1 og 2 må bebyggelse kun opføres som fritliggende parcelhuse. På den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 og der må i beregningen af bebyggelsesprocenten ikke medtages en eventuel andel af de fælles grønne områder.

Der er delområde 1 og 2 tilladt at opføre boliger i op til 2 etager, dog må højden ikke overstige 8,5 meter fra et eller flere fastsatte niveauplaner. Der må ikke etableres boliger med vandrette lejlighedsskel.

Bebyggelse til beboelse skal udføres med en taghældning på mellem 25 og 45 grader eller med fladt tag (maks. 5 graders hældning).

Den enkelte ejendoms eksisterende terræn må ikke reguleres med mere end +/- 0,5 meter.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal udføres i tegl eller træ. Derudover kan der anvendes facadematerialer der fremstår som pudsede flader. Dette giver muligheder for særlige typer af højisolerende vægelementer ved lavenergibebyggelse.

Tage med hældning skal udføres i tegl, skifer eller skiferlignende materiale eller som listedækket tagpap. Da tage ikke må udføres i reflekterende materialer er det ikke tilladt at anvende glaserede eller ædelengoberede tagsten. Flade tage må udføres med tagpap eller udlægges som sedumtage. Sedumtage anvendes efterhånden i mange byggerier, hvor der ønskes et mere grønt miljø. Det er opbygget af en række stenurter, der udlægges i måtter på flade tage eller tage med lave hældninger. Sedumtaget har den fordel, at det kan tilbageholde regnvand og dermed være med til at forsinke afløb til regnvandsledningerne eller ved at regnvandet når at fordampe inden det løber i afløb.

Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bygninger, master eller på jorden så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

Det er tilladt at opsætte solfangere, solceller og solpaneler og lignende anlæg til aktiv solvarme eller elektricitet. Opføres boligen i øvrigt som lavenergihus skal kommunen dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

Ubebyggede arealer

Ejendommenes afgrænsning mod vej, sti og fælles grønne områder skal fremstå med levende hegn eller buskbeplantning og der må ikke opsættes faste hegn og mure i en bræmme på 2,5 meter fra skel mod vej, sti og naboskel.

Vejtræer skal så vidt muligt placeres på vestsiden eller sydsiden af vejene, idet dette medfører mindst mulig skygge i haverne og i boligerne. Dog må der ikke plantes vejtræer i den side af vejen, hvor der er åbne vandrender af hensyn til drift og vedligeholdelsen af disse.

De fælles grønne områder udlægges i græs og der må plantes grupper af træer og buske. Områderne må anvendes til leg og ophold. I de grønne områder udlægges der arealer til nedsivning af regn- og overfladevand fra områdets veje. Disse arealer kan i perioder med større regnmængder være vandfyldte.

Beplantning i haver og på de grønne områder må ikke medføre skygge som reducerer de enkelte ejendommenes muligheder for udnyttelse af solenergianlæg.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 2.1.024.B - Røde kro i Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

Rammeområde 2.1.024.B - Røde kro:

- Bebyggelsesprocent maks. 30 for åben lav boligbebyggelse og 40 for tæt lav boligbebyggelse.
- Bygningshøjde maks. 8,5 meter
- Etageantal maks. 2
- Grundstørrelse mindst 700 m²
- Friarealer i rimeligt omfang til ophold og leg.

Landsplandirektiv

Med vedtagelsen af Aabenraa Kommuneplan 2009 er Regionplanretningslinjerne i Regionplan 2005 blevet afløst af kommuneplanens retningslinjer. Dette gælder dog ikke regionplanens retningslinjer vedrørende grundvand. Disse vil være gældende til der er udarbejdet statslige vandplaner.

Lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I særlige drikkevandsområder må arealanvendelsen ikke ændres til en mere grundvandstruende.

Etablering af et boligområde skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening.

Der er i lokalplanens bestemmelser angivet, at der ikke må anvendes materialer til opfyldning af terræn, som kan give anledning til grundvandsforurening.

Naturforhold

Bygge- og beskyttelseslinjer

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje i forhold til Rhedersborg Skov. Lokalplanens realisering forudsætter at skovbyggelinjen ophæves eller at der meddeles dispensation. Lokalplanen kan ikke realiseres førend Miljøcenter Odense har ophævet skovbyggelinjen eller Aabenraa Kommune har givet dispensation. Skovbyggelinjen fremgår af fig. 7

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer inden for lokalplanområdet som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Miljø

Grundvand og overfladevand

Størstedelen af området er i dag landbrugsjord. Med realiseringen af lokalplanen bliver området til boligområde. Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

For at sikre mod risiko for grundvandsforurening er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om at der ikke må anvendes materialer til opfyldning af terræn, som giver anledning til grundvandsforurening.

