



Aabenraa  
Kommune



# Lokalplan nr. 115

## Boligområde ved Vennersminde, Stollig

Med sammenfattende redegørelse jf. miljøvurderingslovens § 13 stk. 1

## Hvad er en lokalplan?

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

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

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

### Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan

Byrådet skal i følge planloven udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Byrådet har i øvrigt ret til at udarbejde en lokalplan, hvis byrådet ønsker en nærmere planlægning for et område.

### Offentlig høring

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

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

Fristen angives på forsiden af forslaget.

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

### Klagevejledning

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

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

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

## **Indholdsoversigt**

Indledning ..... 4

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

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

### **Redegørelse ..... 11**

- Lokalplanområdets beliggenhed ..... 11
- Eksisterende forhold ..... 11
- Lokalplanens indhold..... 12
- Forhold til anden planlægning og lovgivning ..... 16
- Miljørapport - Ikke-teknisk resumé ..... 22
- Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning ..... 26

### **Kortbilag ..... 29**

### **Sammenfattende redegørelse ..... 38**

## **Indledning**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om etablering af et mindre boligområde med 20 åben lave boliger ved Stolligvej.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre mulighed for at der i området kan opføres 20 åben lave boliger med vejadgang fra Stolligvej, herunder at sikre areal til en cykelsti langs Stolligvej. Desuden skal området fremstå med en grøn fremtræden mod Stolligvej og Fladstenfredningen.

## **Lokalplanbestemmelser**

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

## **Redegørelsen**

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøscreening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer der er påkrævet fra andre myndigheder.

## **Kortbilag**

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

## **Offentlighedsperiode**

Et forslag til Lokalplan nr. 115 var offentligt fremlagt fra den 15. oktober 2021 til den 12. november 2021.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse indkom der i alt 4 høringsvar. 2 af høringsvarene var fra borgere i nærheden af lokalplanområdet og 2 af høringsvarene var bemærkninger fra andre myndigheder om at man ikke havde bemærkninger til planforslaget. Høringsvarene fra borgerne omhandlede trafikstøj, trafikafvikling, påvirkning af dyreliv og indbliksgener. Høringsvarene har ikke givet byrådet anledning til at ændre lokalplanen. Byrådet besluttede at justere på udformning af afskærmende jordvold og bredden på udlæg til cykelsti. Ændringerne er af mindre omfang og har ikke givet byrådet anledning til at fremlægge planforslaget på ny.

## Lokalplan nr. 115

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

### 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben lav bebyggelse,

at sikre udlæg af vej- og stiforbindelser i området,

at fastlægge områdets disponering med 20 grunde,

at sikre areal til at der langs Stolligvej kan anlægges en dobbeltrettet cykelsti,

at sikre mulighed for fornøden støjafskærmning i forhold til trafikstøj, og

at sikre en grøn fremtræden ud mod Stolligvej og Fladstenfredningen.

### 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

2.2 Området omfatter følgende matrikler:  
Ejerlav: Stollig, Løjt  
Matrikel nr.: Del af 34

2.3 Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 23. december 2021 udstykkes fra ovenfor nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.4 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, fællesarealer og tekniske anlæg.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der tillades opført de for områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg som f.eks. transformatorstation, pumpestation og forsinkelsesbassin for overfladevand.

### 4 Udstykninger

4.1 Grunde til beboelse må i princippet kun udstykkes som vist på den vejledende udstykningsplan på kortbilag 2.

4.2 Grunde til beboelse må ikke udstykkes mindre end 800 m<sup>2</sup>.

4.3 Der kan udstykkes grunde til transformatorstationer, pumpestation, forsinkelsesbassiner og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning. Disse grunde må udstykkes med en mindre grundstørrelse end fastsat i § 4.2.

## 5 Veje, stier og parkering

### Veje

- 5.1 Lokalplanområdet skal have vejadgang fra én ny overkørsel til Stolligvej som vist på kortbilag 2, enten ved punkt A eller punkt D.
- 5.2 Der må kun etableres én adgangsvej fra Stolligvej til lokalplanområdet, enten fra punkt A eller fra punkt D som vist på kortbilag 2. Boligvejene A-B-C og B-D skal etableres med en placering som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejene skal etableres med følgende udlæg og kørebanebredder:

Adgangsvejen A-B skal udlægges i en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Dette gælder ligeledes for B-D, hvis denne anvendes som adgangsvej. Boligvejene B-C skal udlægges i en bredde på mindst 6,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter. Det samme gælder boligvejen B-D hvis denne ikke anvendes som adgangsvej fra Stolligvej.

- 5.4 For enden af hver boligvej ved punkt D og C skal der udlægges areal til og etableres vendepladser udformet efter vejreglerne.
- 5.5 Der udlægges areal til en adgangsvej E-F mod syd som vist på kortbilag 2. Vejen skal sikre vejadgang til et forsinkelsesbassin syd for lokalplanområdet. Vejen skal udlægges i en bredde på mindst 6 meter og må kun anlægges med løs belægning. Vejen må ligeledes anvendes som sti.

### Overkørsler

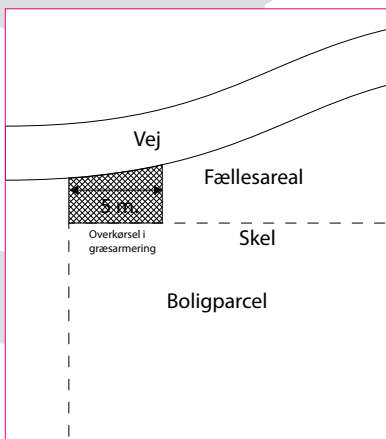
- 5.6 Der må for hver parcel kun etableres én overkørsel for biler. Overkørslen må ikke have en bredde der overstiger 6 meter og skal udføres i græsarmering eller chaussésten mellem kørebane og grundskel. Derudover må der anlægges et 1,25 meter bredt areal med andre fliser mellem den enkelte grund og kørebanen. Se vignet\*

### Stier

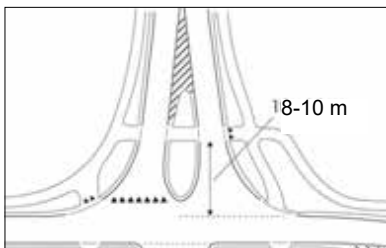
- 5.7 Der skal reserveres areal ved adgangsvejen A-B til, at der ved etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvej kan gives en tilbagetrukket krydsningsmulighed af adgangsvejen A-B. Dette gælder ligeledes hvis adgangsvejen etableres ved punkt D. Se vignet\*\*

### Parkeringspladser

- 5.8 Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund. Der må medregnes én p-plads i garage eller carport.



\*Princip for overkørsler



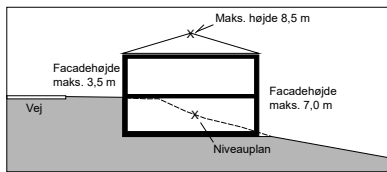
\*\* Princip for tilbagetrukket krydsningsmulighed for cykelsti

## 6 Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.
- 6.2 Boligbebyggelse må ikke opføres med mere end to etager. På grundene ud mod Stolligvej dog ikke mere end 1 etage nærmere end 16 meter fra Stolligvejs vejmidte. Se også § 11.4 vedrørende forudsætninger for ibrugtagning og støjafskærmning.

Skure, udhuse, carporte og garager må ikke opføres med mere end



Eksempel på bebyggelse på grund 24, 26, 28 og 30

Note \*

Formålet er, at sikre at der ud fra et forsigtighedsprincip ikke opføres boliger inden for den vejledende grænse for magnetfelter på 0,4  $\mu$ T, jf. Vejledning om Forvaltning af forsigtighedsprincip ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling og på baggrund af udredning fra elselskabet N1, vil kunne overholdes i afstand af 25 meter fra 60 kV ledningen.

- én etage.
- 6.3 Bygningshøjden for boligbebyggelse må ikke overstige 8,5 meter målt fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan. Niveauplanen fastsættes ud fra eksisterende terræn. Der kan ikke med terrænregulering opnås et højere niveauplan end det eksisterende terræn.
- 6.4 På de skrånende grunde 24, 26, 28 og 30 må facadehøjden mod den høje side af grunden ikke overstige 3,5 meter og mod den lave side af grunden 7,0 meter. Se princip på illustration til venstre
- 6.5 Bygningshøjden for skure, udhuse, carporte og garager, der ikke er integreret i beboelsesbygningerne må ikke overstige 4 meter målt fra et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan. Niveauplanen fastsættes ud fra eksisterende terræn. Der kan ikke med terrænregulering opnås et højere niveauplan end det eksisterende terræn.
- Placering
- 6.6 Al boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.
- 6.7 Boligbebyggelse på grundene markeret A (grund 16) og B (grund 18) skal holdes 25 meter fra transformatoranlæg på station Vennelyst og 60 kV ledning Vennelyst Løjt, som vist på kortbilag 2. Se note\*.

## 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### Facader

- 7.1 Facader på boligbebyggelsen og integrerede skure, carporte, garager og lignende i denne skal fremstå i træ, blank mur i tegl, beton, eller pudset / vandskuret mur i hvid, grå eller sort.
- Maks. 25 % af den enkelte facade kan dog beklædes med andre materialer eller kan fremstå med beplantning. Der må opsættes solcelleanlæg på facaderne.
- 7.2 Facader på fritliggende skure, udhuse, carporte, garager lignende mindre bygninger må kun opføres i materialer som boligbebyggelsen eller helt i træ, fibercementplader eller zink.

### Tage

- 7.3 Tage på al bebyggelse skal udføres i ikke reflekterende tagmaterialer\* som tagpap og tagsten eller som grønne tage med græs / sedum. Glanstallet for tagmateriale må ikke overstige 30.

### Solenergianlæg

- 7.4 Solenergianlæg på facader skal etableres plant med facaden. Solenergianlæg på tage skal etableres plant med tagfladen, som de monteres eller indbygges på. På flade tage må solenergianlæg udføres med hældning. Højden på anlægget må ikke overstige det flade tag med mere end 1 meter og skal i øvrigt overholde den maksimale bygningshøjde på meter.

## 8 Ubebyggede arealer

### Hegn og hække

- 8.1 Der skal plantes hække i grundenes skel mod nabo og lokalplanområdets afgrænsning, som vist på kortbilag 3.

- 8.2 Mod Fladstenfredningen skal der i skel etableres et lavt beplantningsbælte i mindst 5 meters bredde. Dette må kun bestå af en bøgepur eller buskbeplantning. På hver grund må der kun placeres op til 3 træer med en højde, der kan overstige 1,5 meter.
- 8.3 Langs med lokalplanområdets afgrænsning mod Stolligvej skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 1,5 meter. Beplantningsbæltet skal tilplantes med kombinationer af stedstypiske buske og træer der, efter højst tre vækstperioder, danner et tæt beplantningsbælte.

#### Terrænregulering

- 8.4 Der kan foretages terrænreguleringer på maks. +/- 1 meter i forhold til det af udstykker/bygherre byggemodnede terræn, såfremt det sker på egen grund og mindst 0,5 meter fra skel. På grundene 24, 26, 28 og 30 må der uanset foranstående mellem boligvejen og byggeriet terrænreguleres op til vejkoten. Fra bygningens udgangsbyggelinje og ind på grunden må terrænet udlignes med en maksimal hældning på 1:3.
- 8.5 Skråningsanlæg mod vej, sti og nabogrunde må ikke være stejlere end 1:3 (én meter lodret for hver tre meter vandret). Der må kun etableres støttemure omkring terrasser og gangarealer og må ikke gives en højde der overstiger 0,5 meter og må ikke placeres tættere på naboskel end 1 meter for ganglinjer og 2,5 meter terrasser.
- 8.6 Jordvold mod Stolligvej kan etableres i højde som fastsat i § 11.4. Maksimal hældning mod Stolligvej må ikke overstige 1:1.

