



Vedtaget

Aabenraa
Kommune



Lokalplan nr. 179

**Bevaring af bygninger på Jørgensgård Skovvej 70,
Aabenraa**

Lokalplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 10.06.2025

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Indledning	3
Bestemmelser	4
§1 Lokalplanens formål	5
§2 Lokalplanens område, opdeling og zonestatus	6
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykninger	8
§5 Veje, stier og parkering	9
§6 Bebyggelsens omfang og placering	10
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§8 Ubebyggede arealer	12
§9 Forudsætninger for ibrugtagning	13
Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15
Redegørelse	16
Lokalplanens område	17
Lokalplanens indhold	19
Forhold til anden planlægning og lovgivning	21
Miljøscreening	25
Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning	26
Bilag	27
Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning	28
Kortbilag 2 - Dispositionsplan	29

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

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

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

Udarbejdelse

Lokalplan nr. 179.

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Plan, Teknik & Miljø.

Offentliggjort den 17. juni 2025.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og Geodatastyrelsen

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

plan@aabenraa.dk

eller

Aabenraa Kommune

Plan, Teknik & Miljø

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

Indledning

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er at Aabenraa Kommune nedlagde forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en bevaringsværdig ladebygning fra 1877. Der skal inden for et år efter forbuddet vedtages og offentliggøres et lokalplanforslag, der i givet fald skal hindre det forhold som der er nedlagt forbud mod. Kommunen vurderer, at boligen ligeledes er bevaringsværdig og indgår i en fin sammenhæng med ladebygningen. Boligen pålægges derfor også bevaringsbestemmelser.

Formålet med Lokalplan nr. 179 er således at sikre at den bevaringsværdige bebyggelse bestående af en bygning med en bolig og en bygning i form af en lade ikke må nedrives uden byrådets tilladelse, og at sikre at der ikke sker ændringer på den bevaringsværdige bebyggelse uden byrådets tilladelse. Ændringer skal således være i overensstemmelse med de bestemmelser, der skal sikre de bevaringsværdige træk på de to bygninger.

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

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. 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. 179 var offentligt fremlagt fra den 8. april 2025 til den 6. maj 2025. Der indkom ingen indsigelser imod lokalplanforslaget. Lokalplanen er derfor vedtaget uden ændringer i forhold til det fremlagte lokalplansforslag.

Lokalplan nr. 179 bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (bekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024), samt senere ændringer til forskriften, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§1 Lokalplanens formål er:

§1.1

at sikre at den bevaringsværdige ikke nedrives uden byrådets tilladelse.

§1.2

at sikre at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter.

§2 Lokalplanens område, opdeling og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

§2.2

Området omfatter følgende matrikel: Matrikel nr.: Del af 2757 Kolstrup Aabenraa.

§2.3

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 17. juni 2025 udstykkes fra ovenfor nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

§2.4

Området ligger i landzone. Zoneforholdene ændres ikke med lokalplanen.

§2.5

Lokalplanen gives ikke bonusvirkning efter planlovens § 15 stk. 4 i forhold til landzonetilladelser efter planlovens § 35 stk. 1.

§3 Områdets anvendelse

§3.1

Området må kun anvendes til boligformål.

Note til §3.1

Lokalplanen er ikke til hindring for at der på ejendommen kan drives erhverv af den der beboer ejendommen og hvis erhvervsudøvelsen ikke ændrer områdets karakter af boligområde. Hidtil lovlig erhvervsanvendelse kan fortsætte.

§4 Udstykninger

§4.1

Området må kun udstykkes svarende til lokalplanområdets afgrænsning.

§5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang skal ske fra Jørgensgård Skovvej.

§5.2

Det skal sikres at der mindst er 2 parkeringspladser til boligen og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1

Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt 1 og 2. Uden for byggefelterne må der kun opføres mindre bygninger i form af udhuse og skure og drivhuse, der ikke overstiger 10 m². Disse må kun placeres vest for boligen.

§6.2

Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét må ikke overstige 10.

§6.3

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter.

§6.4

Det maksimale antal etager må ikke overstige 2, idet 1. sal kun må udføres som udnyttet tagetage.

