



Aabenraa
Kommune



Lokalplan nr. 20

Blandet område ved Frydendal i Aabenraa

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001 - 2012 for Aabenraa
Kommune

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er kommunens plan for et bestemt område med bestemmelser om bl.a. områdets anvendelse, udstykninger, vej- og stiforhold, bebyggelse, beplantning og bevaring af bebyggelse.

En lokalplan indebærer ikke handlepligt, men ejere og brugere af en ejendom skal i forbindelse med fremtidige dispositioner overholde planens bestemmelser. Kommunen har som planmyndighed det overordnede ansvar for planens virkeliggørelse.

En lokalplan tinglyses på de ejendomme, den omfatter.

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

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan

Byrådet skal i følge planloven udarbejde en lokalplan,
- før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

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

Offentlig høring

Formålet med lokalplanlægningen er også at give kommunens borgere kendskab til og mulighed for at øve indflydelse på planlægningen. Et forslag til en ny lokalplan skal derfor fremlægges i offentlig 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.

Lokalplan nr. 20

Blandet område ved Frydendal i Aabenraa

Indhold side

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold.....	9
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	13
Miljøvurdering.....	20
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	21

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	23
2. Område og zonestatus	23
3. Områdets anvendelse	24
4. Udstykninger	24
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Ubebyggede arealer	26
9. Teknisk forsyning	27
10. Støjforhold	27
11. Grundejerforening	27
12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	28
13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	28
14. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	28
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	29
Vedtagelsespåtegning	30

Kortbilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	31
Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering	33

Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001-2012 for Aabenraa Kommune.....	35
Vedtagelsespåtegning	37

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 20 for et blandet område ved Frydendal i Aabenraa og tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001-2012 for Aabenraa Kommune.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelsen

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

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

Lokalplanbestemmelser

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

Kortbilag

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

Kommuneplantillæg

Omfatter ændringer af kommuneplanen, herunder f.eks. nye rammebestemmelser for lokalplanområdet.

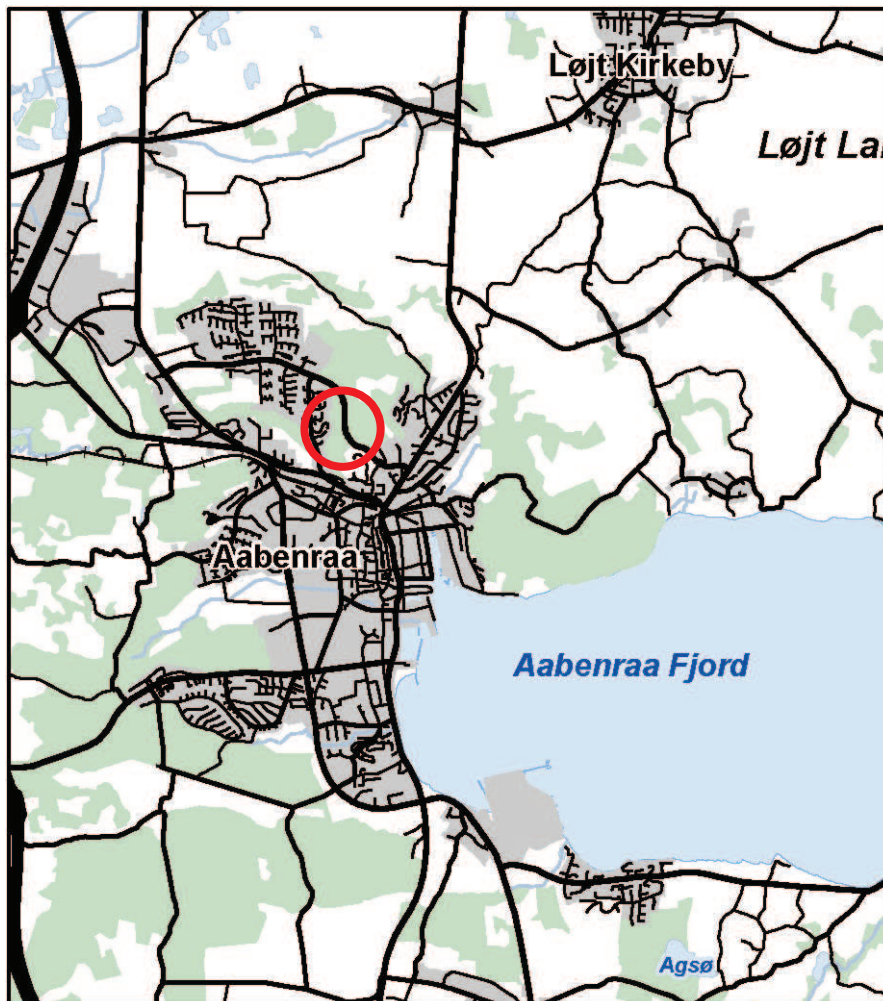
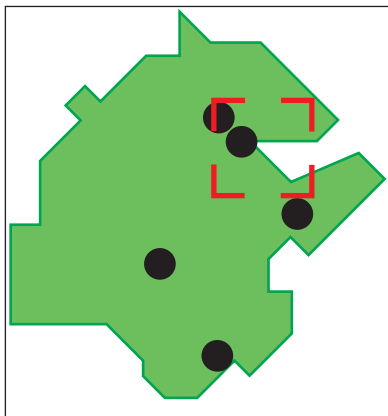
Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg nr. 33 og lokalplan nr. 20 har været i offentlig høring i perioden fra den 10. september 2008 til 5. november 2008. I høringsperioden modtog Aabenraa Kommune 5 indsigelser og bemærkninger, hvoraf den ene var en underskriftindsamling.

På baggrund af disse besluttede Byrådet at foretage mindre redaktionelle ændringer i lokalplanens redegørelsesdel omkring skovbrynsdeklarationen og regnvandets nedsivning på egen grund.

Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

Fig. 2. lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Frydendal nord for Nørreskovvej i Aabenraa.

Området afgrænses mod syd af Nørreskovvej, mod vest af Nørreskovvænget, mod nord af Nørreskoven og mod øst af Frydendal og parcelhusbebyggelse ved Frydendal.