#### Oplag

- 8.7 Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, - biler og uindregistrerede campingvogne. Indregistrerede campingvogne må kun parkeres kortvarigt på egen grund, og ikke på veje og fællesarealer. Det er tilladt at have oplag af enkelte mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maksimalt 14 fod på egen grund, såfremt disse placeres mindst 5 meter fra skel mod vej og fællesareal.

#### Befæstelsesgrad

- 8.8 På den enkelte grund må de befæstede arealer, inklusiv de bebyggede arealer højst udgøre 50 % af grundens areal.

#### Støjafskærmning

- 8.9 Langs med Stolligvej kan der etableres en støjskærm i forbindelse med det på kortbilag 2 viste beplantningsbælte og med en højde jf. § 11.4. Støjskærm skal etableres på den side der vender bort fra Stolligvej. Støjafskærmning kan endvidere ske i form af en beplantet jordvold jf. § 8.6. Plantebælte jf. § 8.3 kan placeres på jordvolden. Se vejledende placering af støjskærm på kortbilag 4.

## 9 Miljø og forsyningsforhold

- 9.1 Regn- og overfladevand skal ledes til forsinkelsesbassin. Bassinet skal placeres i den lavere del af området. Såfremt der kan placeres et bassin uden for lokalplanområdet efter projekt godkendt af forsyningsselskabet (ARWOS) og Aabenraa Kommune, kan pågældende areal overgå til boligformål.
- 9.2 Der skal sikres mulighed for kørende adgang til drift og vedligeholdelse af forsinkelsesbassiner inklusiv indløbs- og



- udløbsbrønde samt tilhørende bygværker. Se også § 5.5 for så vidt forsinkelsesbassin placeret uden for lokalplanområdet.
- 9.3 Der kan tillades installeret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine.

## 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet/ udstykker beslutter det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer inden for lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.
- 10.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen, henlægges til foreningen.
- 10.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles grønne områder inden for lokalplanområdet.
- 10.6 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner/ regnvandssøer. Dette udføres af forsyningselskabet.

## 11 Forudsætninger for ibrugtagning

*\*\*Der henvises til støjberegninger udført af SWECO dateret september 2021 og supplerende beregninger af oktober 2021 som fremgår af lokalplanens redegørelse og af miljøvurderingen af lokalplanforslaget. Disse viser at et område i bredde af 10 meter fra skel mod Stolligvej vil blive støjbelastet over  $L_{DEN}$  58 dB inden for en årrække. Støjberegningerne er baseret på trafiktal fremskrevet til 2031 og inkl. den forventede trafikmængde fra lokalplanområde nr. 140.*

*Ved opførelse af bebyggelse i 2 etager er det ikke muligt at overholde støjgrænserne på  $L_{DEN}$  58 dB på facaderne på 1. sal med mindre bebyggelsen rykkes mindst 16 meter væk fra Stolligvejs vejmidte.*

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.9 nævnte p-pladser er etableret.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.1-5.5 og 5.8 nævnte veje og stier er etableret. Etablering kan dog opdeles i etaper.
- 11.3 Ny bebyggelse langs Stolligvej må ikke tages i brug før afskærmende plantebælte jf. § 8.3 er etableret.
- 11.4 Ved opførelses boligbebyggelse på de 4 grunde ud mod Stolligvej skal der som forudsætning for meddelelse af ibrugtagningstilladelse være etableret afværgeforanstaltning mod trafikstøj fra Stolligvej enten i form af mindst 2,5 meter høj støjskærm eller i tilsvarende højde i form af en jordvold, således at de i Miljøstyrelsens "Vejledning om trafikstøj" fastsatte vejledende støjgrænser for trafikstøj på  $L_{DEN}$  58 db kan overholdes. Støjafskærmning kan udføres med højde ned til 2,0 meter såfremt den placeres tættere på vejen end 6,5 meter. Støjgrænsen gælder både på udendørs opholdsarealer og de facader, der vender ud mod Stolligvej\*\*. Støjskærmen/ jordvolden skal også dække siderne af de yderligt beliggende grunde mod øst og mod vest.

Boligbebyggelse i 1. sals højde må ikke opføres nærmere Stolligvejs vejmidte end 16 meter, det vil sige kun uden for de støjbelastede arealer langs Stolligvej og under samme forudsætning om etablering af støjskærm forud for der kan meddeles ibrugtagningstilladelse som ved bebyggelse i 1 etage\*\*.

## 1 Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelser, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet.
4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
6. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

## 2 Vedtagelsespåtegning

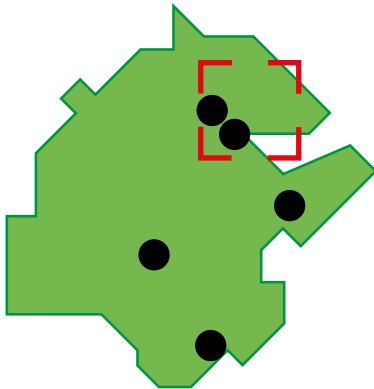
Lokalplan nr. 115 er vedtaget endeligt af Aabenraa byråd den 22. december 2021.

Lokalplanen er offentliggjort den 23. december 2021.

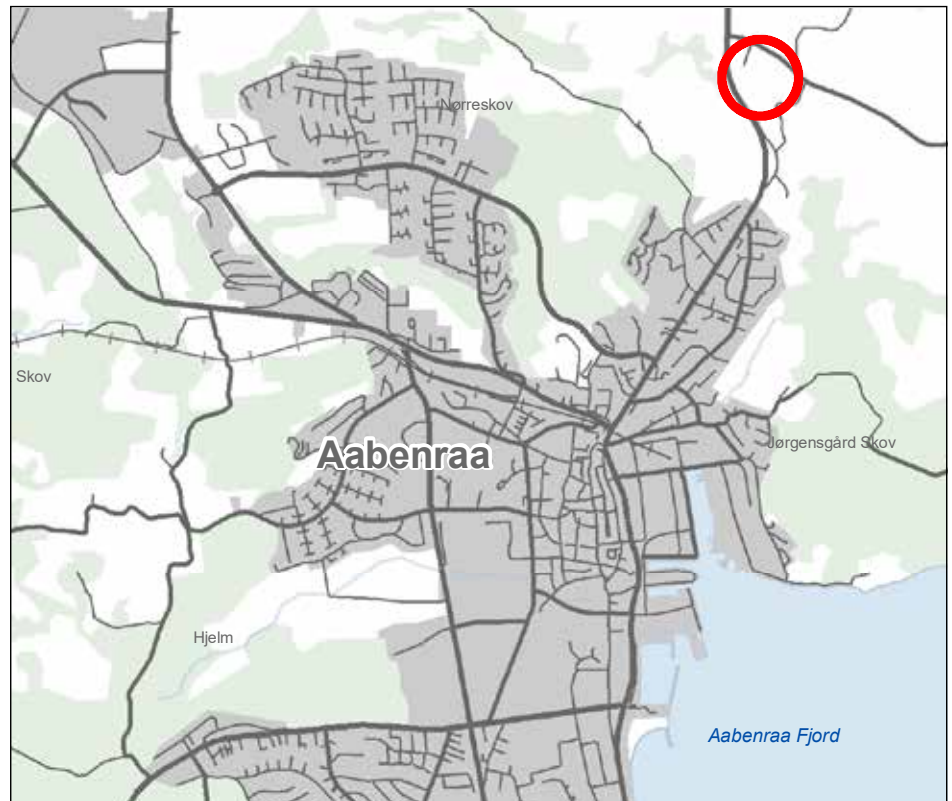
Pbv.

Thomas Andresen  
Borgmester

Tom Ahmt  
Kommunaldirektør



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune.



Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nordvest for Aabenraa. Området afgrænses mod nord af Stolligvej, mod øst af den spredte boligbebyggelse langs den fredede vej Dimen, mod vest af et grønt område med spredt beplantning og bebyggelse og Vennelyst transformatorstation. Mod syd afgrænses området af skråningerne ned mod Haderslevvej, Aabenraa by og fjorden.

## Eksisterende forhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvikle området til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammeudlæg 1.1.106.B og som en naturlig fortsættelse af den udvikling til boligformål, der er iværksat i området øst for nærværende lokalplanområde. På den baggrund har ejeren af området udarbejdet en udstykningsplan, som danner grundlag for denne lokalplan.

Området rummede indtil 2020 en eksisterende landbrugsejendom med tilhørende hestefolde, spredt beplantning og græsmarker.

## Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at området kan anvendes til boligformål. Det er endvidere formålet med lokalplanen at sikre vejadgang fra Stolligvej og sikre mulighed for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvej. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at området så vidt muligt udbygges så det fremtræder med en grøn fremtræden mod Stolligvej og Fladstenfredningen.

Lokalplan nr. 115 vedtaget af byrådet i 2020 blev af Planklagenævnet hjemvist til fornyet behandling som følge af retlige mangler i screeningen af planforslaget og som følge der af, at lokalplanen blev ophævet. Der er udarbejdet en ny plan og der er udarbejdet miljøvurdering af planforslaget.



Lokalplanområdets afgrænsning

## Lokalplanens indhold

### Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanen omfatter en del af matr. nr. 34, Stollig Ejerlav, Løjt. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet ovenfor og på kortbilag 1.

Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

### Områdets anvendelse

Området må anvendes til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse. Planen rummer mulighed for udstykning af op til 20 grunde til boliger i form af fritliggende parcelhuse, der placeres langs med områdets to-grenede adgangsvvej.

### Udstykning

Ingen grund må udstykkes under 800 m<sup>2</sup>. Lokalplanen fastlægger en overordnet udstykningsplan med grunde, der varierer i størrelse fra ca. 880 m<sup>2</sup> til ca. 1.360 m<sup>2</sup>. Grundenes størrelser gør, at der kan skabes tilstrækkelig luft mellem husene til at sikre mulighed for udsigt mod syd.

## Veje, stier og parkering

### Veje

Indkørsel til området sker fra Stolligvej, som vist principielt på kortbilag 2. Der kan etableres adgang enten fra den vestlige eller fra den østlige boligvej. Alle veje udlægges som private fællesveje.

Området disponeres med boligveje som betjener de enkelte parceller.

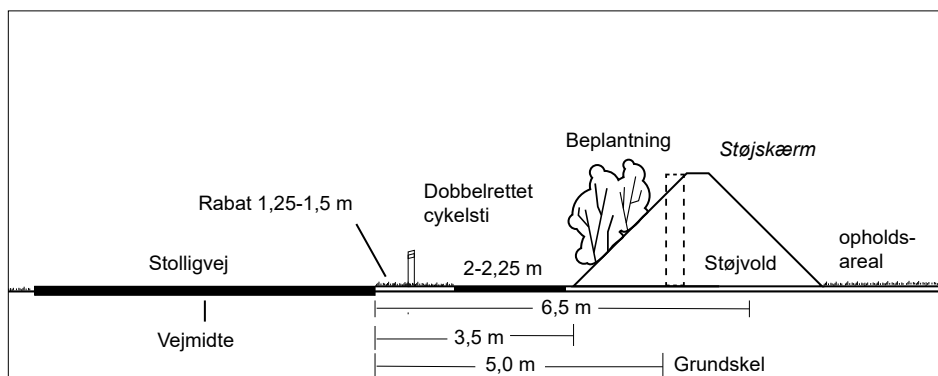
Vejene kan udformes, så de kan indgå i regnvandshåndteringen og forsinkelse af overfladevand fra området.