§6.5

Tage må kun udføres med symmetrisk hældningstag med en hældning på mellem 40 og 50 grader. Gælder ikke mindre bygninger jf. § 6.1.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1

Bevaringsværdige bygninger, der er markeret på kortbilag 2 med bevaringsværdi 1-4, må ikke nedrives, ombygges, tilbygges eller på anden måde ændres udvendigt uden tilladelse fra Byrådet.

Dog gælder det, at byrådet kan tillade:

A. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger i forbindelse med uoprettelig brand- eller stormskade eller øvrige force majeure-lignende hændelser.

B. Udvendige bygningsændringer og istandsættelse såfremt det sker enten som en tilbageføring til et tidligere udseende eller som en videreudvikling der tager hensyn til og er tilpasset den enkelte bygnings stilart således at bevaringsværdien opretholdes og der opnås en god helhedsvirkning i området jf. nedenstående bestemmelser § 7.2, 7.3 og 7.4.

Note til §7.1

Intentionen bag § 7.1 er, at byrådet kan vælge at tillade ændringer og videreudvikling i lokalplanområdet, blandt andet ved at man tilbagefører til et tidligere helstøbt udseende (reetablering) eller videreudvikling (transformation). Det er dog afgørende at ændringen eller videreudviklingen ikke modarbejder de bærende bevaringsværdier, således at der tages hensyn til bygningens arkitektur og der opnås en god helhedsvirkning i lokalplanområdet.

§7.2 Bevaringsbestemmelser for bygning 1, boligen:

Bygning 1 er vist på kortbilag 2.

Bygningen må kun fremstå i rødt murværk med pudsede flader Bygningen skal fremstå med rødt tegltag. Vinduer og døre skal fremstå i hvidmalet træ. Tagrender må ikke udføres i plastmaterialer.

§7.3 Bevaringsbestemmelser for bygning 2, ladebygningen:

Bygning 2 er vist på kortbilag 2

Bygningen må kun fremstå med stråtag, hvidkalket murværk og sorttjæret sokkel. Vinduer, døre og porte skal fremstå i træ. Mindre vinduer, som rundbuevinduer i gavlene må fremstå i jern.

§7.4

Ny bebyggelse må kun opføres med træfacader malet i jordfarver, sort eller mørk grå eller fremstå ubehandlet. Tage skal fremstå med sort tagpap eller røde tegl. Tagrender må ikke udføres i plastmaterialer.

§8 Ubebyggede arealer

§8.1

Ubebyggede arealer må kun fremstå som have og gårdsplads. Der må på ubebyggede arealer ikke ske oplag af både over 12 fod og der må ikke ske parkering af uindregistrerede lastbiler og campingvogne.

§8.2

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,25 m.

Terrænreguleringer og jordflytninger ikke må medføre uhensigtsmæssige ændringer i afstrømningen af overfaldevand til og fra planområdet og de tilstødende områder.

§8.3

Et mindre vandhul i områdets sydøstlige del skal opretholdes.

§9 Forudsætninger for ibrugtagning

Ingen bestemmelser.

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 varmemforsyningsanlæg 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 179 er vedtaget af Aabenraa Kommune den 10. juni 2025.

Lokalplanen er offentliggjort den 17. juni 2025.

Jan Riber Jakobsen

Tom Ahmt

Redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. 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.

Lokalplanens område

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

Lokalplanområdet er beliggende i en lysning i Jørgensgård Skov øst for Aabenraa. Lokalplanområdet har et areal på cirka 4.700 m². Terrænet i lokalplanområdet ligger i kote 51-54 og er svagt stigende i vestlig retning.

Eksisterende forhold



Området set fra Jørgensgård Skovvej - bevaringsværdig lade til højre og bevaringsværdig boligejendom til venstre.

Området rummer en mindre bebyggelse bestående af en bevaringsværdig skovfogedbolig med en tilhørende ældre bevaringsværdig stråttækt avlsbygning og en nyere bygning (udhus) med træfacader og paptag.

Omkring bebyggelsen er der et større haveareal med et mindre vandhul mod sydøst. Mellem stuehus og avlsbygning er der en grusbelagt indkørsel fra Jørgensgård Skovvej og en gårdsplads. Haven er omkranset af hække og anden beplantning. Mod syd og øst er lokalplanområdet afgrænset af skovbryn. Nord og vest for havearealerne er der et åbent græsningsareal (lysning i skoven) med et mindre vandhul.