Jordforurening

Når området overføres til byzone bliver det automatisk omfattet af Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning. Kommunen ag-

Fig. 7.

Kulturmiljø og naturbeskyttelse

Skovbyggelinje på 300 meter er angivet med grøn skravering.

Arealer, hvor Museum Sønderjylland skal foretage udgravning er angivet med rød stiblet linje.



ter at udtage området af områdeklassificeringen, således at bortkørsel af jord fra området skal anmeldes, men er undtaget fra at skulle analyseres.

Støj og luftforurening fra virksomheder

I henhold til Vejledning fra Miljøstyrelsen, om ekstern støj fra virksomheder gælder følgende vejledende støjgrænser i forhold til områder med åben lav bebyggelse. 45/40/35 dB(A). De angivne værdier er virksomheders tilladte støjbidrag.

Der er ingen virksomheder i eller i nærheden af lokalplanområdet på nuværende tidspunkt. Men inden for en årrække må der forventes, at de nærliggende råstofområder vest for området skal udnyttes og dette vil medføre risiko for støj- og støvforurening i forhold til boligområdet.

Der vil i råstoftilladelsen blive fastsat nærmere vilkår for støj i forbindelse med råstofindvindingen og krav om støjdæmpende foranstaltninger så længe gravningen foregår.

Vejstøj

I henhold til Vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje er grænseværdien for trafikstøj i boligområder L_{den} 58 dB.

Årsdøgntrafikken på Hellevadvej er på cirka 4.000 biler. Uden støjdæmpende foranstaltninger langs vejen, vurderes støjgrænsen på L_{den} 58 dB overskredet ind til 45-50 meter målt fra vejens midte. Der er i Kommuneplan 2009 fastlagt en støjkonsekvenszone på 50 meter målt fra vejmidte.

Der placeres ingen nye boliger inden for støjkonsekvenszonen.

Kulturmiljø

Museum Sønderjylland har foretaget prøvegravning i lokalplanområdet. Det prøvegravede område omfatter et ca. 14,3 ha stort område. Forundersøgelsen har vist, at der findes 2 områder med jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af § 27 og som derfor vil skulle udgraves i det omfang, de berøres og i forbindelse med anlægsarbejder under normal pløjedybde.

I den nordlige del af området, indenfor et areal på 8,0 ha. er der fundet spor af en landsby med særdeles velbevarede huse og hegn, som kan dateres tilbage til 4-5. århundrede e.Kr. I forbindelse med de fundne rester af bebyggelse, er der påvist et større antal jernudvindingsovne. Derudover er der i området fundet flere enkeltliggende huse fra ældre jernalder samt nogle urnegrave fra cirka samme tidsalder.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der i et område på ca. 2,75 ha gjort fund af særdeles velbevarede huse fra ældre bronzealder.

Før området kan udnyttes til bebyggelse skal der foretages omfattende udgravninger. Det er vurderet at et areal på ca. 10,7 ha skal udgraves. Fundstederne i forbindelse med prøvegravningen fremgår af fig. 7.

Museum Sønderjylland skal før byggemodningen foretage udgravninger i henhold til museumsloven.

Bygherre skal således være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Museum Sønderjylland adviseres.

Der henvises i øvrigt til oplysningerne på side 17 om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

I forbindelse med lokalplanen skal der udarbejdes et tillæg til varmeplanen, som giver mulighed for kollektiv varmforsyning i området. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Naboområdet er udlagt til fjernvarme. Lokalplanområdet vil kunne forvente at blive godkendt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme.

I lokalplanens punkt om retsvirkninger vil dog være anført at kommunen skal dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus.

Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i BR10 Kap. 7 - Energiklasse 2015 eller bedre.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Rødekre Vandforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2009 for Aabenraa Kommune - område ARk04. Området skal separatkloakeres. Spildevand skal ledes til offentlig spildevandsledning. Vand fra bebyggelsens tage og arealer med

belægning skal nedsives via faskine på egen grund.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelse må der ikke ske bilvask eller anden forurenende aktivitet på arealer, hvor overfladevandet ledes til faskiner eller de åben vandrender.