Baggrund og formål

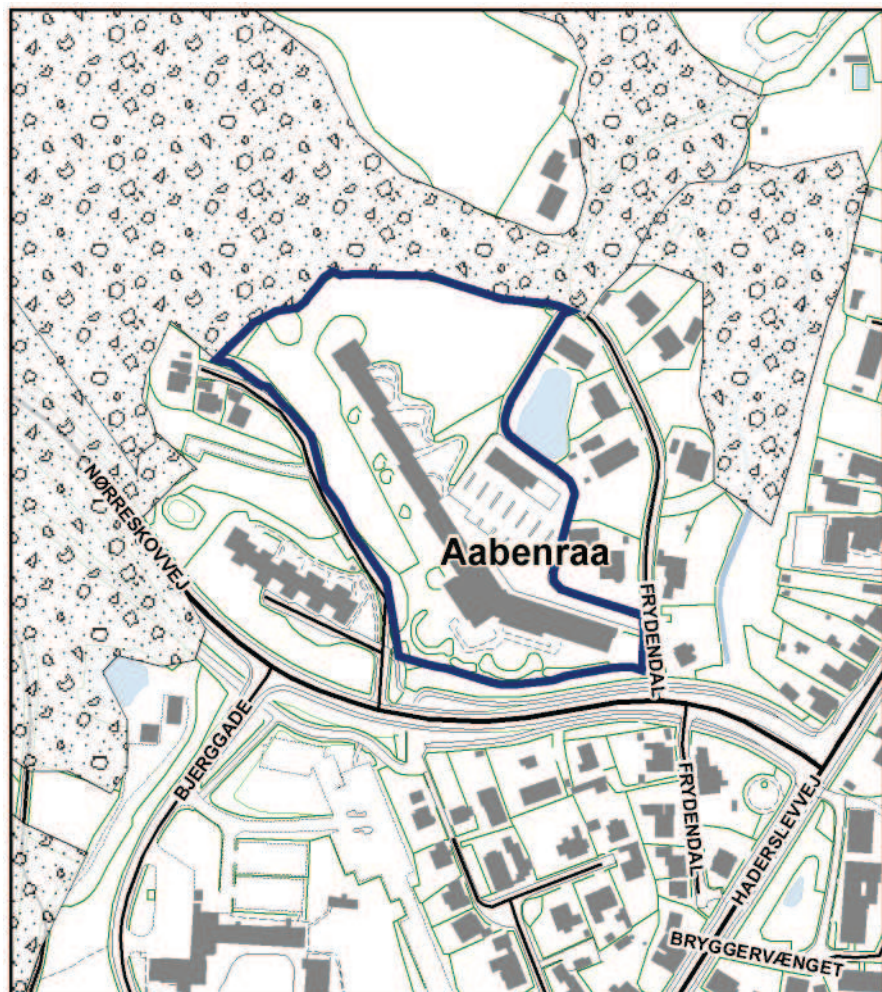
Ejendommen Aabenraa Kollektivhus har indtil årskiftet 2007/2008 omfattet ejerlejligheder, udlejningsboliger, plejehjem, fælles restaurant m.v. I 2007 opsagde Aabenraa Kommune sit lejemål for plejehjemmet, da beboerne blev flyttet. Ejeren af plejeafdelingen ønsker nu at få mulighed for at ombygge og udvikle det lediggjorte etageareal og øge det eksisterende etageareal med ca. 850 m² med en penthouseetage på en bygningssektion.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for en udvikling af det tidligere plejeafsnit og kollektive faciliteter i bygningsafsnittene A-C til blandede byformål, herunder boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service, sundhedscenter, hotel og lignende. Det er hensigten at bygningsafsnittene med eksisterende boliger fortsat anvendes til boligformål.

Den gældende partielle byplanvedtægt nr. 16 giver ikke mulighed for den ønskede udvikling, og det er derfor også formålet med lokalplanen at ophæve den eksisterende byplanvedtægt.

Endelig er det formålet at sikre, at de bygningsmæssige ændringer respekterer bebyggelsens markante betydning for byprofilen og beliggenheden på den markante sydskråning op mod Nørreskoven.

Fig. 3. Lokalplanområdets afgrænsning



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et højtbeliggende og stærkt kuperet terræn, som falder fra Nørreskovens skovbryn i nord mod sydøst. Området er synligt fra by og fjord og indgår markant i byprofilen. Fra området er der panoramaudsigt over Aabenraa, fjorden og Jørgensgård skov.

Området har tidligere været anvendt til gartneri, men i april 1969 vedtog Aabenraa Byråd partiel byplanvedtægt nr. 16 som grundlag for etablering af Nørreskovvej og en ny boligbebyggelse. Herefter opførtes Aabenraa Kollektivhus med bl.a. boliger, plejecenter og andre faciliteter for beboerne.

Fig. 4. Bebyggelsens tilpasning til terrænet



Bebyggelsen er terrasseret, så den følger terrænet og understreger højdeforskellen. Samtidig er bygningshøjden afstemt, så det markante skovbryn ved Nørreskoven er synligt og fremstår som et grønt bagtæppe for bebyggelsen.

Fig. 5. Afgrænnede friarealer



Friarealerne omkring bebyggelsen afgræsses og har karakter som en markløkke omkranset af Nørreskovens skovbryn. Fra friarealerne er der intern stiadgang til Nørreskovens skovveje og rekreative stier.

Der er kørende adgang til området fra vejen Frydendal ind til hovedindgang og parkeringsarealer, som er placeret nordøst for bebyggelsen. Der er i dag 75 parkeringspladser, hvoraf 17 er overdækkede med carporte.

Fig. 6. Ankomst til området



Ejendommens matrikulære areal er 25.868 m² og den eksisterende bebyggelse er i alt 12.114 m².

Lokalplanens indhold

Områdes afgrænsning, opdeling og zonestatus

Området afgrænses som den ejendom hvorpå Aabenraa Kollektivhus ligger.

Området ligger i byzone og støder mod øst, syd og vest op mod eksisterende bymæssig bebyggelse. Mod nord støder området op til Nørreskoven.

Området har en størrelse på ca. 25.868 m².

Områdets anvendelse

Området disponeres i arealer til bebyggelse, trafikarealer og grønne friarealer som vist på kortbilag 2.

Desuden inddeles bebyggelsen i byggefelterne A - H, som angivet på kortbilag 2 og vignetten til venstre.

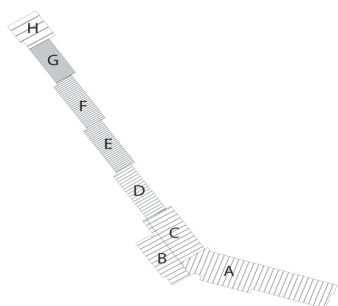


Fig. 7. Sektionsopdeling af bebyggelsen

Byggefelterne A – C omfatter ca. 3.400 m² bruttoetageareal og kan anvendes til boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service, institutioner, sundhedscenter, hotel, restaurant med mulighed for udeservering på terrasse og lignende. Heraf er der maksimalt mulighed for etablering af 500 m² restaurant med en tilhørende terrasse på op til 150 m².

Således kan der etableres funktioner i virksomhedsklasse 1 i bygningssektion A- C, der principielt ikke ændrer området karakter af boligområde.