Bygningen er en velproportioneret og elegant avlsbygning, som med sin traditionelle materialeholdning, symmetriske gavle og elegante detaljering, udgør et fint eksempel på datidens byggeskik på egnen. Derudover udgør avlsbygningen og skovfogedboligen sammen en autentisk helhed, som forstærkes af bygningernes markante placering i lysningen med den omkransende Jørgensgård skov. Aabenraa Kommune vurderer, at der er tale om et særligt idyllisk miljø, som opleves stærkt når man kører langs de snoede veje i skoven, og hvori avlsbygningen har en afgørende rolle.

Bygningen er en ældre avlsbygning, som ifølge BBR er opført i 1877. Bygningen er opført i forbindelse med skovfogedstedet i Jørgensgård Skov, og ligger i en stor lysning sammen med en ligeledes bevaringsværdig skovfogedbolig fra 1910.

Laden er et grundmuret længehus i én etage, med et stort stråttækket sadeltag. Facaderne er kalkede hvide, mens sokkelen er tjæret sort. I facaderne sidder sprossede trævinduer, rundbuede støbejernsvinduer, tre rundbuede revledøre samt en stor kurvehanksbuet port. Alle døre, porte og vinduer er udført på traditionelvis og fremstår malet i en mørk rød farve.

Porten har tidligere været gennemgående, hvilket kan aflæses i facaden mod nord hvor det oprindelige murede porthul stadig er synligt.

Skovfogedboligen er opført i røde teglsten med pudsede flader og med et rødt tegltag.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 2757 Kolstrup Aabenraa. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Området er beliggende i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse forblive i landzone.

Bonusvirkning

Lokalplanen er ikke givet bonusvirkning efter planlovens § 15 stk. 4, da der kun i meget begrænset omfang vil skulle ske ændringer af bebyggelse eller anvendelsen i området. Det vil sige, at der fortsat skal søges landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til de ændringer som f.eks. ikke er undtaget efter planlovens § 36.

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til landområde (7100) og fastsætter at området kun må anvendes til bolig. Lokalplanen er ikke til hindring for at der på ejendommen kan drives erhverv af den der beboer ejendommen og hvis erhvervsudøvelsen ikke ændrer områdets karakter af boligområde. Hidtil lovlig erhvervsanvendelse kan fortsætte.

Udstykning

Området er del af den større skovejendom med fredskovspligt og må i givet fald kun udstykkes svarende til lokalplanområdets afgrænsning.

Veje, stier og parkering

Området skal forsat vejbetjenes fra Jørgensgård Skovvej.

Det skal sikres at der mindst er 2 parkeringspladser til boligen og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt 1 og 2. Byggefeltet skal sikre at bebyggelse i området holdes samlet og at der ikke etableres bebyggelse mellem de nuværende bevaringsværdige bygninger og Jørgensgård Skovvej.

Uden for byggefelterne må der kun opføres mindre bygninger i form af udhuse og skure og drivhuse, der ikke overstiger 10 m².

Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét må ikke overstige 10.

Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter. Det maksimale antal etager må ikke overstige 2, idet 1. sal kun må udføres som udnyttet tagetage.

Tage må kun udføres med symmetrisk hældningstag med en hældning på mellem 40 og 50 grader. Gælder dog ikke mindre bygninger under 10 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der er fastsat bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden for at sikre bevaring af skovfogedboligens og ladens udtryk og materialevalg. Bevaringsværdig bebyggelse som er angivet på kortbilag 2 må ikke nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse. Ændringer må kun ske i henhold til lokalplanens § 7. Begge de bevaringsværdige bygninger har bevaringsværdien 3 efter SAVE-skalaen.

Skovfogedboligen vist som bygning 1 på kortbilag 2:.

Bygningen må kun fremstå i rødt murværk med pudsede flader Bygningen skal fremstå med rødt tegltag. Vinduer og døre skal fremstå i hvidmalet træ. Tagrender må ikke udføres i plastmaterialer.