Regn - og overfladevand fra området's veje ledes til åbne vandrender langs vejene til nedsivning. Ved større regnmængder ledes regn- og overfladevandet videre til nedsivningsarealer i de grønne områder, hvorfra det nedsives via overfladen.

Ledninger

Fra 60kV transformatorstationen ved Hellevadvej og parallelt med området's vestlige afgrænsning ligger en 10/15 kV jordledning. Ledningen ligger cirka 8 meter inde i lokalplanområdet målt fra området's vestlige skel. Ledningen skal respekteres. Der må ikke opføres byggeri eller plantes træer eller buske med dybdegående rødder nærmere end 2 meter fra ledningstraceet.

Affald

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/holdere, i henhold til gældende affaldsregulativ af 1. januar 2008.

Affaldsbeholdere skal så vidt muligt placeres således, at renovationskøretøjer uhindret kan køre frem til beholderne.

Vej og trafik

Vejbyggelinje

Der er vejbyggelinje langs Hellevadvej på 20 meter målt fra vejmidte. Lokalplanen respekterer vejbyggelinjen.

Servitutter

Aabenraa Kommune har gennemgået alle tinglyste servitutter i lokalplanområdet. Ingen af disse servitutter er i strid med lokalplanens bestemmelser og omvendt. Ejere og bygherre må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplanplaner, 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 nr. 25 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Screening

Der er foretaget en screening af om planlægningen kræver yderligere miljøvurdering i form af udarbejdelse af en miljørapport.

Der er i screeningsrapporten vurderet, at kun følgende forhold har relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet:

- Dyreliv
- Luftforurening
- Trafikstøj
- Virksomhedsstøj (Grusgravning)
- Grundvandsbeskyttelse

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at indvirkningen af det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, er begrænset til ganske få forhold. Det er forhold der er af begrænset størrelsesorden og hvis indvirkning i rumlig udstrækning er begrænset til planområdet og de nære omgivelser, og at indvirkningen kun vil påvirke få mennesker.

Planen er derfor vurderet til heller ikke at være omfattet af pkt. 3, jf. lovens §4, stk. 2, jf. lovens bilag nr. 2.

Konklusion

Det vurderes på baggrund af screeningen, at lokalplan nr. 25 ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 25. Beslutningen er offentliggjort den 13. april 2011.

Beslutningen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan nr. 25.

Beslutningen kan påklages til:
Natur- og Miljøklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV
senest fire uger efter afgørelsens offentliggørelse.

Der er et gebyr for at klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Gebyret er pt. fastsat til 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret tilbagebetales, hvis Natur- og Miljøklagenævnet giver helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnet.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelser efter naturbeskyttelsesloven

Ophævelse af skovbyggelinje

Den del af området, der er omfattet af skovbyggelinje, må ikke udnyttes før end Miljøcenter Odense har reduceret skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet eller at der er meddelt dispensation fra Aabenraa Kommune.

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. sten-samlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles og Museum Sønderjylland kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvsstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherren. Udgifterne afholdes dog af Kulturarvsstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Kulturarvsstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherren dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Tilladelse efter landbrugsloven

Matrikel nr. 219 Mjøl, Rise er undergivet bestemmelser om landbrugspligt.

Lokalplanens realisering forudsætter at landbrugspligten ophæves.

I henhold til Landbrugslovens § 6 stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

LOKALPLAN NR. 25

Boligområde ved Nr. Hostrupvej, Rødekro

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til åben-lav boligbebyggelse bestående af fritliggende parcelhuse
- at der fastlægges principper for udlæg af veje og stier
- at fastsætte rammerne for bebyggelsens omfang og placering samt ydre udformning
- at fastlægge placering og anvendelse af grønne områder
- at området overføres fra landzone til byzone

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Mjøls, Rise.

Matrikel nr.: 1, 51, 62, 133, 134, 135 og 219.

Ejerlav: Lunderup, Rise.

Del af matrikel nr.: 770.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. januar 2011 udstykkes fra nævnte ejendom indenfor lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1, 2 og 3. Områdets opdeling i delområder fremgår af kortbilag 2.
- 2.3 Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet er udlagt til boligformål.