Boligvejen med tilslutning til Stolligvej ved punkt A er adgangsvej og skal derfor udlægges med en bredde på mindst 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Der er mulighed for som alternativt at placere adgangsvejen ved punkt D med samme bredde som adgangsvejen fra punkt A.

De øvrige boligveje udlægges med en bredde på mindst 6,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

Der sikres areal til en adgangsvej til et forsinkelsesbassin som kan placeres syd for lokalplanområdet jf. tilladelse af 11. maj. 2021. Vejen skal anlægges med løsbælgning og må anvendes som gående adgang til området mod syd.

Der skal etableres vendemulighed for enden af boligvejene, som vist principielt på kortbilag 2.



*Princip for etablering af cykelsti, beplantningsbælte og støjvold/ skærm*

### Stier

Der er reserveret areal, der sikrer mulighed for etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvejs sydside.

Den dobbeltrettede cykelsti langs Stolligvej skal anlægges med en fast belægning på mindst 2,0 meter.

### Overkørsler

For at bevare grønne arealer mellem kørebane og parcellerne, skal overkørsler til den enkelte boligparcel anlægges med græsarmeringssten i en bredde på maks. 6 meter. Der kan dog derudover anlægges en fast belægning i en bredde på 1,25 meter fra grundskel mod kørebane.

### Parkering

I henhold til Aabenraa Kommunes parkeringsvedtægt skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

## Bebyggelsens omfang og placering

### Omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30. Etageantallet må ikke overstige 2 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over



Vejledende illustrationsplan

eksisterende terræn.

Mindste grundstørrelse fastsættes til 800 m<sup>2</sup>.

Grundenes størrelse varierer i området for at kunne tilbyde et bredt udbud af grunde.

For de sydlige grunde benævnt nr. 24, 26, 28 og 30 vist på kortbilag 2 kan der fastlægges niveauplaner, der sikrer, at der kan ske en terræssering/ indbygning i det skrånende terræn af bebyggelsen. I lokalplanen sikres samtidigt, at facadehøjde mod den høje side ikke overstiger 3,5 meter og 7,0 meter mod den lave side af terrænet.

#### Placering

Bebyggelsen kan placeres frit inden for den enkelte matrikel, dog skal bygningsreglementets krav om afstand på mindst 2,5 meter til skel mod nabo og offentlig vej overholdes. Carporte og mindre skure må placeres i naboskel, men holdes mindst 2,5 meter fra vejskel. For boligbebyggelse ud mod Stolligvej gælder at facader på 1. sal ikke må placeres nærmere vejmidte end 16 meter af hensyn til overholdelse af de vejledende støjgrænser for vejtrafik.

For 2 grunde som ligger ind mod transformatorstation Vennelyst er der fastsat en grænse på 25 meter målt fra 60 kV-ledning Vennelyst Løjt, hvor der ikke må opføres bebyggelse til der må anvendes til beboelse. Der må derimod opføres carporte, garager og andre udhuse. Grænsen er fastsat ud fra oplysninger fra elselskabet N1 og ud fra et forsigtighedsprincip om ikke at opføre boliger inden for den vejledende grænse for magnetfelter på 0,4 µT. Se også miljøvurdering.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Der er tale om et område, som vil blive udbygget over en længere periode.

Lokalplanens materialebestemmelser er derfor forholdsvist åbne, men der ønskes dog et område, hvor husene er opført i ordentlige og holdbare materialer og med et forholdsvist harmonisk arkitektonisk udtryk.

For hele lokalplanområdet gælder det derfor, at facader skal fremstå i træ, blank mur i tegl eller beton, eller pudset / vandskuret mur i hvid, grå eller sort, evt. med beplantning på facader. Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

Facader på fritliggende skure, udhuse, carporte, garager lignende mindre bygninger må kun opføre i materialer som boligbebyggelsen eller helt i træ, fibercementplader eller zink.

Tage kan etableres som grønne tage med græs / sedum eller med andre ikke reflekterende tagmaterialer som tagpap og tagsten.

For hele lokalplanområdet gælder det, at tage og facader på bebyggelsen skal udføres i ikke reflekterende materialer. Der er fastsat at glanstallet for tagmaterialer ikke må overstige 30. Dog kan der anvendes materialer, der på monteringsstidspunktet er reflekterende, men som hurtigt herefter patinerer og bliver ikke reflekterende, som f.eks. stål og kobberplader.

Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer er uanset ovenstående tilladt. Solenergianlæg skal dog ligge plant med den tagflade, som de monteres eller indbygges på for at undgå, at de kommer til at fremstå som fremmedelementer. På flade tage kan etableres skrå solenergielementer, såfremt disse ikke overstiger sternkanten med 1 meter. Solenergianlæg skal endvidere overholde den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter i lokalplanområdet.

Områdets bebyggelse skal fremstå med teglstensmure, som pudsede eller vandskurede facader, facader i træ, fibercement eller metal eller en kombination af disse. Pudsede eller vandskurede facader og facader i træ, fibercement og metal må kun fremstå i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver. Mindre bygningspartier kan fremstå i andre farver.

Tage med hældning skal fremstå med tagsten, tagpap eller fibercementplader. Tagenes farve skal være røde, sorte eller grå. Flade tage skal udføres med tagpap. Både flade tage og hældningstage må desuden udføres som grønne tage med sedumbepantning.

## **Ubebyggede arealer**

### *Ubebyggede arealer*

For at boligområdet fremstår skarpt afgrænset i forhold til landskabet, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at afgrænsningen af grundene skal ske med en klippet ensartet hækbeplantning. For at sikre, at det sker hensigtsmæssigt både i forhold til højde, placering og udsigtsforhold mv., fastlægges en grøn struktur for området. Der fastlægges desuden begrænsninger for højden på beplantning i dele af lokalplanområdet, for at sikre, at flest muligt får gavn af udsigten mod syd.

Der kan etableres regnvandsbassiner, åbne grøfter og lignende anlæg til håndtering af regnvand i de grønne områder, hvor terrænforholdene muliggør det. Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes som naturlige søer / vandhuller / grøfter med lave brinker.

Langs med Stolligvej ønskes der en markeret grøn afgrænsning ind til lokalplanområdet. Derfor udlægges der et bælte på 1,5 meter langs med nordskellet af de nordlige grunde i området. Her skal der etableres et beplantningsbælte med mindst tre rækker blandede træer og buske.

I forbindelse med håndtering af regnvand er det vigtigt at begrænse den mængde af regnvand, der skal bortledes. Derfor indeholder lokalplanen en begrænsning i forhold til befæstede arealer. Således må de befæstede arealer, inkl. de bebyggede arealer, højst udgøre 50 % af grundstørrelsen.

Der kan tillades etableret et forsinkelsesbassin i den lave del af området. Hvis det ikke er muligt at etablere et bassin inden for området kan det være nødvendigt at etablere et forsinkelsesbassin uden for lokalplanområdet. Se

nærmere herom i afsnittet Regn- og Spildevand. Der skal endvidere i forbindelse med udstykning og byggemodning reserveres areal til pumpestation for spildevand.

#### *Terrænregulering*

Lokalplanen giver mulighed for terrænreguleringer på maks. +/- 1 meter i forhold til byggemodnet terræn, såfremt det sker på egen grund og mindst 0,5 meter fra skel. Bebyggelsens højde skal dog beregnes i forhold til et niveauplan med udgangspunkt i det eksisterende terræn. Man kan således ikke terrænreguleres sig til et højere niveauplan. Hældningsanlæg må ikke være stejlere end 1:3, hvilket vil sige at for hver tre meter må terrænet stige én meter. En eventuel jordvold som støjafbøjning i forhold til vejtrafikken må etableres med en højde på op til 2,5 meter og med en hældning mod Stolligvej på mindst 1:1.

#### *Klima / bæredygtighed*

Lokalplanen indeholder enkelte tiltag, som skal tilgodese og imødekomme fremtidige klimamæssige udfordringer. Der sættes f.eks. begrænsninger for andelen af befæstede arealer. Jordbundsforholdene er ikke egnede for lokalhåndtering af regnvand (LAR), hvorfor der ikke fastsættes bestemmelser om sådanne løsninger. Der kan tillades installeret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine.

## **Forhold til anden planlægning og lovgivning**

### **Kommuneplan 2015**

Området er omfattet af rammeområde 1.1.106.B i Kommuneplan 2015 for Aabenraa Kommune.

Rammeområde 1.1.106.B er udlagt til boligområde i form af åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Området har prioritet 4 i kommuneplanens rækkefølgeplan for boligområdernes udbygning. De øvrige områder er i prioriteret rækkefølge et areal ved Langhus, et areal ved Gammel Ribevej (Høgelshøj) og et areal ved Skovgårdsvej – alle på Høje Kolstrup.

Disse områder er siden Kommuneplan 2015 blev vedtaget alle blevet lokalplanlagt og er under udbygning eller er nu helt eller delvist udbyggede. Det er derfor relevant, at påbegynde lokalplanlægningen af det sidste område til boligformål i Kommuneplan 2015, således at der stadig kan tilbydes byggegrunde til boligbyggeri i den nordlige del af Aabenraa by.

Der er i kommuneplanen fastlagt bebyggelsesregulerende rammebestemmelser med bebyggelsesprocent på maks. 30 for den enkelte grund til åben-lav boligbebyggelse samt en bygningshøjde på op til 8,5 meter og et etageantal på 2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2015.



Lokalplanområdets placering set Flensborgvej/ Sønderstrand. Området er ikke synlig fra kysten



## Lokalplaner og byplanvedtægter

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter for området. Nærværende Lokalplan nr. 115 er en fornyet fremlæggelse af den lokalplan nr. 115, der i august 2021 blev hjemvist til fornyet behandling af Planklagenævnet på grund af manglende behandling af nogle miljøpåvirkninger i screeningsafgørelsen, som blev offentliggjort sammen med forslaget.

## Kystnærhedszone

Området ligger inden for kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen gælder, at der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for en kystnær placering. I de kystnære dele af byzoner, der indgår i samspil med kystlandskabet gælder, at der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg skal redegøres for byggeriets visuelle påvirkning af landskabet.

Der gives ikke mulighed for byggeri med en højde over 8,5 meter. Planområdet er pt. delvist bebygget med en landbrugsejendom og er omgivet af spredt bebyggelse, skov og marker, hvilket vil betyde en ændring af områdets udtryk i forhold til den nuværende karakter. Området adskilles visuelt fra kysten af det stærkt kuperede landskab og Jørgensgård Skov. Derfor vurderes udviklingen af dette område ikke at påvirke kystlandskabet.

## Særligt værdifuldt landskab / værdifuldt kystlandskab

Byudviklingsområdet ligger lige uden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landskab og værdifuldt kystlandskab i Kommuneplan 2015.

Grænsen mellem de udpegede områder følger grænsen for byudviklingsområde 1.1.106.B i Kommuneplan 2015.

Bebyggelse af området kan påvirke det værdifulde kystlandskab og det særligt værdifulde landskab visuelt - set fra landsiden idet området pt. er ubebygget.