Ladebygningen vist som bygning 2 på kortbilag 2:

Bygningen må kun fremstå med stråtag, hvidkalket murværk og sorttjæret sokkel. Vinduer, døre og porte skal fremstå i træ eller jern. Mindre vinduer, som rundbuevinduer i gavlene må kun fremstå i jern.

Ny bebyggelse må kun opføres med træfacader malet i jordfarver, sort eller mørk grå eller fremstå ubehandlet. Tage skal fremstå med sort tagpap eller røde tegl. Tagrender må ikke udføres i plastmaterialer.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen skal sikre at området fremstår med en grøn karakter. Ubebyggede arealer må derfor kun fremstå som have og gårdsplads.

For sikre at terrænet holdes så uberørt som muligt må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,25 m.

Det mindre vandhul i områdets sydøstlige del skal opretholdes.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2015

Hovedstruktur

Området ligger i det åbne land i landzone. Området er omfattet af udpegning i Grønt Danmarkskort – område med særlige naturinteresser og økologiske forbindelser. Der er redegjort for lokalplanens forhold til retningslinjerne i afsnittet Natur.

Retningslinjer

Laden er udpeget som bevaringsværdig i kat. 3. (dvs. en høj bevaringsværdi). Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget som bevaringsværdige i kommuneplan 2015. Det betyder, at kommunen i henhold til Lov om Bygningsfredning, bevaring af bygninger og bymiljøer, §18 stk. 3, skal offentliggøre nedrivningsanmeldelsen. Efter høringen har kommunalbestyrelsen truffet beslutning om at nedlægge forbud mod nedrivningen og udarbejde en lokalplan, der skal sikre at laden ikke kan nedrives uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Rammer

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 82. Kommuneplantillægget udlægger et rammeområde, der fastlægges til landområde i landzone og med note om, at området må anvendes til bolig og erhverv samt, at kommunalbestyrelsen ved lokalplan kan fastlægge bestemmelser for bevaring af bebyggelse med næromgivelser.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen i forhold til Aabenraa Fjord. Ved planlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftmæssige interesser.

Der må ikke opføres bebyggelse i området, der har en højde der overstiger 8,5 meter og der må kun i meget begrænset omfang opføres nyt byggeri. Lokalplanområdet er omgivet af skov på alle sider og er ikke synligt fra kysten. Lokalplanen medfører ingen påvirkning af natur- og friluftmæssige interesser.

Oversvømmelse og erosion

Lokalplanområdet er ikke beliggende i områder, der i kommuneplanen er udpeget med risiko for oversvømmelse og erosion og er således ikke i uoverensstemmelse med retningslinjerne vedrørende disse. Der er ingen risiko for skade på værdier jf. risikokortlægningen. Der i lokalplanen optaget bestemmelser om at terrænreguleringer og jordflytninger ikke må medføre uhensigtsmæssige ændringer i afstrømningen af overfaldevand til og fra planområdet og de tilstødende områder.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

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 ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfunds- interesser. 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

Jørgensgård Skovvej er en smal bivej, der forbinder kvarteret Jørgensgård i Aabenraa med Åbæk og Dyrhave. Lokalplanen medfører ikke ændringer af trafikmængde eller trafikart på Jørgensgård Skovvej.

Arkæologi

Inden for eller tæt ved planområdets grænse findes flere beskyttede diger, som er omfattet af Museumslovens §29a. Ifølge museumslovens § 29a må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Det skal her understreges, at der er tale om en vejledende udpegning.

Området er i dag dels bebygget med ovennævnte bebyggelse samt tilhørende have. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, men nord for planområdet findes en beskyttet gravhøj (sb. 26 Åbenrå Sogn, fredningsnr. 4109:42).

På baggrund af ovenstående samt at der er tale om en bevarende lokalplan, der begrænser anlægsarbejde, vurderer Museum Sønderjylland, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Skulle der alligevel under anlægsarbejder stødes på jordfaste fortidsminder skal arbejdets standses og fundet meddeles til Museum Sønderjylland.

Natur

Internationale beskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger midt i et Natur2000 område (nr. 96; Bolderslev og Uge Skov), som omfatter en del skovområder rundt om Aabenraa by, herunder Jørgensgård Skov. Der er tale om et skovområde, der er udpeget på grund af de kalkrige og næringsrige søer, en række forskellige skovtyper samt stor vandsalamander. Da der er tale om en bevarende lokalplan vurderes det at der ikke sker væsentlige ændringer af tilstanden i området.