Lokalplanområdets delområde 1 og 2 må kun anvendes til helårsbeboelse som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre transformatorstationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

- 3.3 Delområde 3 må kun anvendes til tekniske anlæg f.eks. i form af transformatorstation, pumpestation med mere.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må i delområde 1 og 2 ikke udstykkes grunde til åben lav bebyggelse med en størrelse mindre end 800 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der reserveres areal til en stamvej, benævnt A-B på kortbilag 2 fra Nr. Hostrupvej
- 5.2 Stamvejen A-B udlægges i en bredde på mindst 12 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter Der skal reserveres areal til en 3,5 meter bred rabat med en åben vandreende i vejens østlige side. Vandrenden må kun anvendes til afvanding af kørebanen og fortov. Der skal reserveres areal til et fortov i en bredde af mindst 2,5 meter på den vestlige side af stamvejen.
- 5.3 Boligvejene udlægges i en bredde på mindst 10 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Der skal reserveres areal til en 3,5 meter bred rabat med en åben vandreende i vejens ene side. Vandrenden må kun anvendes til afvanding af kørebanen.
- 5.4 Der skal reserveres areal til en sti, benævnt a-b og c-d langs områdets østlige og vestlige skel med forbindelse til stamvejen A-B og områdets boligveje.
- Stiene a-b og c-d udlægges med en bredde på mindst 5 meter.
- 5.5 Der skal etableres stier fra boliggrupperne og ud til stierne a-b og c-d jf. kortbilag 2.
- 5.6 Der skal reserveres areal til en sti i en bredde af 4 meter over matr. nr. 770 Lunderup, Rise.
- 5.7 Der skal sikres areal i en bredde af mindst 3 meter til fortov/sti langs Nr. Hostrupvej fra punkt c til e. Se note.
- 5.8 Der kan etableres trampestier gennem de fælles grønne arealer. Disse stier skal anlægges mindst 5 meter fra skel til boliggrupperne og må kun belægges med grus, macadam eller stenmel eller henligge græs.
- 5.9 Stamvejen skal afsluttes med vendemulighed ved punkt B som angivet på kortbilag 2. Der skal anlægges mindst 1 vendeplads for hver boligvej.
- 5.10 Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom. Hver overkørsel må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 5 meter. Der må ikke etableres overkørsler fra de enkelte grunde til stamvejen A-B.
- 5.11 Ved projektering af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning af udendørsområder med henblik på handicappedes færden, DS/R 450.
- 5.12 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringen skal etableres på egen grund. Parkeringspladser i carporte og garager kan medregnes.

Note til 5.7

Ud for ejendommene matr. nr. 133 og 134 Mjøl's, Rise vil fortov/sti skulle placeres uden for lokalplanområdet mellem vejkant og de to grunde.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 må kun opføres som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. De fælles grønne områder kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.
- 6.3 Der kan opføres boliger i op til 2 etages højde, dog må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter målt fra et eller flere niveauplaner, som fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med den enkelte byggesag. Overkant sokkel må ikke være højere end 15 cm. over det fastsatte niveuplan.
- 6.4 Tage på beboelseshuse må ikke have en hældning under 25 grader og ikke over 45 grader. Tage må dog også udføres som flade tage (Hældning maks. 5 grader).
- 6.5 Carporte skal tilpasses den øvrige bebyggelse på grunden med hensyn til materialer og farve.
- 6.6 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal holdes i en afstand på mindst 30 centimeter fra skel mod nabo, sti eller fælles friareal.
- Inden for en afstand af 2,5 meter fra skel må ingen del af hér nævnte bygninger være over 2,5 meter.
- 6.7 På den enkelte ejendom kan der ske terrænregulering på indtil +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- Skråningsanlæg må anlægges med maksimal hældningsforhold 1:3 og skal anlægges inden for egen ejendom og ikke nærmere skel end 0,5 meter.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.
- 7.2 Facader skal udføres i tegl eller træ. Derudover kan der anvendes facadematerialer, der fremstår som pudsede flader.
- 7.3 Tagflader på beboelseshuse skal udføres i tegl, skifer eller skiferlignende materiale eller som listedækket tagpap. Carporte og garager er undtaget fra bestemmelsen. Der må på tagflader ligeledes anvendes sedumbelægninger (grønne tage).
- 7.4 Tagene på boligerne skal udføres i ikke reflekterende materiale og der må ikke anvendes glaserede eller ædelengoberede tagsten.
- 7.5 På bebyggelse i området kan opsættes solfangere, solpaneler og lignende anlæg til aktiv solvarme. Disse er også underlagt højde- og hældningsbestemmelser i pkt 6.3 og 6.4.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der udlægges fælles grønne arealer som vist på kortbilag 2.
- De fælles grønne arealer skal udlægges i græs og må kun beplantes med grupper af egnstypiske træer og buske.
- 8.2 Eventuel afgrænsning af parceller mod sti og fælles grønne områder skal ske med levende hegn eller buske. Der må ikke etableres faste hegn og mure nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.3 Der må ikke på den enkelte grund eller i de grønne områder etableres beplantning, som ved placering, højde og vækstform i mere end uvæsentlig grad medfører skygge, som reducerer mulighederne for udnyttelse af solenergianlæg. Der skal vælges træsorter, der i fuldt udvokset stand ikke bliver mere end 8 meter høje.
- 8.4 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 på egen grund.
- 8.5 Der må ikke foretages terrænreguleringer i de fælles grønne områder på mere end +/- 0,5 meter. Undtaget herfor er etablering af forsinkelses- og nedsivningsbassiner, jordvolde til eventuel støjafskærmning og mindre terrænformationer af overskudsjord. Terrænregulering som følge af disse anlæg må ikke overstige 2,5 meter over eller under naturligt terræn. Der må ved forsinkelses- og nedsivningsbassiner ikke fremkomme terrænhældninger på mere end 1:5.
- 8.6 Såfremt der plantes vejtræer langs stamvejen skal disse placeres i den vestlige side af vejen og med en maks. indbyrdes afstand på 20 - 25 meter. Der skal vælges træsorter, der i fuldt udvokset stand ikke bliver mere end 8 meter høje.
- 8.7 Der skal etableres afskærmende beplantning en bredde af mindst 3 meter i lokalplanområdets afgrænsning mod det åbne land mod vest. Ved udskiftning af det nuværende nåletræshegn, skal ny beplantning erstattes af buskbeplantning og løvfældende træarter, der fuldt udvokset ikke får en højde, der overstiger 6 meter.

9. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg, herunder belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 9.2 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bebyggelsen, på jorden eller på master, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.
- 9.3 Belysning af stamvejen A-B, boligvejene og stierne a-b og c-d skal udføres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,5 meter.

10. Miljø

- 10.1 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, som kan give anledning til grundvandsforurening.
- 10.2 Tagvand og andet overfladevand skal nedsives på egen grund.

Regn- og overfladevand fra området's veje skal afledes til åbne vandrender langs vejene og videre til forsinkelses- og nedsivningsanlæg i de grønne områder. Disse anlæg skal placeres som vist på kortbilag 2.

- 10.3 Overfladevand fra arealer, der anvendes til bilvask eller anden forurenende aktivitet må ikke afledes til jord, faskiner eller de åbne vandrender.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Medlemspligten gælder ikke ejere af eksisterende grunde. Disse kan dog optages i grundejerforeningen.

Ejere af nye grunde til boligbebyggelse, der udstykkes fra eksisterende ejendomme, pålægges medlemspligt af grundejerforeningen.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det, dog senest når en hel boliggruppe er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer (§ 8.1 – Kortbilag 2) veje og stier (§ 5 – Kortbilag 2), belysning på veje og stier samt afskærmende beplantning mod vest (§ 8.7)
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af åbne vandrender langs veje og stier og området's nedsivningsarealer. (Kortbilag 2)
- 11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.6 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.
- 11.7 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 8.1 og på kortbilag 2 nævnte fælles grønne områder.
- 11.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af Byrådet.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

13. Servitutfald og afløsning af planer

- 13.1 Servitutter, som er uforenelige med lokalplanen eller som overflødiggøres af lokalplanen, ophæves fra og med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.
- 13.2 Lokalplan nr. 25 afløser del af partiel byplanvedtægt nr. 4 vedtaget af Rødekro Byråd den 15. august 1972.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

1. I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplan endeligt må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
2. 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.
3. 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.
4. 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 lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i BR10 kap. 7 - energiklasse 2015.
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. 25 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 30. marts 2011.

Lokalplanforslaget er offentliggjort den 13. april 2011.