Den planlagte lave bebyggelse med en højde på maks. 8,5 meter, terrænets hældning og den eksisterende beplantning omkring området minimerer dog påvirkningen set fra landsiden og vurderes ikke at påvirke oplevelsen af kystlandskabet set fra vandet – se desuden afsnittet kystnærhedszone ovenfor.

## Værdifulde geologiske områder

Planområdet ligger i et område, der i henhold til kommuneplan 2015 for Aabenraa Kommune, er udpeget som værdifuldt geologisk område, hvor byggeri og anlægsarbejder, tekniske anlæg, beplantning, kystsikring m.m. skal søges udformet, så de understøtter landskabets dannelsesformer. Byggeri og anlægsarbejder, beplantning m.v., som kan sløre de geologiske landskabstræk, skal så vidt muligt undgås.

Områdets bebyggelse placeres på et forholdsvis fladt plateau oven for de stejle skrånninger, der udgør en del af Fladstensdalen og Jørgensgård Skov. De særlige geologiske træk i området vurderes derfor ikke at blive slørede ved realisering af lokalplanen.

Det aktuelle værdifulde geologiske område ligger samtidigt inden for rammeområde til byudvikling. Udpegningen dækker hele tunneldalen Fladsten med den karakteristiske dalbund og delvist skovklædte stejle dalsider. Dalen er samtidigt fredet og dermed sikret mod indgribende anlæg. Lokalplanområdet ligger ovenfor dalsiderne og byudvikling her vil ikke forstyrre det værdifulde geologiske område omkring tunneldalen væsentligt.

## Servitutter

Lokalplanen ophæver ingen servitutter.

## Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejen-

dom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

## Vej og trafik

Stolligvej er adgangsvej for området. Vejen, der har en kørebanebredde på cirka 6 meter vejbetjener den sydlige del af Løjt Land, herunder 3-4 mindre bysamfund under 200 indbyggere hver og et sommerhusområde.

Der er en kumulativ påvirkning af trafikforholdene for den kommende lokalplan nr. 115 som rummer mulighed for 20 boliger og lokalplan nr. 140, som rummer mulighed for 70 boliger. De 70 boliger vil når det område er fuldt udbygget medføre 280-300 biler yderligere på Stolligvej pr. døgn. Hovedparten vil søge mod Haderslevvej.

De op til 20 boliger i lokalplanområdet vil medføre yderligere cirka 80-100 biler på Stolligvej. Kun en mindre del vil køre mod øst og belaste de 3 boliger langs Stolligvej og det kommende boligområde i lokalplan nr. 140. Hverdagsdøgntrafikken er i dag cirka 1.480 køretøjer pr. døgn og årsdøgntrafikken 1.360 køretøjer pr. døgn. (Trafiktælling fra juni 2019 – 7 dage)

De to kommende boligområder medfører i alt mindst cirka 400 biler yderligere på strækningen fra udkørslen af området og ned til Haderslevvej, når områderne er fuldt udbyggede.

De forventede op mod cirka 1.760 køretøjer i døgnet (Årsdøgntrafik) kan medføre behov for trafiksikkerhedsmæssige tiltag. Ved 10 års fremskrivning cirka 1.980 køretøjer på den yderste del af Stolligvej mod Haderslevvej.

Delvist inden for lokalplanområdet reserveres der et 3,5 meter bredt udlæg til en dobbeltrettet cykelsti. De 3,5 meter måles fra kørebaneanten. Denne sti skal også kunne benyttes af fodgængere. Stien skal have en befæstet bredde på mindst 2 meter og rabat på minimum 1,25 meter mellem kørebane og sti. Stien vil skulle kunne anlægges fra Haderslevvej og frem til boligområdet øst for nærværende lokalplanområde.

Den øgede trafikmængde kan ligeledes medføre, at der skal overvejes sikre krydsninger for de bløde trafikanter, særligt ved Brunbjergvej. Disse sikringstiltag ligger dog uden for lokalplanområdet.

Der er en del landbrugstrafik og cirka 10 % af trafikken udgøres af således landbrugs- og lastbiltrafik. Der kan blive tale om udvidelse kørebanen og ved eventuelle nye trafikantlæg skal der tages hensyn til den tunge trafiks fremkommelighed.

I dag er hastighedsgrænsen 80 km/t ud for lokalplanområdet. Når området får en mere bymæssig karakter vil der være behov for at sænke hastigheden til f.eks. 60 km/t. En sænket hastighed har positiv betydning for både sikkerhed og støjpåvirkning. Forholdet er nærmere behandlet i miljøvurderingen af lokalplanforslaget.

## Trafikstøj

De planlagte 20 boliger i lokalplanområdet estimeres at medføre cirka 100 køretøjer mere pr. døgn til Stolligvej. Hovedparten vil søge mod vest til Haderslevvej og nogle få af disse vil søge mod øst mod Stollig og Løjt Land. Trafikken til og fra lokalplanområdet vil ikke øge støjpåvirkningen af andre boliger langs Stolligvej i området væsentligt, da denne trafik ikke passere de

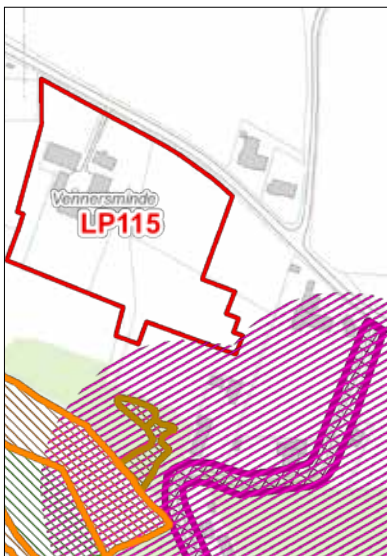
boliger der i øvrigt ligger langs Stolligvej øst for lokalplanområdet.

Da der er planlagt et boligområde længere mod vest jf. lokalplan nr. 140 med cirka 70 boliger skal trafikmængden fra denne også indgå opgørelsen og vurderingen af vejstøj dels ved de 3 nuværende boliger ved Stolligvej, dels ved de planlagte boliger i dette lokalplanområde. De 70 boliger vurderes at tilføre cirka 300 køretøjer til Stolligvej. Hovedparten af disse vil søge mod vest til Haderslevvej og nogle få mod øst.

Ved realisering forventes trafikmængden at stige til 1.660 køretøjer pr. døgn ud for de 3 boliger og til cirka 1.760 køretøjer i døgnet på den del der ligger ud for lokalplanområdet. Med 10 års fremskrivning cirka 1980 køretøjer i døgnet.

Der er derfor foretaget en støjberegning for hele strækningen fra den kommende boligbebyggelse i lokalplan nr. 140, hen forbi den kommende boligbebyggelse i lokalplan nr. 115 og ned til Haderslevvej. Der er desuden foretaget en støjberegning af trafikstøj fra Haderslevvej, som har en årsdøgntrafik på cirka 6.000 køretøjer. Beregningen er foretaget af en 10 års fremskrivning af denne trafik som medfører cirka 7.035 køretøjer pr. døgn. Haderslevvej ligger 130 meter fra lokalplanområdet.

Ved boliger skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på  $L_{DEN}$  58 dB kan overholdes. Det gælder på facader såvel som udendørs opholdsarealer. Såfremt dette ikke kan overholdes stilles der krav om afværgeforanstaltninger i form af en støjskærm, som kan placeres bag det 1,5 meter brede beplantningsbælte mod Stolligvej. Støjvolden kan placeres bag reservationen til cykelstien med beplantning på ydersiden. Bebyggelse må ikke tages i brug før nødvendig afskærmning er etableret.



Den fredede vejstrækning Dimen og fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring denne.

## Arkæologi

Lokalplanområdet er blevet prøvegravet af Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, og efterfølgende frigivet.

Det gælder desuden altid, at skulle der ved jordarbejder fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og Museum Sønderjylland skal underrettes. Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

### Fortidsminder

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger tæt ved 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Dimen, som er en fredet vej, der ligeledes er udpeget som fortidsminde. Sted- og lokalitetsnr. 220203-216, fredningsnr. 400916. Vejen ligger ca. 100-110 meter øst og sydøst for lokalplanområdet. Vejstrækningen vurderes ikke direkte at blive påvirket af lokalplanens realisering, da arealet imellem lokalplanområdet og den fredede vejstrækning er bebygget med andre bolig- og erhvervsjendomme. Lokalplanens muligheder for udstykning og byggeri vil ligeledes være placeret mere end 100 meter fra fortidsmindet og dermed uden for beskyttelseslinjen.

## Miljø

### Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening i området, hverken på vidensniveau 1 eller 2.

Området er ikke områdeklassificeret efter jordforureningsloven.

### Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som del af område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande, skal der udarbejdes en grundvandsredegørelse, hvis der planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet jf. bekendtgørelsens bilag 1. Etablering af et boligområde skønnes dog ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Da området enten forsynes med fjernvarme eller vedvarende energiforsyning, vil der ikke være risiko

for udsivning af olie og lignende fra tankanlæg i forbindelse med individuelle opvarmningsanlæg.

### Indsatsområde for grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som indsatsområde for grundvand. Realiseringen af lokalplanen skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Da området enten forsynes med fjernvarme eller vedvarende energiforsyning, vil der ikke være risiko for udsivning af olie og lign. fra tankanlæg i forbindelse med individuelle opvarmningsanlæg.

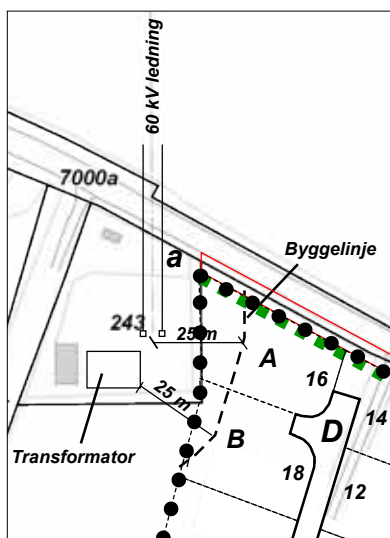
### Magnetfelt omkring 60 kV ledning og transformatorstation.

2 byggegrunde i den nordvestlige del af lokalplanområdet støder op til transformatorstation Vennelyst og en nordfra kommende 60 kV højspændingsledning Vennelyst Løjt. Magnetfelter omkring transformatorstationer og højspændingsledninger kan medføre fare for menneskers helbred.

Med udgangspunkt i Vejledning om "Forvaltning af forsigtighedsprincip ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling" og på baggrund af udredning fra elseskabet N1, bør boligbebyggelse holdes i afstand af 25 meter fra 60 kV ledningen.

Den vejledende grænseværdi for magnetfelter og længerevarende ophold for mennesker er  $0,4 \mu\text{T}$ . Ved 60 kV ledninger er den vejledende afstand der bør holdes til f.eks. boliger, institutioner og lignende mindst 25 meter.

Der er fastsat en byggelinje på 25 meter i forhold til højspændingsledningen inden for hvilken der ikke må opføres bebyggelse til boligformål og andre formål der medfører længerevarende ophold. Selve transformatorstationen ligger længere fra de to berørte grunde end 60 kV ledningen. Forholdet er nærmere behandlet i miljøvurderingen af lokalplanforslaget.



25 meter byggelinje omkring 60 kV ledning og transformatorstation

### **Natur**

Naturforholdene nedenfor er endvidere vurderet i miljøvurderingen af lokalplanforslaget.