Bygningssektionerne D – H kan fortsat kun anvendes til boliger. Der vil således fortsat mindst være ca. 8.784 m² boliger i disse sektioner.

De ubebyggede arealer anvendes til vejadgang, parkering, stier, grønne fællesområder og som afgræssede skovbryn.

Udstykninger

Udstykning i området må kun ske efter princippet for byggefelterne angivet på kortbilag 2.

Bygningerne kan derudover opdeles i ejerlejligheder.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til området er fra Frydendal ad en intern vej til ankomst- og parkeringsarealet. Adgangen er markeret på kortbilag 2.

Fra parkeringsarealet forløber stier ad det skrånende terræn til de enkelte bygningssektioner. Desuden løber en sti fra parkeringspladsen mod nordøst til Frydendal og stierne i Nørreskoven.

Parkeringsanlægget består af en eksisterende parkeringsplads med 75 pladser, hvor 17 parkeringspladser er overdækkede med carporte.

De eksisterende 75 parkeringspladser er etableret til betjening af de eksisterende boliger og det tidligere plejehjem med tilhørende fælles-

faciliteter. Iht. parkeringsregulativets § 2.2 skal der kun tilvejebringes nye parkeringspladser til forøget behov som følge af ændret anvendelse af ejendommen.

Etablering af nye funktioner i bygningsafsnittene A – C kan udløse krav om etablering af yderligere parkeringspladser. Kravet til antallet af parkeringspladser vil dog afhænge af den faktiske anvendelse af bygningsafsnittene A - C.

Således fastlægger lokalplanen, at evt. yderligere parkeringspladser skal anlægges efter Aabenraa Kommunes parkeringsregulativ. Der udlægges derfor parkeringsareal med mulighed for etablering af yderligere ca. 50 parkeringspladser. Ved omlægning af den eksisterende parkeringsplads vurderes der endvidere at være mulighed for etablering af yderligere et mindre antal parkeringspladser. Såfremt der ikke er mulighed for etablering af et tilstrækkeligt antal parkeringspladser på ejendommen, kan byrådet fravige kravene mod indbetaling til Parkeringsfonden.

Parkeringsregulativets normer for antallet af parkeringspladser for de anvendelsesmuligheder, der muliggøres med lokalplanen, er gengivet herunder:

Ældreboliger, kollegier, ungdomsboliger:	1	parkeringsplads pr. 3 boligenhed + 1 plads pr. 2 ansatte
Alm. boliger i øvrigt:	1,5	parkeringsplads pr. bolig (der skal nedrundes til nærmeste hele tal)
Konferencecentre, forsamlingslokaler & lign. lokaler uden fast siddepladser:	1	parkeringsplads pr. 10 m ² etageareal
Hoteller:	1	parkeringsplads pr. værelse
Skoler, undervisning, institutioner:	1	parkeringsplads pr. 50 m ² etageareal, Eller vurdering i forhold til: - ansatte - forældre - elever
Kontor, administration:	1	parkeringsplads pr. 65 m ² etageareal.

Fig. 8. Eksisterende parkeringsplads med carporte til venstre



Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Placeringen af bebyggelsen fastlægges ved byggefelter, der repræsenterer afgrænsningen og beliggenheden af de eksisterende bygningssektioner.

Bebyggelsen følger det skrånende terræn mod nord, således at bebyggelsens stigende etageantal bidrager til at understrege det stærkt skrånende terræn. Princippet ses på kortbilag 2.

Ændringen ift. den eksisterende bebyggelse består i tilføjelsen af 1 ekstra etage på den 2 etager høje og lavest beliggende bygningssektion A. De enkelte etager kan maksimalt være 3 m høje.

Rummeligheden i området øges fra en maksimal bebyggelsesprocent på 40 til 55.

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser til bevaring af bebyggelse, men bestemmelserne har til hensigt at bevare udformningen og udtrykket fra den eksisterende bebyggelse i området ved til og ombygninger.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer disponeres som vist på kortbilag 2.

En del af arealerne henligger som adgangsvej, parkeringsareal og stier. På det eksisterende parkeringsareal kan etableres carporte og garager.

I forbindelse med bygningssektionerne A og B kan der på sydsiden etableres en op til 150 m² stor terrasse.

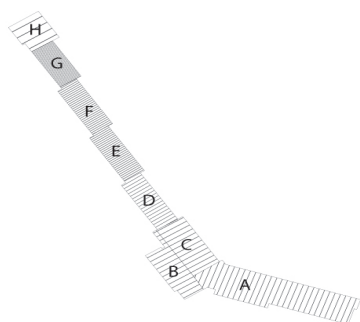


Fig. 9. Sektionsopdeling af bebyggelsen
Sektionsopdeling af

Den største del af arealet henligger som grønne friarealer, hvoraf den overvejende del henligger som græsningsarealer, således at området er lysåbent.

Levende hegn kan udelukkende etableres til afgrænsning af sti og parkering fra det afgræssede areal, mens grænser mellem plejede og afgræssede grønne arealer kun adskilles af kreaturhegn.

Belysning af veje, stier og parkering skal ske med parkarmaturer i lav højde.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

En forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse er, at der er anlagt det normerede antal parkeringspladser iht. Aabenraa Kommunes parkeringsregulativ.

Desuden skal der foretages tilslutninger til fjernvarme og fællesantenneanlæg.

Grundejerforening

Hvis der foretages udstykning af ejendomme i området skal der oprettes en grundejerforening. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af veje, stier, belysning, fællesarealer.

Hvis der ikke er behov for udstykning i området, men at der i stedet foretages en opdeling i ejerlejligheder, varetager ejerforeningen grundejerforeningens forpligtelser.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Regionplan 2005-2016

Regionplan 2005-2016 er pr. 1. januar 2007 ophøjet til landsplandirektiv. Planmyndigheden er Miljøministeriet/miljøcenteret.

Landsplandirektivet ophæves, når der er vedtaget en ny kommuneplan for Aabenraa Kommune, der omfatter alle de emner, som kommunen fremover har pligt til at planlægge for.

Indtil der er tilvejebragt en kommuneplan efter de nye regler, kan der som hovedregel kun tilvejebringes kommuneplantillæg inden for rammerne af Regionplan 2005-2016. Miljøministeren kan dog helt eller delvis ophæve, ændre eller tilvejebringe tillæg til regionplanretningslinjerne.

Hvis kommunen indtil en ny kommuneplan foreligger ønsker at udarbejde kommuneplantillæg, der forudsætter at regionplanretningslinier ophæves eller ændres, vil ønsket kun kunne fremmes med Miljøministeriets/miljøcenterets accept og beslutning.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 eksisterende byzone og lokalplanens indhold er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier herfor.