Pbv

Tove Larsen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør





LOKALPLAN NR. 25

KORTBILAG 1:

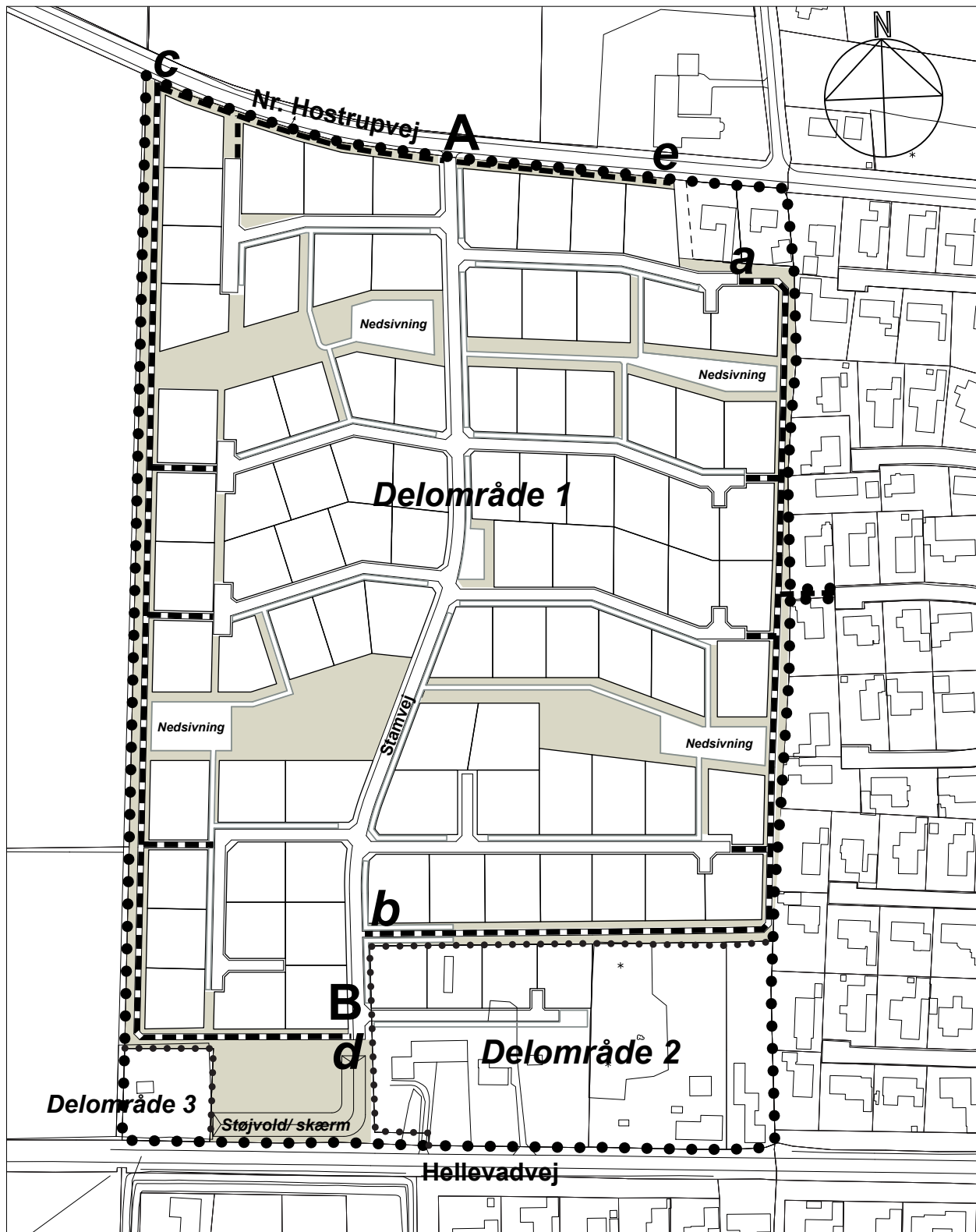
LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Dato: 7. januar 2011

Mål 1:4000

Aabenraa
Kommune





LOKALPLAN NR. 25

KORTBILAG 2:

DISPOSITIONSPLAN

Dato: 7. januar 2011

Mål 1:3000

Signaturforklaring	
● ● ●	Lokalplanområde
● ● ●	Delområde
—	Vej
— · — · —	Sti
■	Grønne fællesarealer jf. 8.1
▭	Vandrende/ nedsivningsareal
▭	Støjvold

Aabenraa
Kommune



Forslag til Lokalplan nr. 25

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Teknik & Miljø /mcar i samarbejde med GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps.

Offentliggjort den 13. april 2011

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og KMS.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Aabenraa Kommune

Teknik & Miljø

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

Tlf. 73 76 76 76

plan@aabenraa.dk

www.aabenraa.dk