### Internationale beskyttelsesområder

I henhold til bestemmelserne om administration af internationalt beskyttede naturområder, Natura 2000, skal kommunen vurdere, hvorvidt det ansøgte har indvirkning herpå.

Lokalplanområdet ligger i afstand af 590 meter fra Natura 2000-området Del af Nørreskov og 1.160 meter fra Del af Jørgensgård Skov (Bolderslev og Uge Skov Natura 2000 nr. DK009X180). Dette Natura 2000-område er specielt udpeget på grundlag af tilstedeværelse af følgende naturtyper og arter: bøg på muld (9130), elle- og askeskov (91EO), skovbevokset tørvemose (91D0) og stor vandsalamander (1166). Lokalplanens realisering i form af en mindre boligbebyggelse vurderes ikke at påvirke disse Natura 2000 områder negativt, idet disse ligger i stor afstand fra lokalplanområdet og ikke medfører risiko for beskadigelse af de biotoper og arter som udpegningen skal beskytte.

### Grønt Danmarkskort

Et område mellem Jørgensgård Skov og Rise Hjarup og en del af Fladstenfredningen, er udpeget som 'område med særlige naturbeskyttelsesinteresser og 'økologisk forbindelse'. Lokalplanområdet ligger uden for denne og vurderes derfor ikke at påvirke disse og de naturinteresse som udpegningen skal varetage.

### Beskyttede dyre- og plantearter

Aabenraa Kommune har undersøgt om der i og omkring lokalplanområde er registreret arter opført på EU-Habitatdirektivets Bilag IV, herunder eventuelle raste og yngleområder for disse.

Der er ikke registreret forekomst Bilag-IV arter inden for lokalplanområdet.

Nærmeste egnede raste- og ynglepladser for paddearterne ligger i en afstand på 30-40 meter. Det er et moseareal syd for området. Mosen er undersøgt i forbindelse med etablering af et forsinkelsesbassin i nær tilknytning til dette. Forsinkelsesbassinet blev vurderet i forbindelse med tilladelsen til dette og af vurderingen fremgår at dette ikke medfører beskadigelse af eventuelle raste- og ynglepladser for paddearterne.

Aabenraa kommune har undersøgt om der kan være egnede raste- og ynglepladser for arter af flagermus og som derfor vil kunne opholde sig i og omkring lokalplanområdet. Flagermus foretrækker at yngle og overvintre i gamle, krogede træer med hulheder og huller. Hvis sådanne træer observeres inden for lokalplanområdet må de ikke påvirkes. Umiddelbart konstateres, at der ikke er denne type træer i lokalplanområdet, men muligvis kun i nærliggende skovlund 40-60 meter syd for området. Hele området fremstår som græsningsarealer og byggetomt efter en nedrevet gård. (Nedrevet i 2020).

Det vurderes, at der ikke er risiko for påvirkning på bilag-IV paddearterne. Det vurderes potentielt kan være en forekomst af flagermus i nærheden af lokalplanområdet, men at realisering af lokalplanen ikke medfører risiko for ødelæggelse af raste- og ynglepladser.

Der er ikke påfundet plantearter beskyttet efter habitatdirektivets bilag IVb.

### Naturbeskyttelse

Der er ingen naturbeskyttede arealer i lokalplanområdet. Syd for lokalplanområdet er der i afstand af henholdsvis 85 meter og 130 meter arealer med overdrev og eng. Endvidere er der i afstand af 30 meter et beskyttet moseareal.

Det er vurderet at lokalplanens realisering ikke medfører væsentlig ændret tilførsel af vand eller udtørring af engarealet eller overdrevet.

Lokalplanen realisering vurderes ikke i sig selv, at medføre ændringer i tilstanden af mosen. Et separatkloakeringsprojekt for lokalplanområdet medfører, at der etableres et forsinkelsesbassin i nær tilknytning til mosen vest for denne. Påvirkningen af mosen er vurderet i forbindelse med udledningstilladelse af 11. maj 2021. I denne er der taget højde for at opretholde mosens naturtilstand. Der er i den forbindelse meddelt en dispensation efter Naturbeskyttelsesloven for etablering af bassin og befæstelse af arealer uden for lokalplanområdet. Der har været et krav om en dispensation, da lokalplanområdet er opland til mosen, og når området befæstes og overfladevandet ledes til det kommende bassin, ville der være en risiko for, at mosen udtørres. I dispensationen er der stillet krav om, at der skal afledes vand fra bassinet til mosen, så den ikke tørrer ud. Det vurderes, med de krævede foranstaltninger, at udledningen ikke vil påvirke naturarealet negativt.

### Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet ligger efter naturbeskyttelseslovens § 17 inden for skovbyggelinjen omkring Jørgensgård Skov og Nørreskov. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at der kan opnås dispensation fra skovbyggelinjen, eller at den ophæves for det pågældende område. Kommunen er myndighed i forhold til dispensation og Miljøstyrelsen i forhold til ophævelse.

### Fladstenfredningen

Området syd for lokalplanområdet er omfattet af Fladstenfredningen. Fladstenfredningen omfatter et sammenhængende dalstrøg, der strækker sig fra Gammel Ribevej i vest til området ved Dimen i øst og videre ned til Jørgensgård.

Fredningen blev stadfæstet af Miljø- og Fødevarerklagenævnet den 18. april 2018.

Af fredningsbestemmelserne fremgår at fredningen har til formål:

- at beskytte og forbedre de landskabelige værdier i området, således at området fremtræder som et overvejende åbent landskab med enkelte levende hegn og solitære træer,
- at beskytte og forbedre de naturhistoriske, biologiske og rekreative værdier,
- at sikre og forbedre offentlighedens muligheder for færdsel gennem rekreative stisystemer,
- at medvirke til overholdelsen af Danmarks internationale traktatmæssige forpligtelser med hensyn til at beskytte naturen.

Fredningen medfører ikke direkte begrænsninger for de arealer der støder op til fredningen i form af byggelinjer eller krav til udformning. Der er i lokalplanen særlige krav vedrørende afgrænsende beplantning ud mod fredningen.

## Tekniske sektorplaner

### Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af varmeplanen for Aabenraa by.

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

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i Arwos' forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning

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

### Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2018-21 - delopland AAa33.1. Området er i dag fælleskloakeret, men nybyggeri og nye anlæg skal forberedes til fremtidig separatkloakering af området. Befæstelsesgraden må ikke overstige 0,6 medmindre der træffes foranstaltninger til forsinkelse af overfladevand.

### Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere m.v. i henhold til gældende regulativ for husholdningsaffald.

Der skal desuden sikres tilstrækkeligt areal til at der kan udsorteres flere fraktioner i fremtiden.

## Miljøvurdering

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

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

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanen omfatter et mindre område (2 ha) og fastlægger ikke rammer, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Lokalplanen er dog vurderet at kunne indvirke væsentligt på miljøet på følgende punkter:

1. Befolkning; (levevilkår) trafik
2. Befolkning; (sundhed) - trafikstøj
3. Befolkning; (sundhed) - magnetfelt ved højspændingsledning og transformatorstation.
4. Natur; beskyttede arter (herunder beskyttede arter opført i EU-habitatdirektivets bilag IV) og naturområder (naturbeskyttelseslovens §3).

Planen er derfor vurderet at være omfattet af pkt. 3, jf. lovens §4, stk. 2, jf. bilag nr. 2 og skal miljøvurderes.

Der er således udarbejdet en miljøvurdering af planforslaget. Miljøvurderingen fremgår af bilag sidst i dette hæfte. Her under er et Ikke-teknisk resumé.

## **Ikke-teknisk resumé**

### 1. Trafik

De nye boliger vil blive vejbetjent fra nye interne boligveje i lokalplanområdet, som tilsluttes Stolligvej i området nordlige kant.

Stolligvej har en kørebanebredde på 6 meter. Der er enkelte landbrugs- og beboel-sesejendomme langs vejen, og der er en del landbrugstrafik på vejen. Der kører i dag ca. 1.360 køretøjer (I 2031 cirka 1.530 køretøjer) på den vestlige del af Stolligvej (ÅDT – måling 2019) og cirka 10 % af trafikken udgøres af landbrugs- og lastbiltrafik.

De planlagte 20 boliger inden for lokalplanområdet kan forventes at medføre op til 80-100 køretøjer i døgnet på Stolligvej. Dertil kommer kumulative virkninger fra det planlagte boligområde til ca. 70 boliger inden for lokalplan nr. 140 beliggende længere mod øst, hvor der forventes op til yderligere 280-300 køretøjer.

Det vurderes, at Stolligvej og krydset ved Haderslevvej kan afvikle den forøgede trafik uden betydelige problemer. På Stolligvej bør hastigheden dog skiltes ned til 60 km/t på strækningen ud for de planlagte boligområder af hensyn til det let kurvede forløb og vejens bredde.

Stolligvej er forholdsvis smal og af trafikikkerhedsmæssige grunde vurderes det, at udvide kørebanelen og anlægge en sti langs Stolligvej, som reserveret i lokalplan nr. 115. Stien bør anlægges fra det nye boligområde omfattet af lokalplan nr. 140 frem til Haderslevvej, hvor der kan ske tilslutning til den separate sti langs Haderslevvej.

Ved Brunbjergvej, hvor lette trafikanter skal krydse Stolligvej bør krydsning tydeliggøres ved skiltning, ændret belægning og/eller afstribning.

### 2. Trafikstøj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er  $L_{DEN}$  58 dB for planlægning til nye boligområder langs veje.

Der er forholdsvis få beboelser langs den vestlige del af Stolligvej. Hovedparten af boligerne langs vejene i området er ikke belastet af vejtrafikstøj i dag, da der er beskeden trafik på vejene.

Der er foretaget støjberegninger af Sweco. Kurven for 58 dB varierer lidt i en afstand af 20-22 meter fra vejmidten vest for Brunbjergvej. Dette er baseret på den nuværende hastighedsgrænse på 80 km/t.

Sammen med den øgede trafik til boligområdet i lokalplan nr. 140, viser støjberegningerne, at kurven for 58 dB varierer lidt med en afstand på 26-28 meter fra vejmidten inden for lokalplan nr. 115. Dette er baseret på den

nuværende hastighedsgrænse på 80 km/t.

Ved nedsættelse af hastigheden på strækningen til 60 km/t vil 58 dB-kurven ligge i en afstand af 16-18 meter fra vejmidten.

Det samlede fremtidige støjniveau langs Stolligvej vil således ikke være væsentligt anderledes end den nuværende situation for de eksisterende beboelser, og det vurderes at være uvæsentlige ændringer, der ikke vil være hørbare. Ifølge erfaring og Miljøstyrelsens vejledning om Støj fra Veje, skal der normalt ske en fordobling af trafikken for at skabe en ændring på 2-3 dB, som kan opfattes af det menneskelige øre.

I forhold til de planlagte nye boliger inden for lokalplan nr. 115 vurderes det, at den første række grunde langs Stolligvej vil være støjbelastede over grænseværdien på 58 dB. Støjberregninger viser, at en støjafskærmning i en højde på 2,5 meter vil sikre overholdelse af grænseværdien. En lavere afskærmning såfremt den placeres tættere på Stolligvej - dog mindst 2 meter.

Lokalplanen indeholder krav til etablering af støjafskærmning i form af vold eller støjskærm, og der vil således ikke blive planlagt for nye støjbelastede boliger.