Kommuneplan

Indtil der er vedtaget en ny kommuneplan for Aabenraa Kommune er kommunen omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2000 - 2011 for Bov Kommune
- Kommuneplan 2005 - 2016 for Lundtoft Kommune
- Kommuneplan 2001 - 2013 for Rødekro Kommune
- Kommuneplan 2005 - 2016 for Tinglev Kommune
- Kommuneplan 2001 - 2012 for Aabenraa Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 2001 - 2012 for Aabenraa Kommune.

Hovedstruktur

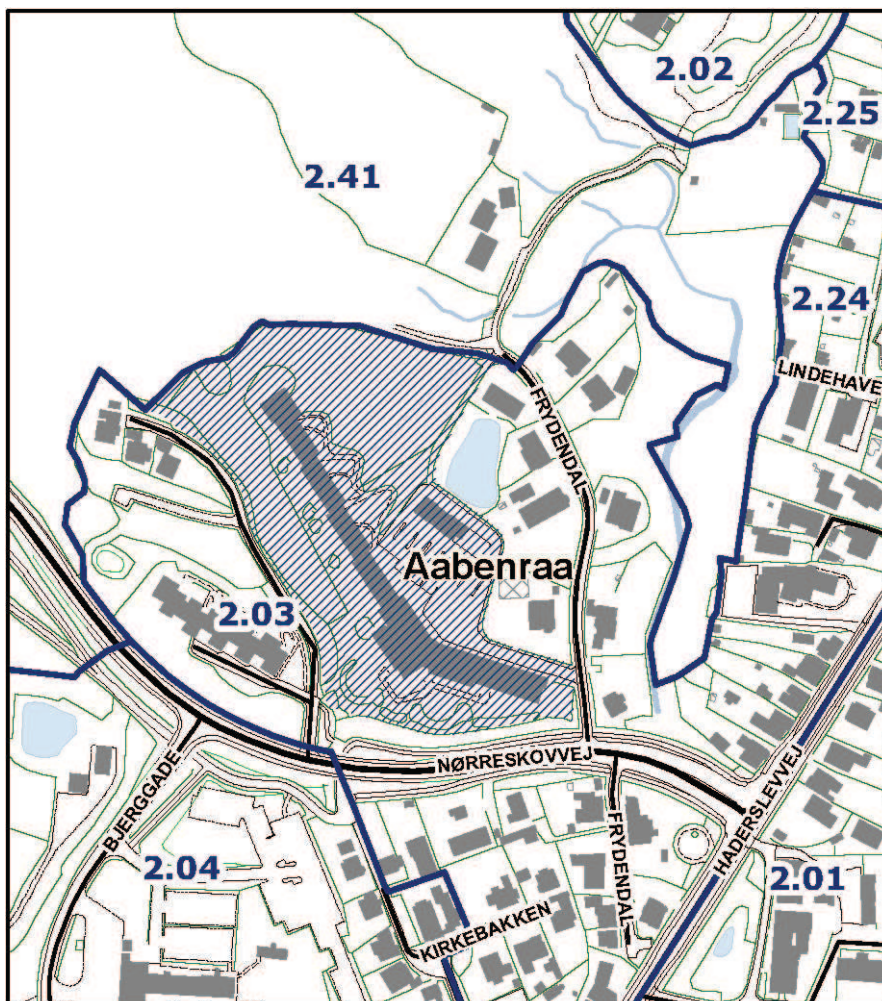
Aabenraa er i kommuneplanens bymønster udpeget som egnscenter og kommuneby og lokalplanområdet er beliggende indenfor kommunebyens lokalområde nord. Kommuneplanens overordnede byudviklingsprincip hviler på en kombination af nye arealudlæg og byomdannelse. Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for byudvikling.

Nuværende rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 2.03.

Fig. 10. Kommuneplan 2001-2012 for Aabenraa Kommune.

Lokalplanen ligger i eksisterende rammeområde 2.03. Kommuneplantillæg nr. 33 udlægger nyt rammeområde med en afgrænsning svarende til lokalplanområdet. Området er vist med skravering.



Nuværende rammebestemmelser for område 2.03:

Nuværende karakter:
Området omfatter boliger, kollektivhus og plejehjem.

Anvendelse:
Boligområde

Bebyggelsens omfang og grundstørrelse:
Bebyggelsesprocent højst 40.
Bygningshøjde ikke over 12 m.
Etageantal højst 3.
Grundstørrelse mindst 400 m².

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2001 – 2012.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001 - 2012, som indgår i lokalplanens bilagsdel på side 37.

Med tillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 40 til 55 og anvendelsesmulighederne udvides med mulighed for liberalt erhverv, offentlig og privat service, institutioner, hotelvirksomhed og restaurant.

Desuden fastlægges der øvrige rammebestemmelser, der sikrer mulighed for vedtagelse af lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 16, der fastlægger bestemmelser om, at området kan anvendes til åben lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, plejehjem, restauration m.m.

Byplanvedtægtens delområde A omfatter blandt andet Aabenraa Kollektivhus og det område, som denne lokalplan omfatter. Inden for delområdet er der udlagt byggefeltter med mulighed for bebyggelse med etageantal varierende fra 2 til 6.

Det tidligere plejehjemsafsnit må ifølge byplanvedtægten have maksimalt 2 etager. Dette bygningsafsnit ønskes suppleret med en ekstra etage og Aabenraa Kommune besluttede på denne baggrund den 31. januar 2008 at åbne mulighed herfor ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Partiel byplanvedtægt nr. 16 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan (for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplanen).

Servitutter

Der er foretaget gennemgang af gældende tilstandsservitutter. Der er ingen servitutter, der er i strid med lokalplanen eller som fortrænges ved lokalplanens endelige vedtagelse. Lokalplanen respekterer eksisterende servitutter i området.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er kystnær byzone og er derfor omfattet af planlovens § 16 stk. 4. Her er der krav om, at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i højde og volumen skal der gives en begrundelse herfor.

Den øverste og højst beliggende del af lokalplanområdet er synligt og markant i byprofilen og kystlandskabet, mens den nederste del af området mod Frydendal og Nørreskovvej er omgivet af nabobebyggelse og beplantning. Lokalplanens byggemulighed omfatter muligheden for en supplerende 3. etage på det tidligere plejehjemsafsnit, som er den lavest beliggende del af bebyggelsen.

Bygningsændringen med én yderligere etage på den lavest beliggende del af bebyggelsen vil fortrinsvis være synlig i lokalområdet, mens den ikke vil fremstå synlig fra kysten, idet ændringen vil være delvist skjult af foranliggende havneanlæg og større bygningsværker, ligesom den underordner sig byprofilen set fra kysten.

Det vurderes, at lokalplanens realisering ikke vil medføre en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet.

Naturforhold

Beskyttede naturområder

Der er ingen beskyttede naturområder i lokalplanområdet.