Grønt Danmarkskort

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser

Aabenraa Kommune har udpeget Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. I disse områder skal der tages afgørende hensyn til naturværdierne. Lokalplanområdet ligger midt i dette udpegede område.

Økologiske forbindelser

Aabenraa Kommune har udpeget områder til Økologiske forbindelser. Inden for disse områder må ændringer i arealanvendelsen, herunder etablering af nye større tekniske anlæg, ikke i væsentlig grad forringe det vilde dyre- og plantelivs spredningsmuligheder.

Beskyttede arter efter EU-habitatdirektivets bilag IV

Lokalplanen ligger midt i skovområde, hvor det må antages at være gode yngle- og levesteder for arter opført på EU habitatdirektivets bilag Iva og IVb– dvs. både fauna og flora. Da lokalplanen har til formål at bevare og opretholde de nuværende forhold og kun i meget begrænset omfang vil medføre nybyggeri eller ændringer af de

naturgivne forhold, vurderes det at der ikke vil være risiko for ødelæggelse eller indskrænkninger at de beskyttede arters yngle- og leveområder.

Flagermus

Området er egnet leve- og ynglested for flagermus, som er beskyttet efter EU Habitatdirektiv, bilag IV. Lokalplanen opretholder de nuværende forhold og medfører ingen væsentlige ændringer, således at flagermusenes levesteder bevares. Træer med hulheder og bygninger, som kan være levesteder for flagermus, planlægges ikke fældet eller nedrevet som følge af planens realisering.

Naturbeskyttelse

Vandhullet i grundens sydøstlige hjørne er ikke beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Cirka 25 meter øst for planområdet ligger et cirka 0,6 ha stort moseområde beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Det er vurderet, at planen ikke medfører nogen påvirkning på mosens, idet der er tale om en bevarende lokalplan, hvor der ikke skal ske større ændringer af eksisterende forhold.

Skovbyggelinje

Hele lysningen i Jørgensgård Skov, hvor den bevaringsværdige bebyggelse ligger i, er fredskov og udløser derfor ikke skovbyggelinje.

Miljø

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for udpegning for område med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme indvindingsområder og som indsatsområder. Idet kobber og zink vurderes at kunne have en miljøpåvirkning, er det indarbejdet i lokalplanens bestemmelser, at disse materialer ikke må anvende som tagrende, tag og facadematerialer. Et planareal på ca. 0,4 ha til boligområde med 1 bolig vurderes ikke at være en potentiel risiko for grundvands- og drikkevandsinteresserne.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "lov om forurennet jord". Planområdet anvendes ved udarbejdelse af lokalplanen til bolig og skovbrug, og der er ikke registreret jordforurening eller områdeklassificering inden for planområdet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Området er endnu ikke omfattet af et varmeplansområde. Bebyggelsen i lokalplanområdet opvarmes derfor ved individuelt opvarmningsanlæg.

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 det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Arwos. Der er en sløjfet vandboring lige øst for ejendommen.

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

Regn- og spildevand

Området ligger uden for området omfattet Aabenraa Kommunes spildevandsplan 2014-2017.

Afledning af regnvand sker til grøft langs Jørgensgård Skovvej.

Afledning af spildevand sker til nedsivningsanlæg og septiktank efter tilladelser fra 1994.

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

Affald

Håndtering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer. Der skal afsættes plads til sortering, opbevaring og transport af affald.

Screeningsafgørelse

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 giver ikke mulighed for at opføre anlæg, som er opført på miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2. Planen påvirker ikke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt og giver ikke mulighed for anlæg af andre projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget. Aabenraa Kommune har vurderet, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af ovenstående pkt. 2 og derfor alene et område på lokalt plan og derfor skal der ikke udarbejdes miljøvurdering.

Lokalplanen var derfor kun screenet i forhold til ovenstående punkt 3. Der var i screeningsrapporten vurderet, at der ikke er forhold der har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.

Byrådets afgørelse om at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget var fremlagt sammen med planforslaget. Afgørelsen kunne inden 4 uger påklages til Planklagenævnet. Afgørelsen blev ikke påklaget.

Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning

Tilladelse efter Museumsloven

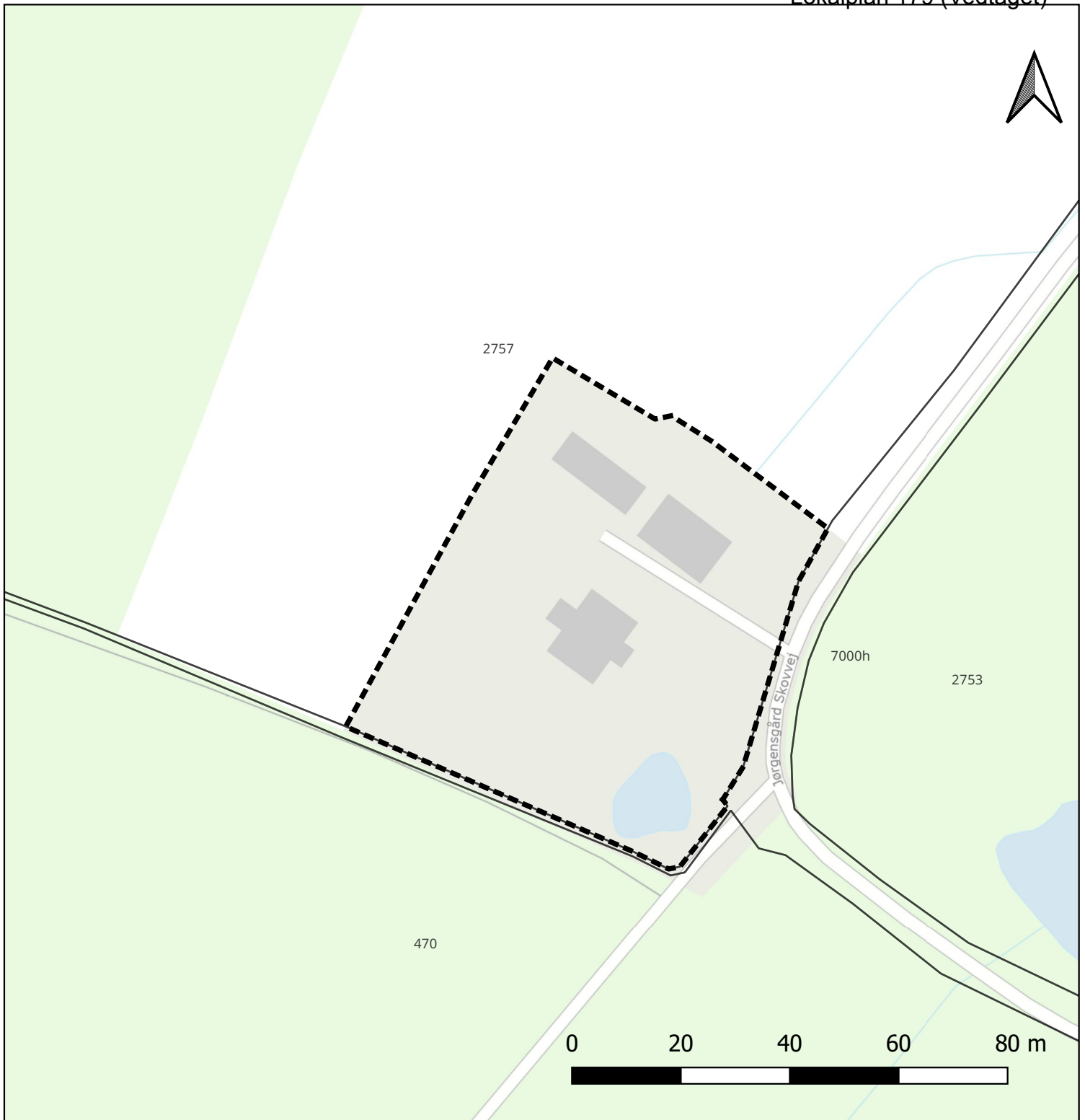
Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles og Museum Sønderjylland kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der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

Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven

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

Bilag

I dette afsnit finder du de bilag der hører til lokalplanen.