For boliger langs Haderslevvej vil der ikke opleves nogen hørbar ændring i støjniveauet som følge af realisering af de to boligområder.

### 3. Magnetfelter

Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en 60 kV transformerstation, der drives af el-selskabet N1.

Omkring alle strømførende anlæg skabes et magnetfelt. Fælles for alle magnetfelter er, at størrelsen hurtigt mindskes, når man fjerner sig fra kilden til magnetfeltet. Sundhedsstyrelsen anbefaler, at nye ledninger ikke bygges tæt på boliger og omvendt, men vurderer ikke, at der er behov for egentlige grænseværdier.

Magnetfelter måles i enheden mikrotlesla, som forkortes  $\mu\text{T}$ , og angives normalt i 1 m højde. Sundhedsmyndighedernes forsigtighedsprincip anbefaler en tærskel-værdi på 0,4  $\mu\text{T}$ .

Ved 60 kV ledninger er den vejledende afstand der bør holdes til f.eks. boliger, institutioner og lignende mindst 25 meter. Ved 60 kV kabler er afstanden betydeligt mindre.

Lokalplanområdet grænser op til 60 kV-transformerstationen i det nordvestlige hjørne, og der vil være to af de planlagte grunde, der ligger inden for afstanden på 25 m til transformator og 60 kV-ledningerne inden for stationsområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om en byggelinje på disse grunde, som sikrer at placeringen af nye boligbebyggelser ligger mere end 25 m fra transformator og 60 kV-kablerne.

Sundhedsmyndighedernes anbefalinger om tærskelværdier og afstande mellem boliger og magnetfelter er dermed overholdt. På den baggrund vurderes det, at den sundhedsmæssige indvirkning af magnetfelter på det nye boligområde vil være uvæsentlig.

### 4. Natur

Samlet set er det for effekter på natur og dyreliv vurderet at:

a. Planerne vil kunne gennemføres uden væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område nr. 96, uden indvirkning på opfyldelse af Natura 2000-områdets bevaringsmålsætninger og uden skadelig virkning på Natura 2000-områdets integritet. Planerne vurderes desuden ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - at påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områders integritet væsentligt.



b. Det forudsættes at kommunens vilkår i forbindelse med § 3-dispensation til etablering af regnvandsbassin syd for planområdet efterleves, og på den baggrund vurderes det at planens påvirkning af beskyttede naturtyper at være ubetydelig. Hverken anlægsfasen eller driften vurderes at medføre en tilstandsændring af naturarealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Planen kan muligvis medføre at der bliver anvendt mindre sprøjtgifte og gødning på arealet i forhold til den nuværende landbrugsdrift, hvilket kan have en mindre positiv effekt på de § 3-arealer, der modtager vand fra planområdet.

c. Planen vurderes at have ingen til en lille negativ påvirkning på bilag IV-, rødlistede- og fredede arter i anlægsfasen grundet støj og vibrationer ved anlæggelsen af regnvandsbassinet. I driftsfasen vurderes planen at have en lille positiv påvirkning på bilag IV-arter, rødlistede og fredede arter, da sprøjtning og næringspåvirkningen i planområdet nedsættes. Områdets økologiske funktionalitet for disse arter vurderes at blive opretholdt under både anlægs- og driftsfasen.

#### Afværgende foranstaltninger

Der er ikke identificeret behov for særskilte afværgende foranstaltninger i planlægningen, end dem der allerede er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

I miljøvurderingen er der fremhævet opmærksomhed på mulige afværgeforanstaltninger, der afhænger af den konkrete virksomhed, dets konkrete indretning og drift, herunder selve disponering på arealet:

##### 1. Trafik:

Der vurderes ikke at være brug for afværgende foranstaltninger udover lokalplanens arealreservation til udvidelse af Stolligvej og etablering af sti langs sydsiden af Stolligvej. Det anbefales desuden at nedsætte den skilte hastighed på strækningen af Stolligvej til maksimalt 60 km/t.

Det forudsættes at der ved Aabenraa Kommunes godkendelse af boligområdets tilslutning til Stolligvej sikres de nødvendige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne, herunder med eventuel nødvendig fældning af beplantning langs vejkanterne.

##### 2. Trafikstøj:

Der foreslås ingen afværgeforanstaltninger udover de bestemmelser, der er indarbejdet i lokalplanen om at etablere støjafskærmning langs sydsiden af Stolligvej for at overholde grænseværdien for støj for boligerne i området. Endvidere er der i lokalplanen fastsat, at facader på 1. sal på boligbebyggelse skal ligge mindst 16 meter fra Stolligvejs vejmidte.

##### 3. Magnetfelter:

Der foreslås ingen afværgende foranstaltning udover den afstandszone, der er indarbejdet i lokalplanen, hvilket sikrer overholdelse af forsigtighedsprincippet tærskelværdi på minimum 25 m mellem de tilgrænsende højspændingskabler på transformerstationen og de nærmeste boliggrunde.

##### 4. Natur:

Der foreslås ingen særskilte afværgeforanstaltninger udover de vilkår, som indgår i Aabenraa Kommunes dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3 til etablering af regnvandsbassinet og tilledning til nærliggende mose:

- At der ved etablering af regnvandsbassin sikres at dette ikke vil have en drænende effekt på mosen. Rør mv. fra mosen skal lægges med vandtætte rør og vandstandsende lag rundt om rørene.
- At mosen ikke berøres af anden jordarbejde mv. end der hvor der etableres afledning til mosen fra regnvandsbassinet.
- Hvis der observeres krogede træer med hulheder og huller indenfor lokalplanområdet må de ikke påvirkes, da de kan udgøre yngle- og rasteområder for flagermus. Hvis der, mod forventning, opstår behov for at fælde træer med huller eller hulheder skal dette ske i september eller oktober i medfør af artsfredningsbekendtgørelsens bestemmelser. Eventuelt vil træerne også

kunne topkappes i stedet for fældes.

#### Overvågning

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag. Det vil sige overvågning ud over de nuværende programmer for overvågning af trafik og naturforhold.

#### Sammenfattende redegørelse

Der er i henhold til miljøvurderingslovens § 13 stk. 1 udarbejdet en sammenfattende redegørelse. Denne fremgår som bilag på side 39.

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

### **Tilladelse efter Museumsloven**

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

### **Tilladelse efter Jordforureningsloven**

Flytning af jord væk fra området skal anmeldes til kommunen og der skal udtages prøver af jorden, i henhold til kommunens Regulativ for områdeklassificering samt jordstyring i Aabenraa Kommune.

### **Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven**

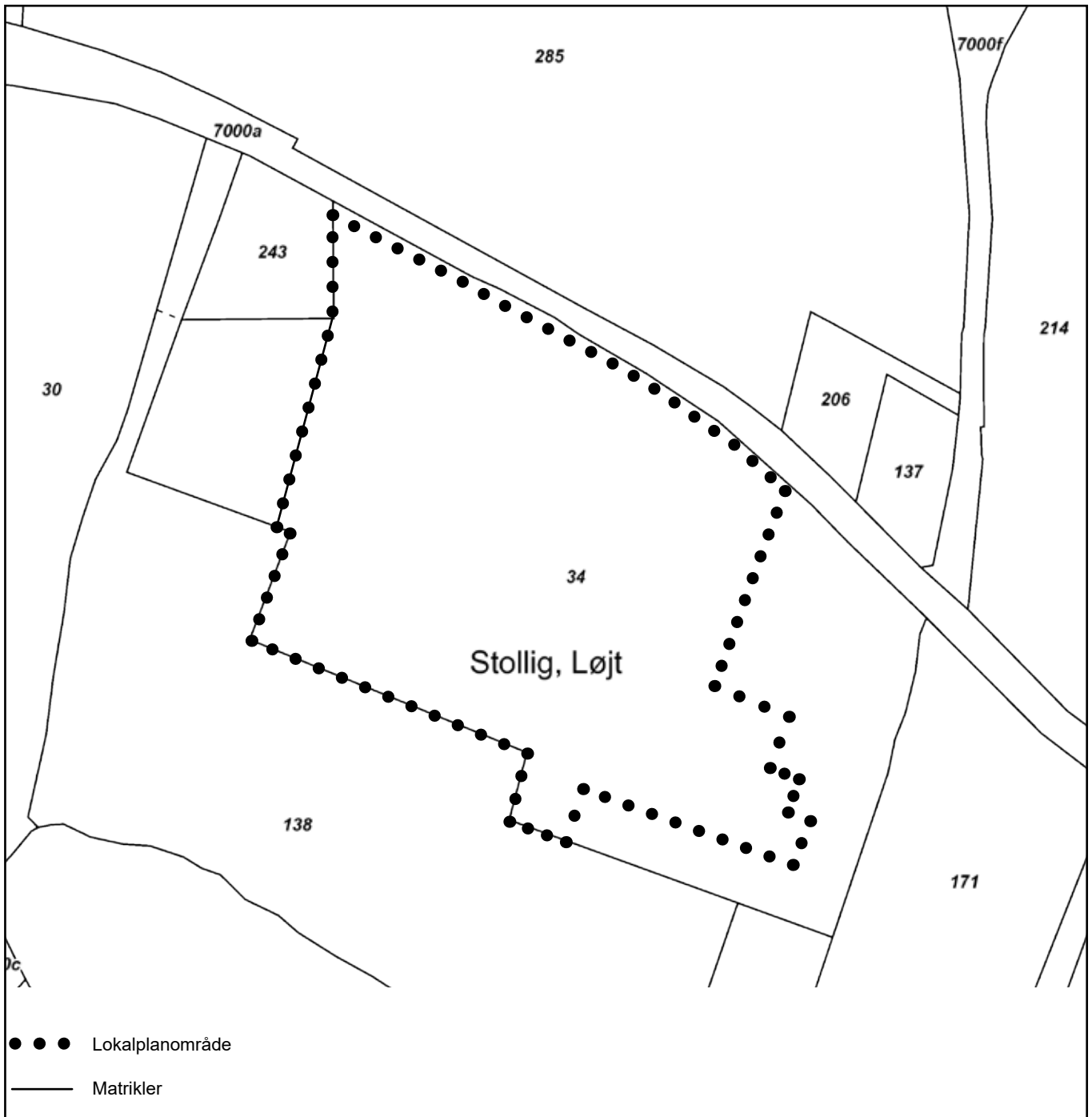
Eventuel udledning eller nedsivning af spildevand og overfladevand kræver en tilladelse i henhold til miljølovgivningen.