Beskyttelseslinier

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er iht. naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinie. Skovbyggelinien har til formål at friholde indblikket til skovbrynet og at beskytte dyre- og plantelivet i skovbrynet.

Planens virkeliggørelse forudsætter, at Aabenraa Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen til den planlagte bebyggelse og udvidelse af parkeringspladsen.

Skovbrynsdeklaration

Den 3. februar 1975 er der tinglyst en skovbrynservitut, der gav mulighed for etablering af den eksisterende bebyggelse indtil 30 m fra Nørreskoven. Servituten indeholder desuden bestemmelser vedr. friarealer, vedligehold mm., som alle respekteres af lokalplanen.

forud for realisering af planen skal Fredningsnævnet for Syddjylland, Sydlige del, Dokken 1, 6700 Esbjerg behandle sagen. Skov- og Naturstyrelsen, Sønderjylland skal som nærmeste nabo høres i sagen.

Fig. 11. Skovbrynet mellem Nørreskoven og bebyggelsen



Grundvand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af normale drikkevandsinteresser. Området udlægges til etageboliger med mulighed for indpasning af erhverv i miljøklasse 1, offentlig og privat service, sundhedscenter, hotel og lignende.

Det skønnes, at anvendelsen ikke medfører en væsentlig øget risiko for grundvandet.

Kulturmiljøer

Fortidsminder

Jordfaste fortidsminder

Der findes ikke kendte fortidsminder i området.

Øvrige fortidsminder

Der er ikke tidligere gjort fund af arkæologiske levn på området, ligesom hele lokalplanområdet ligger på en stejl terrænskråning. Der skulle således ikke være nogen risiko for at støde på fortidsminder ved eventuelle anlægsarbejder inden for lokalplanområdet. Skulle dette alligevel være tilfældet, skal Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev i henhold til museumslovens § 27 straks tilkaldes, og arbejdet indstilles i det omfang det berører fortidsmindet.

Sten- og jorddiger

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning løber et beskyttet dige. Lokalplanen respekterer diget, hvorved det ikke påvirkes.

Miljøforhold

Virksomhedsstøj

Virksomheder i området må ifølge lokalplanens §10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til Miljølovens støjbestemmelser.

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og planlagte anvendelse.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er angivet i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne uden for lokalplanområdet.

	I lokalplanområdet	I de omkringliggende åbne og lave boligområder
Hverdage: Kl. 07-18	55	45
Lørdage: Kl. 07-14		
Hverdage: Kl. 18-22		
Lørdage: Kl. 14-22	45	40
Søn-og helligdage: Kl. 07-22		
Alle dage: Kl. 22-07	40	55
Alle dage: Spidsværdier om natten: Kl. 22-07	55	40

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), er gældende i et hvilket som helst punkt uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er det ækvivalente (gennemsnitsværdier) korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder.

De nærmere definitioner mv. er angivet i Miljøstyrelsen vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Afgræsning med husdyr

Iht. Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter af 14. december 2006 må der iht. § 6 i byzone ikke holdes større husdyr.

Afgræsning ved kreaturer sker således på baggrund af en kommunalt meddelt dispensation iht. bekendtgørelsens §6, stk. 3.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for tidligere Aabenraa Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Høje Kolstrup, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse er der tilslutningspligt i forbindelse med udskiftning af eksisterende varmeanlæg.

Der er forbud mod elopvarmning i området.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse ved ibrugtagning skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan for tidligere Aabenraa Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Aabenraa Vandforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2001-2012 for tidligere Aabenraa Kommune. Området er kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand.

Spildevandet føres til Stegholdt Renseanlæg i Aabenraa.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativ for Aabenraa Kommune. I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/holder i henhold til gældende regulativ.

Antenneforhold

Der er fastsat bestemmelse i lokalplanen om, at der undtagen parabolantener, ikke må opsættes udvendige antenner på bygningerne. Der er fastsat bestemmelse for opsætning af parabolantener med henblik på, at disse ikke skæmmer området.

Vej og trafik**Trafikplan**

Lokalplanområdet vejbetjenes ad eksisterende privat vej og er tilsluttet Frydendal.

Trafiksikkerhedsplan

Lokalplanområdet vejbetjenes af privat vej, der er stilslettet lokalvejen Frydendal, der udelukkende betjener lokal langsomkørende trafik. Frydendal er tilsluttet Nørreskovvej i kryds med ubetinget vigepligt.

Stiplan

Mod syd er området via vejen Frydendal forbundet med stierne langs Nørreskovvej og således også stierne langs Haderslevvej og bymidten.

Desuden er der mod nordøst stiforbindelse til Frydendal og Nørreskovven.

Området er således forbundet med det øvrige Aabenraa med stier for bløde trafikanter.

Stiplanen indeholder ikke konkrete målsætninger eller anvisninger for lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra Haderslevvej, hvor der kører lokale og regionale busruter.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planen med en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er redegjort for screeningen i et særskilt notat.

I dette afsnit er screeningens hovedresultater sammenfattet.

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

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen nr. 20 med kommuneplantillæg 33 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen, der er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Screeningen er beskrevet i et notat: "Miljøvurdering af lokalplan nr. 20 og kommuneplantillæg nr. 33, - område ved Frydenlund, Aabenraa - Screeningsrapport, juni 2008"

Screeningsresultat

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

- Luftforurening
- Trafikstøj
- Skyggevirkninger
- Reflekser

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at indvirkningen af det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, er begrænset til ganske få forhold, er af begrænset størrelsesorden, at indvirkningens rumlige udstrækning er begrænset til planområdet og de nære omgivelser, og at evt. miljøpåvirkninger må betegnes som uvæsentlige i forhold til omgivelserne.

Det er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 20 med kommuneplantillæg nr. 33. Beslutningen er offentliggjort den 10. september 2008 samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan nr. 20 og kommuneplantillæg nr. 33.

Der er i høringsperioden ikke modtaget klager over beslutningen.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Fredningsnævnet for Syddjylland

Planens virkeliggørelse forudsætter, at Aabenraa Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen til den planlagte bebyggelse og udvidelse af parkeringspladsen.

Fredningsnævnet for Syddjylland, Sydlige del, Dokken 1, 6700 Esbjerg skal behandle sagen i henhold til Skovbrynsdeklarationen. Skov- og Naturstyrelsen, Sønderjylland skal som nærmeste nabo høres i sagen.



Lokalplan nr. 20 Blandet område ved Frydendal i Aabenraa

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

At tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for en udvikling af ejendommen til blandede byformål,

At fastlægge bestemmelser for anvendelse, omfang og placering af ny bebyggelse,

At fastholde bebyggelsens terrasserede karakter og gode tilpasning til det kuperede terræn, og

At aflyse partiel byplanvedtægt nr. 16 for området.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Kolstrup under Aabenraa
Matrikel nr.: 1763

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 3. juni

2008 udstykses fra nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboliger, liberalt erhverv, privat og offentlig service, institutioner, sundhedscenter, hotel, restaurant og lignende.
- 3.2 Bygningsafsnittene A – C, jf. kortbilag nr. 2 og vignetten kan anvendes til boliger, erhverv i virksomhedsklasse 1, private og offentlige formål (så som institutioner, sundhedscenter, aktivitetscenter, beboerhus for områdets beboere), hotel, restaurant (maks. 500 m² bruttoetageareal) og lignende - alle i virksomhedsklasse 1 - under forudsætning af, at det ikke får en karakter, som ændrer områdets præg af boligområde eller medfører gener for naboer.

Der kan i forbindelse med restaurant etableres terrasse på op til 150 m² til udeservering.

- 3.3 Bygningsafsnittene D – H må kun anvendes til boligformål.
- 3.4 Der må ikke etableres butikker i området.
- 3.5 Der må ikke etableres støjende aktiviteter i området jf. §10 om støjforhold.

4. Udstykninger

- 4.1 Ved udstykning skal dette ske efter et princip i overensstemmelse med byggefelterne på kortbilag 2.
- 4.2 Der kan desuden foretages opdeling i ejerlejligheder.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes med adgangsvej fra Frydendal.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag 2: Adgangsvej a-b i en bredde af 8 m. Stier udlægges i en bredde af 2 m.
- 5.3 Areal til parkeringspladser udlægges som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.4 På det lavest liggende eksisterende parkeringsareal kan etableres garager og carporte.
- 5.5 Der skal anlægges parkeringspladser i overensstemmelse med Aabenraa Kommunes til enhver tid gældende parkeringsregulativ.
- 5.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).

- 5.7 Campingvogne må ikke parkeres i området.
- 5.8 Ved udformning og anlæg af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden, DS/R 450.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres som etagebebyggelse inden for de byggefelter, der er angivet på bilag 2.

Carporte og garager er undtaget fra dette krav.

- 6.2 Der må ikke ske bebyggelse mellem skov og byggelinje, jf. kortbilag nr. 2.

- 6.3 Carporte og garager kan etableres på det eksisterende lavest beliggende parkeringsareal.

- 6.4 Ny bebyggelses placering i terrænet, skal ske efter samme princip som den eksisterende bebyggelse, således at byggehøjder og etageantal beregnes fra eksisterende sokkelkote.

- 6.5 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 55.

- 6.6 Bebyggelsen må maksimalt opføres i et antal etager som angivet på kortbilag 2 og i listen herunder:

Bygningssektion A:

Bygningssektion B:

Bygningssektion C:

Bygningssektion D:

Bygningssektion E:

Bygningssektion F:

Bygningssektion G:

Bygningssektion H:

3 etager og maks. højde på 9 m.

3 etager og maks. højde på 9 m.

3 etager og maks. højde på 9 m.

4 etager og maks. højde på 12 m.

5 etager og maks. højde på 15 m.

5 etager og maks. højde på 15 m.

6 etager og maks. højde på 18 m.

2 etager og maks. højde på 6 m.

Etagehøjden må som hovedregel maksimalt være 3 m.

I bygningssektion C er der mulighed for op til 6 m høje etager i forbindelse med ankomstrum, foyer og lignende rum med særlige funktioner, der nødvendiggør en større rumhøjde.

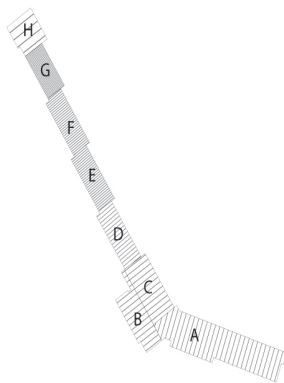


Fig. 12. Sektionsopdeling af bebyggelsen

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal i sin arkitektur tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal fremstå i blank mur i samme farvesætning som eksisterende bebyggelse og med mulighed for mindre detaljer i beton.
- 7.3 3. etage på bygningssektion A kan udføres i lette materialer i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 7.4 Facader på garager, carporte og skure skal udføres i arkitektur, materialer og farver i harmoni med den eksisterende bebyggelse i byggefeltene.
- 7.5 Tage skal fremstå som flade tage med en maksimal taghældning på 10 grader.
- 7.6 Tage beklædes med tagpap.
- 7.7 Døre og vinduer skal udføres i jordfarver.
- 7.8 Der må ikke på bebyggelsen placeres udvendige antenner til radio og tv m.v.
- 7.9 Der må kun placeres parabolantennener, når dette sker på terræn. Parabolantennener placeres med øvre kant maksimalt 1 m over terræn.
- 7.10 Ingen form for reklamering må finde sted ud over almindelig angivelse af navn og husnummer.
- 7.11 Henvisningsskiltning til erhverv og institutioner kan ske, når dette samles på ét skilt ved indkørslen til område.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der udlægges friarealer som angivet på kortbilag 2.
- 8.2 Der kan på sydsiden af bygningssektionerne A – B etableres en op til 150 m² stor terrasse.
- 8.3 Friarealerne anlægges som grønne områder og som græsningsarealer efter principperne angivet på kortbilag 2.
- 8.4 Der etableres beplantning i 2 meters bredde på den vestlige side af stien c-d som angivet på kortbilag 2.

Der etableres desuden beplantning i områdets sydvestlige hjørne som angivet på kortbilag 2.

- 8.5 Hegn i skel mod ejendomme med bebyggelse må kun etableres som levende hegn.

I skel mod skov eller åbent land må der ikke etableres hegn. Undtaget her fra er trådhegn til hegning af kreaturer.

- 8.6 De eksisterende lysåbne afgræssede marker skal bevares i deres udstrækning som angivet på kortbilag 2 med et plejeniveau svarende til afgræsning.
- 8.7 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m må kun foretages med kommunens tilladelse, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 8.8 Belysning af veje, stier og fælles arealer skal ske med parkarmaturer med en maksimal højde på 3,5 m.
- 8.9 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne og biler.

9. Teknisk forsyning

- 9.1 Ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 9.2 Der skal sikres tilslutningsmulighed til at modtage TV-signaler via ledningsanlæg (kabel TV eller lignende)
- 9.3 Nybyggeri skal tilsluttes Aabenraa Kommunes fjernvarmeforsyning på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.
- 9.4 Der kan etableres de fornødne transformerstationer, elskabe og telefonskabe m.v. til områdets forsyning.