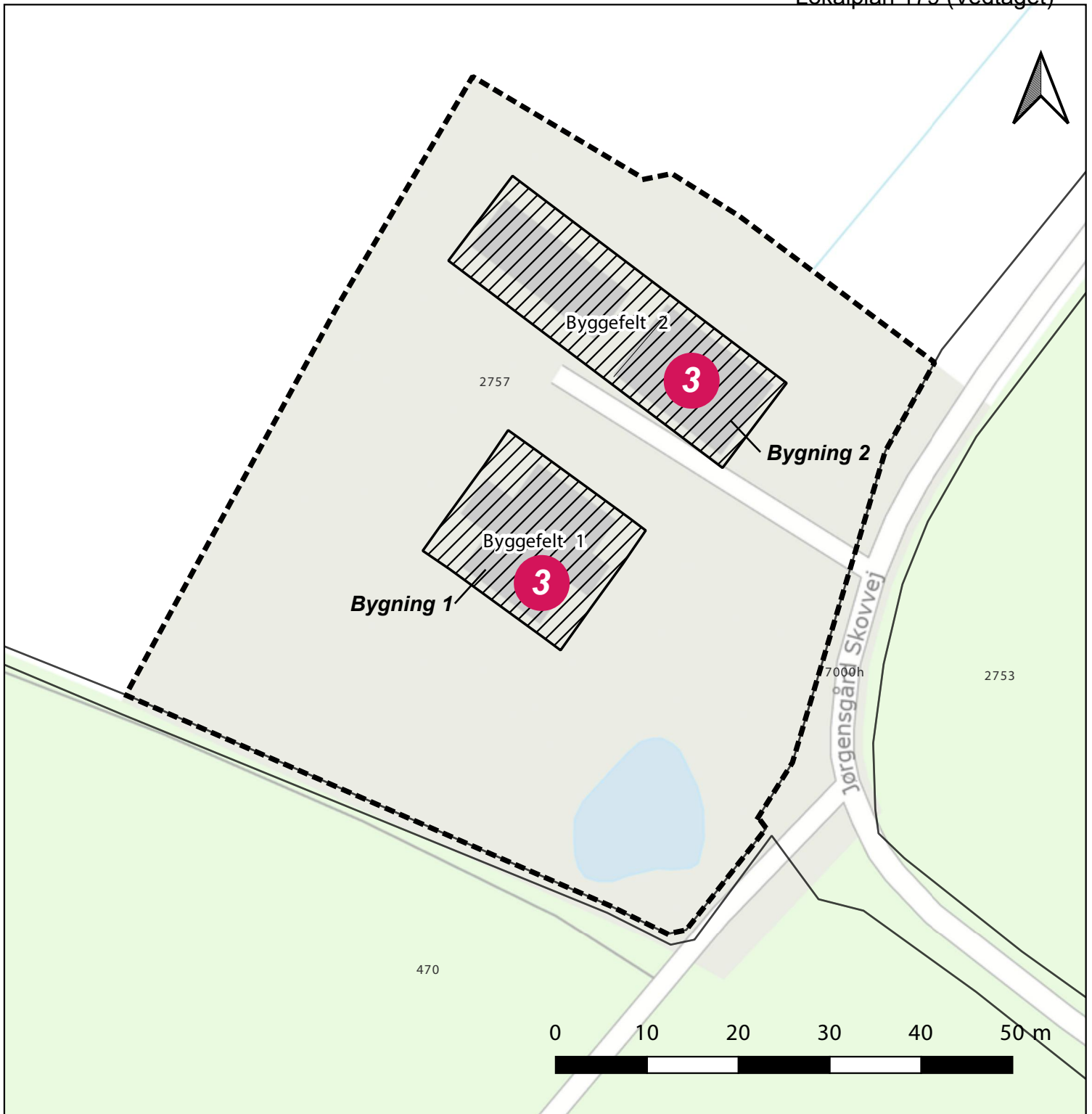


 Lokalplan - Afgrænsning
 Jordstykker

Skala 1:1000

Aabenraa
Kommune





Signaturer

Skala 1: 600

-  Jordstykker
-  Lokalplan - Afgrænsning
-  Lokalplan - Byggefelt

 Bevaringsværdi

Aabenraa
Kommune