### **Tilladelse efter Færdselsloven**

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





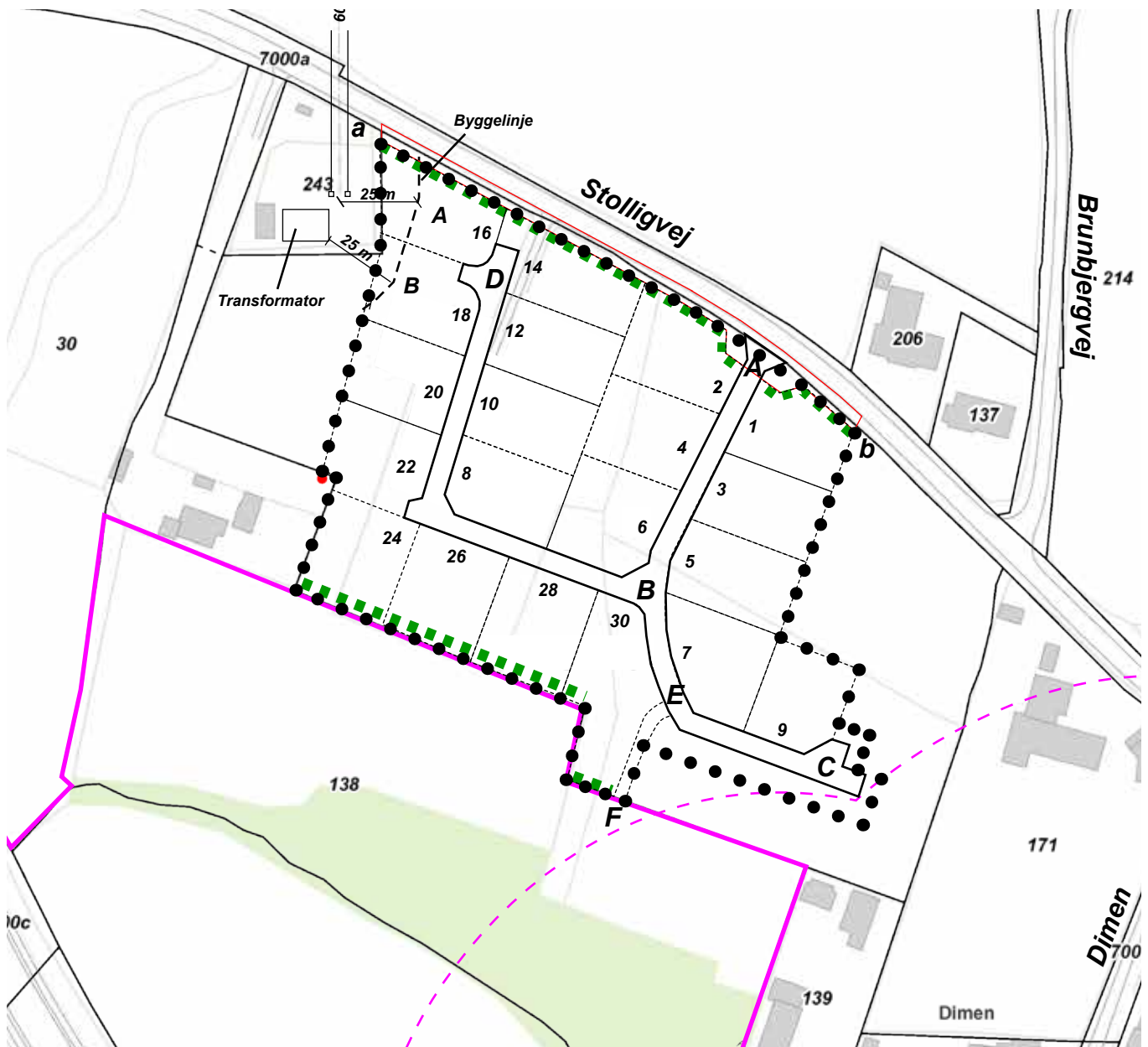


KORTBILAG 1  
LOKALPLANOMRÅDETS  
AFGRÆNSNING  
DATO: 06.10.2021

Aabenraa  
Kommune





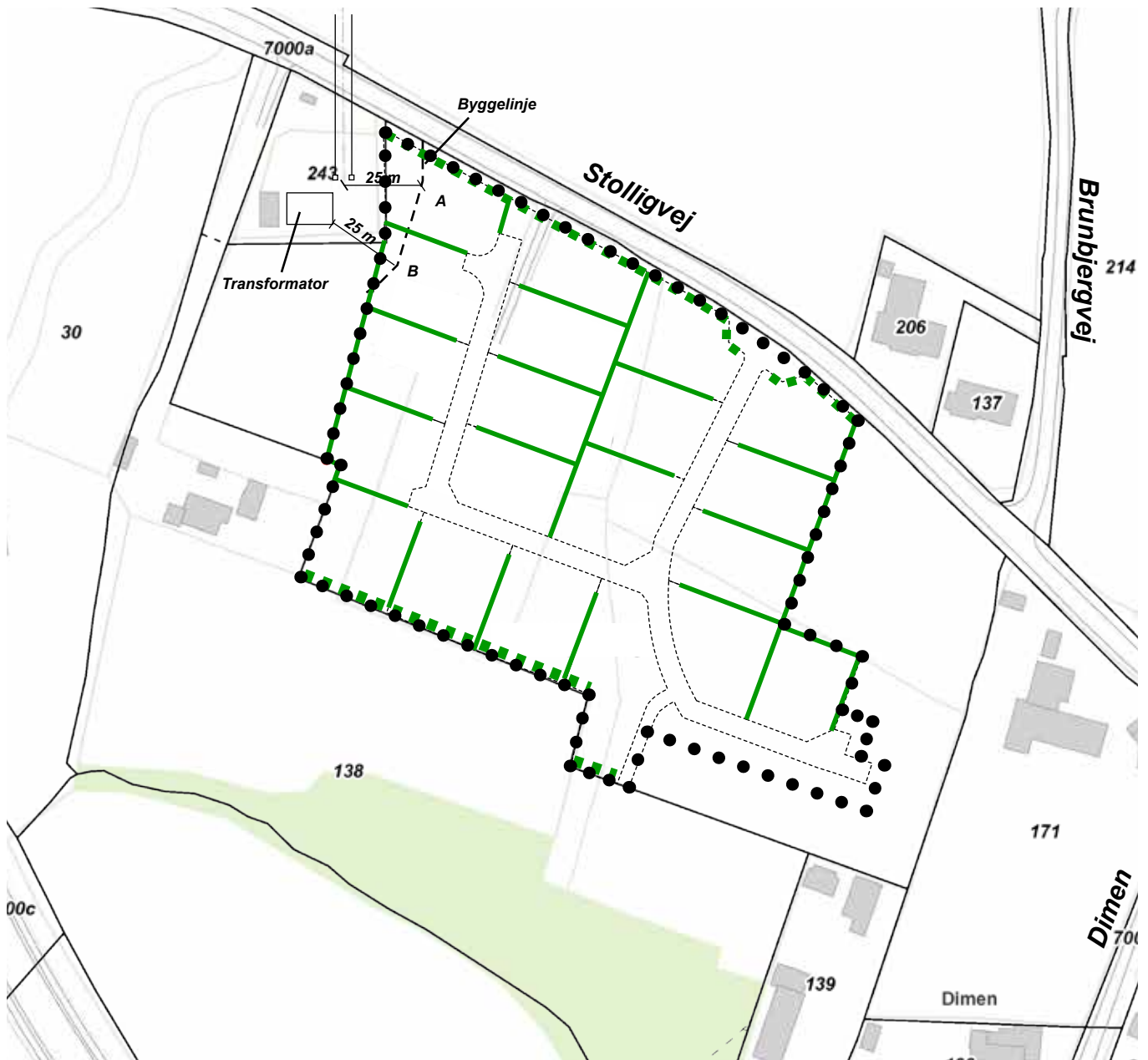


- Lokalplanområde
- Matrikler
- Udstykning
- Eksisterende bygninger
- 1,5 m og 5 m beplantningsbælte
- Reserveret cykelsti a-b
- Boligveje, udlæg A-C og B-D
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Fredningslinje (Fladstenfredningen)
- Byggelinje omkring 60 kV ledning

KORTBILAG 2  
 DISPOSITIONSPLAN MED VEJLEDENDE UDSYKNINGSPLAN  
 DATO: 06.10.2021







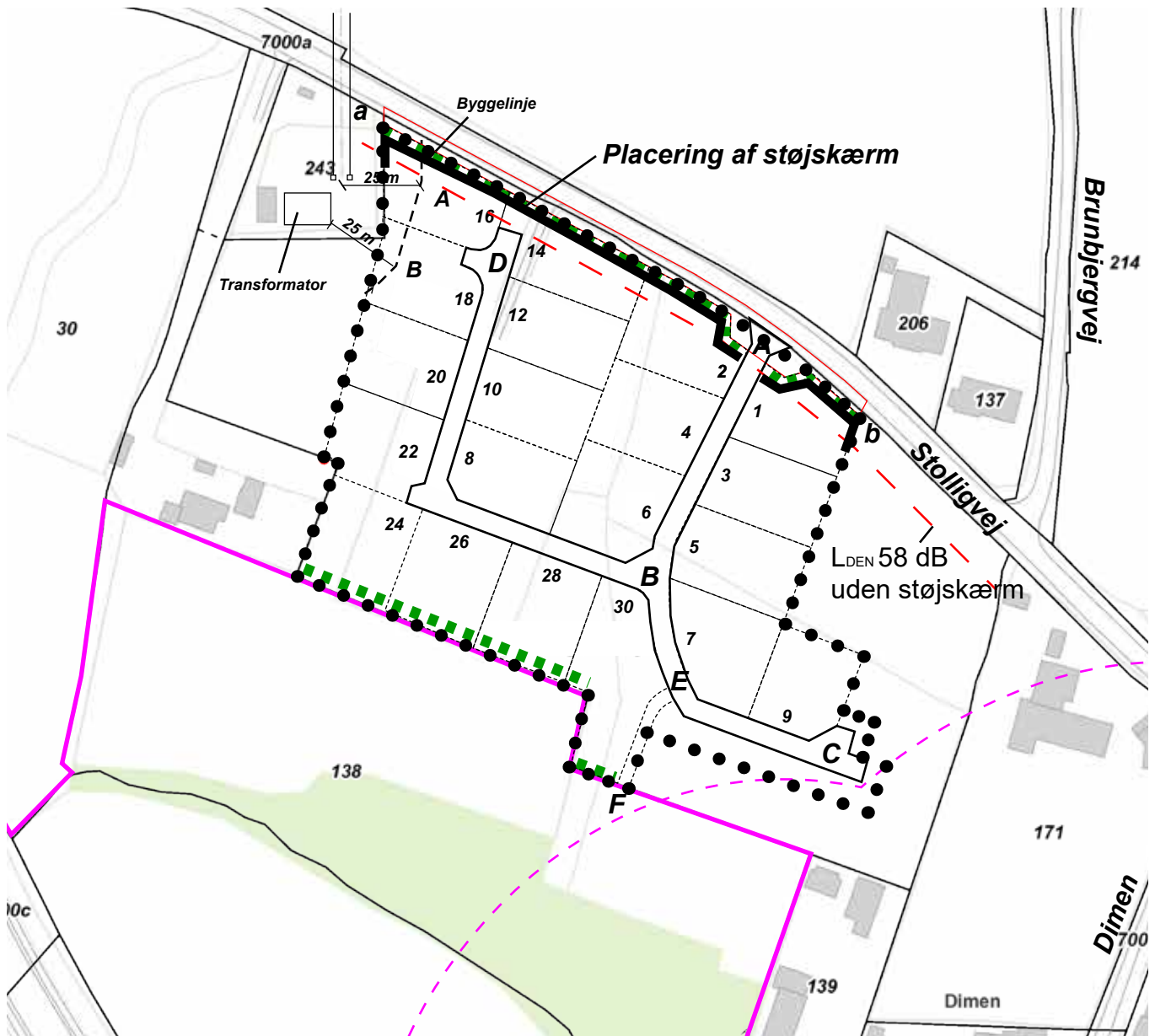
- ● Lokalplanområde
- Matrikler
- Udstykning
- Eksisterende bygninger
- ■ ■ ■ 1,5 m og 5 m beplantningsbælte jf. § 8.2 og 8.3
- Hække i skel