10. Støjforhold

- 10.1 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er gældende iht. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område, hvis der foretages udstykning.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når der er foretaget 1 udstykning fra hovedejendommen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte private veje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg m.v., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 11.5 Foretages der ingen udstykning, men opdeling i ejerlejligheder varetages grundejerforeningens forpligtelser af ejerforeningen.

12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Der er etableret parkeringspladser i henhold til § 5.5.
 - Den er tilsluttet fjernvarmeforsyning (i henhold til Planlovens bestemmelser er der dog undtagelser herfra til lavenergihuse).
 - Den er tilsluttet kabel-tv eller bredbånd.
 - Beplantningsbælte er etableret som angivet i § 8.4.

13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 13.1 Byplanvedtægt nr. 16 vedtaget af Aabenraa byråd den 29. april 1969 ophæves for det område, som er omfattet af herværende lokalplan nr. 20.

14. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

- 14.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelser hertil fra:

Fredningsnævnet for Sydjylland og Skov- og Naturstyrelsen, Sønderjylland til udvidelse af parkeringspladsen.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg nr. 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.
4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
6. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsepåtegning

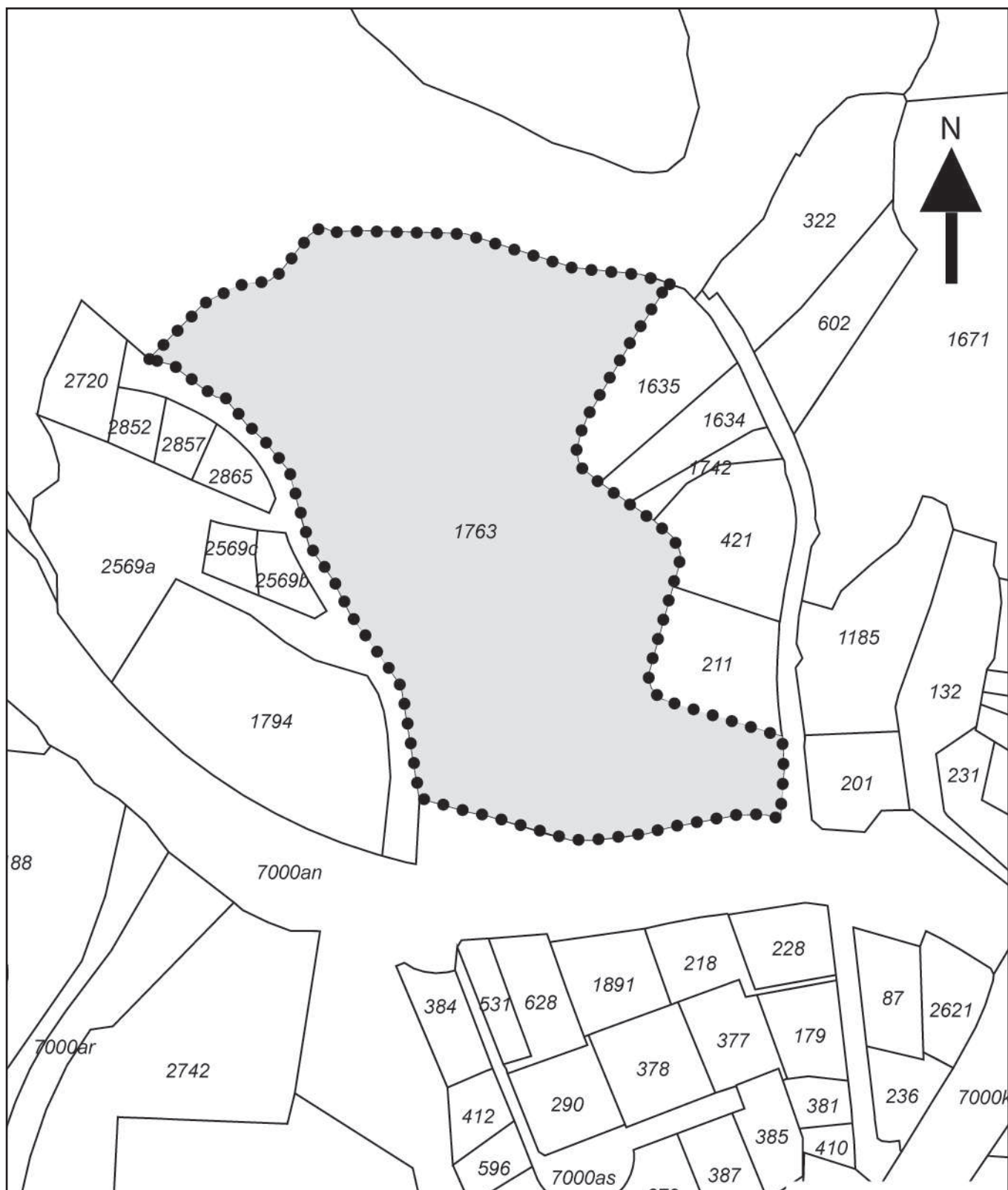
Lokalplan nr. 20 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 17. december 2008.

Pbv

Tove Larsen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af planen er offentliggjort den 21. januar 2009.



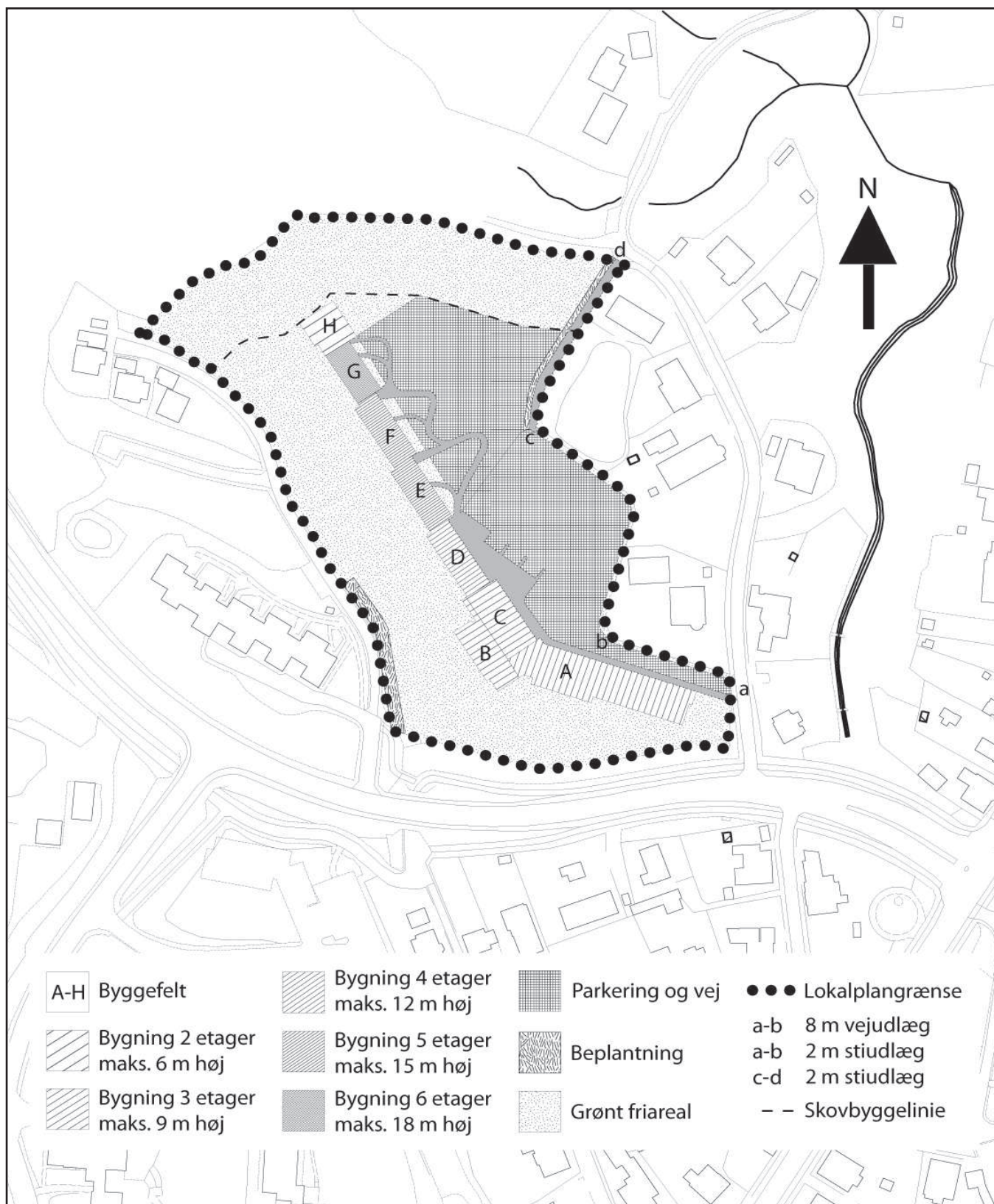
Lokalplan nr. 20

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Dato: juni 2008

Aabenraa
Kommune



**Lokalplan nr. 20****Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering**

Dato: juni 2008

Aabenraa
Kommune

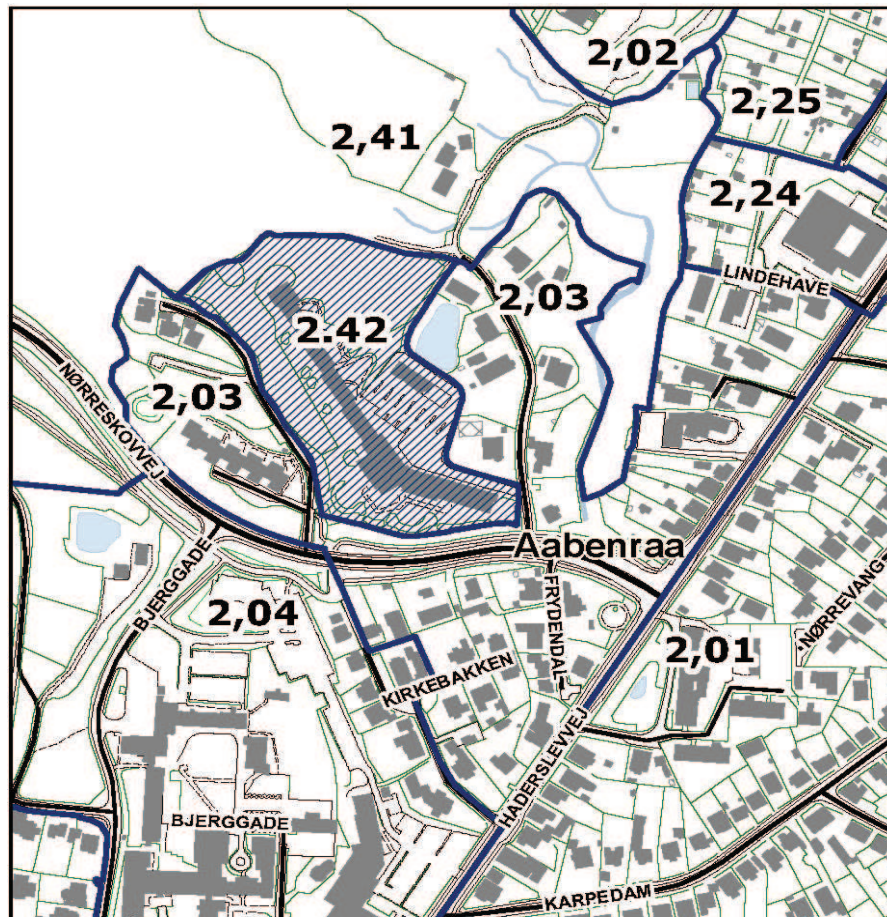


**Tillæg nr. 33 til kommuneplan
2001-2012 for Aabenraa Kommune**

Tillæg nr. 33

til Kommuneplan 2001-2012 for Aabenraa Kommune

Med kommuneplantillæg nr. 33 oprettes et nyt rammeområde nr. 2.42 med afgrænsning, der svarer til afgrænsning af lokalplan nr. 20.



Rammeområde 2.42

Områdets afgrænsning svarer til afgrænsningen af lokalplan nr. 20.

Der er fastsat følgende rammebestemmelser for område 2.42:

2.42 - Kollektivhuset Aabenraa

Fremtidig anvendelse:	Blandet bolig, erhverv, privat og offentlig service mv.
Bebyggelsens omfang og grundareal:	Bebyggelsesprocenten må ikke oversige 55 for rammeområdet.
Etageantal:	Maks. 6
Bygningshøjde:	Bygningshøjde må ikke overstige 19 meter.
Zoneforhold:	Byzone.

Vedtagelse

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001 – 2012 for Aabenraa Kommune er vedtaget af Aabenraa Byråd den 17. december 2008.

Pbv

Tove Larsen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør

Vedtagelsen af planen er offentliggjort den 21. januar 2009.

**Lokalplan nr. 20 og
Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2001-2012, Aabenraa Kommune**
Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Teknik & Miljø /Ibroe i
samarbejde med NIRAS Konsulenterne A/S.

Offentliggjort den 21. januar 2009.

Tryk: Aabenraa Kommune.
Kort: Copyright Aabenraa Kommune, KMS, COWI.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelse til:

Aabenraa Kommune
Teknik & Miljø
Plantagevej 4, Bov
6330 Padborg
Tlf. 73 76 76 76
plan@aabenraa.dk
www.aabenraa.dk