KORTBILAG 3  
 GRØN STRUKTUR  
 DATO: 06.10.2021

Aabenraa  
 Kommune







- Lokalplanområde
- Matrikler
- Udstykning
- Eksisterende bygninger
- ■ ■ ■ 1,5 m og 5 m beplantningsbælte
- Reserveret cykelsti a-b
- Boligveje, udlæg A-C og B-D
- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Fredningslinje (Fladstenfredningen)
- Byggelinje omkring 60 kV ledning
- Støjskæm/ støjvold

KORTBILAG 4  
 PLACERING AF STØJSKÆRM  
 DATO: 06.10.2021





KORTBILAG 5  
VEJLEDENDE  
ILLUSTRATIONSPLAN  
DATO: 6.10.2021

Aabenraa  
Kommune



NOVEMBER 2021

**AABENRAA KOMMUNE**

# **SAMMENFATTENDE MILJØREDEGØRELSE**

V/ ENDELIG VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 115,  
BOLIGOMRÅDE VED VENNERSMINDE, STOLLIGVEJ

PROJEKTNR. A202914

DOKUMENTNR. 3

VERSION 1.0

UDGIVELSESDATO: 18. november 2021

UDARBEJDET: HSLY

KONTROLLERET: STHZ

GODKENDT: HSLY

**COWI**



## INDHOLD

1	Indledning	5
2	Planens miljøhensyn	6
3	Miljørapporten og offentlighedsfasen	7
4	Alternativer	10
5	Overvågning	11





# 1 Indledning

Lokalplan nr. 115 for et boligområde ved Stolligvej ved Aabenraa, var som planforslag ledsaget af miljøvurdering efter miljøvurderingsloven<sup>1</sup>. Planforslagets formål er at skabe mulighed for etablering af et nyt boligområde til ca. 20 åben-lav boliger ved Stolligvej.

Miljørapporten omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved planforslagenes realisering, samt en vurdering af eksisterende miljømæssige forhold (0-alternativet). Miljørapportens er afgrænset til at omfatte følgende miljøfaktorer: trafik, trafikstøj, magnetfelter og naturforhold.

Planforslagene og miljøvurderingen var fremlagt i offentlig høring fra den 15. oktober til den 12. november 2021.

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af planerne, skal der efter miljøvurderingslovens § 13 stk. 2 udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- › hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- › hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- › hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- › hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

## 2 Planens miljøhensyn

Lokalplanen integrerer miljøhensyn på flere måder. Der er bl.a. taget overordnede lokaliseringshensyn til placeringen af boligområdet i tilknytning til eksisterende bysamfund og med god beliggenhed til overordnede veje.

Derudover indgår miljøhensyn i planlægningen på flere måder:

- › Lokalplanen stiller krav til støjafskærmning mod Stolligvej og overholdelse af gældende grænseværdi for vejtrafikstøj for boliger på  $L_{den}$  58 dB.
- › Lokalplanen regulerer de trafikale adgangsforhold til lokalplanområdet, idet området vil blive vejbetjent fra Stolligvej. Der sikres endvidere areal til en dobbeltrettet cykelsti langs Stolligvej.
- › Lokalplanen regulerer maksimal bygningshøjde og etageantal, der medvirker til at mindske den visuelle og landskabelige påvirkning.
- › Lokalplanen giver mulighed for solenergianlæg på facader og tage.
- › Lokalplanen stiller krav til maksimal befæstelse af den enkelte grund og sikrer, mulighed for LAR-løsning, idet regnvand skal ledes gennem forsinkelsesbassin inden det ledes til recipient.
- › Lokalplanen tillader installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine.

### 3 Miljørapporten og offentlighedsfasen

Miljørapporten har medvirket til at afdække planens miljøpåvirkninger på omgivelserne i form af trafik, trafikstøj, magnetfelter og naturforhold.

Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af lokalplanforslaget i offentlig høring.

Under den offentlige høring er der indkommet to høringssvar fra beboere i området henholdsvis fra beboere på Dimen 55, samt 3 beboere fra Dimen 49, 69 og Brunbjergvej 32 i et fælles brev. Ingen myndigheder har gjort indsigelse mod lokalplanen. To myndigheder, henholdsvis Haderslev Stift og Museum Sønderjylland, har tilkendegivet at de ikke har nogen bemærkninger til lokalplanen.

Der henvises til høringsnotat, der foreligger som separat dokument.

På baggrund af høringssvarene foretages der ingen ændringer i lokalplanen:

› Trafik:

*Miljørapporten (og lokalplanen) har redegjort for de trafikale forhold, herunder at trafikken kan afvikles uden betydelige problemer, men at der samtidig vurderes behov for udvidelse af Stolligvej og etablering af dobbeltrettet cykelsti for at sikre tilfredsstillende og trafiksikre forhold. Desuden anbefales nedsættelse af hastigheden til 60 km/t på Stollig, ligesom der foreslås tiltag til en sikker krydsning af cyklister ved Brunbjergvej.*

Der anerkendes i høringssvarene, at der er fokus på trafiksikkerhedsfremmende tiltag på Stolligvej. Det pointeres at det opleves som utrygt og der opstår farlige situationer som følge af dårlige oversigtsforhold og trafik.

Der fremføres i høringssvarene en række yderligere tiltag til at forbedre sikkerheden, heraf nedsættelse af hastigheden der kan reducere trafikstøj:

- a. Cykelsti langs Stolligvej og bør allerede fra etableringsfasen føres helt fra Haderslevvej frem til efter boligområdet i lokalplan nr. 140 – tilsvarende bør sikker krydsning ved Brunbjergvej.
- b. Hastigheden på Haderslevvej bør nedsættes til 60 km/t.
- c. Hastigheden bør eventuelt yderligere nedsættes på Stolligvej til 50 km/t.
- d. Der foreslås ombygning af krydset Haderslevvej/Stolligvej – enten i form af rundkørsel eller med ekstra svingbane fra syd i stedet for overhalingsspor.

*Det er op til Aabenraa Kommune som vejmyndighed at vurdere, hvornår de enkelte trafikale tiltag skal etableres i lyset af bl.a. boligområdernes udbygning og trafikens udvikling i området.*

Trafikstøj:

*Miljørapporten har på baggrund af støjberegninger fra Sweco afdækket de eksisterende trafikstøj i området langs Stolligvej og Haderslevvej. Samtidig er der foretaget beregninger af den fremtidige trafikstøj ved fremskrivning af trafikken*

*med den generelle trafikudvikling samt med trafik fra de nye boligområder, hvilket viser, at støjen vil stige i størrelsesordenen 1 dB – hvilket er ikke hørbart - og dermed ikke være væsentligt anderledes end den nuværende situation for de eksisterende beboelser.*

*For de nye boliger er det med lokalplanen afklaret, at der skal etableres støjafskærmning langs sydsiden af Stolligvej for at overholde grænseværdien for støj for boligerne i området, herunder at sikre nødvendig afstand til 1. række boliger ved udnyttelse af 1. sal til boligformål. Nedsættelse af hastigheden på Stolligvej vil yderligere reducere støjen.*

Der fremføres i høringssvarene:

- a. At trafikstøj fra Haderslevvej bør indgå i støjvurderingen.
- b. At der bør stilles krav om støjmåling/dokumentation for at 58 dB er overholdt ved de nye boliger.
- c. At der eventuelt kan etableres støjdæmpende asfalt på Stolligvej og Haderslevvej.

*Ad a) Det er den samlede trafikstøj, der indgår i støjberegningerne, herunder fra Haderslevvej.*

*Ad b) Der er i lokalplanens § 11.4 netop stillet krav til, at der som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplanområdet skal foreligge dokumentation for at grænseværdi for vejtrafikstøj er overholdt. Det er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens retningslinjer og vejledninger at anvende beregninger frem for målinger, da anses for mere pålidelige.*

*Ad c) Det er op til Aabenraa Kommune som vejmyndighed at vurdere, om der skal anlægges støjdæmpende asfalt.*

› Natur og dyreliv:

*Miljørapporten har redegjort for naturen i og omkring lokalplanområdet, herunder kendskabet til arter. Desuden er påvirkningen af naturområder vurderet, bl.a. som følge af etablering af nyt regnvandsbassin uden for lokalplanområdet og inden for Fladstenfredningen. Af Aabenraa Kommunes dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 er der stillet en række vilkår, herunder om at bassinet skal udføres med afledning til mosen.*

› Der fremføres i høringssvarene nogle bekymringer og spørgsmål:

- a. Hvad sker der med vandkvaliteten i mose og vandløb som følge af pesticidforbruget i boligområdet?
- b. Hvem overvåger anlægsarbejdet af bassinet og påvirkning af bilag IV-arter inden for fredningen?

*Ad a) Det fremgår af miljørapporten, at da landbrugsmarkerne ændres til boliger vil arealet formodentlig ikke blive sprøjtet i samme omfang som før hvilket vil betyde, at tilførslen af næringsstoffer reduceres, som kan have en mindre positiv effekt på de § 3-beskyttede naturtyper, der findes på arealer syd for planområdet.*

*Ad b) Anlægsarbejdet af regnvandsbassinet sker i henhold til tilladelse fra Fredningsnævnet i henhold til fredningen, samt i henhold til udledningstilladelse fra*

*Aabenraa Kommune til Bøgelund Bæk, samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til udledning til mose. Det er ansøger og udfører, der har ansvaret for at anlægsarbejderne udføres i overensstemmelse med vilkårene i tilladelser. Desuden har ansøger og udfører ansvar for at overholde anden lovgivning, herunder artsfredningsbekendtgørelsen<sup>2</sup>, der indeholder beskyttelse af en række arter.*

Da der ikke foretages væsentlige ændringer i den endelige lokalplan, vil de beskrevne miljøpåvirkninger i miljørapporten være dækkende for den endelige plan.

---

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 521 af 25/03/2021 om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt: <https://www.retsinformation.dk/eli/ta/2021/521>

## 4 Alternativer

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslaget. 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslaget ikke vedtages, så eksisterende forhold videreføres.

Ved 0-alternativet fortsætter de eksisterende forhold inden for planområdet uden mulighed for udnyttelse af planområdet til boliger. Området vil således fortsat formentlig blive anvendt til jordbrugsformål.

Der er ikke belyst andre alternativer til planlægningen ud over 0-alternativet.

Miljøvurderingen er således baseret på det offentliggjorte planforslag. Der har ikke været vurderet på andre alternativer, og der er ikke fremsat forslag i offentlighedsfasen om egentlige alternativer til planforslaget.

Arealets udnyttelse, bebyggelse og etablering af anlæg mv. fra planforslaget er således fastholdt i den endelige plan.

De endelige planer er valgt, da det på baggrund af miljøvurderingen er fundet, at der ikke er uacceptable miljømæssige gener som følge af en realisering af projektet og planerne.

## 5 Overvågning

I miljørapporten er der ikke forslag til særskilte overvågningstiltag for at følge planens miljøpåvirkninger.

Flere forhold overvåges gennem kommunens almindelige planlægning og administration.

Trafikken overvåges gennem kommunens tælleprogrammer og monitorering af trafik-sikkerheden.

Naturforhold overvåges i forbindelse med kommunens almindelige naturforvaltning, planlægning og plejeindsatser.



**Forslag til Lokalplan nr. 115**

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Plan, Teknik & Miljø.

Offentliggjort den 23. december 2021

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og Geodatastyrelsen

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

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

eller

**Aabenraa Kommune**

Plan, Teknik & Miljø

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa