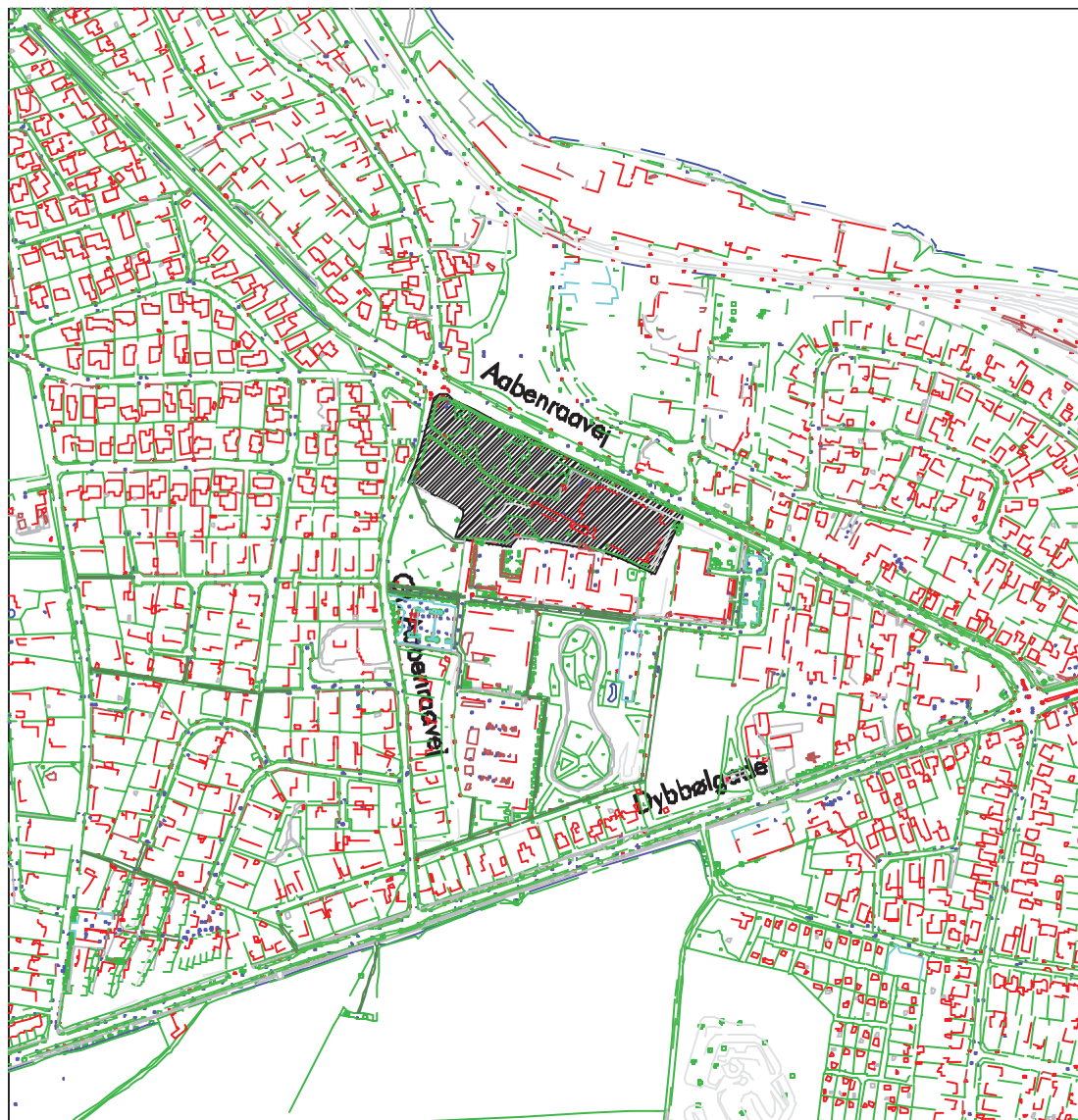


LOKALPLAN NR. 10-0004

OMSORGSCENTER PÅ DYBBØL



SØNDERBORG KOMMUNE



Teknisk Forvaltning – Rådhuset – 6400 Sønderborg
Tlf. 74 42 93 00 – Fax 74 43 49 12 - E-mail raadhus@sonderborg.dk

SØNDERBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10-0004 Omsorgscenter på Dybbøl

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	
Beskrivelse af lokalplanområdet.....	2
Redegørelse for forhold til anden planlægning.....	2
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens bestemmelser	
Bestemmelserne.....	4
Vedtagelsespåtegning.....	7
Kortbilag	
Kortbilag 1: området afgrænsning	
Kortbilag 2: lokalplankort	
Kortbilag 3: vejledende bebyggelsesplan	

SØNDERBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10-0004 Omsorgscenter på Dybbøl

Beskrivelse af lokalplanområdet

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Gl. Aabenraavej og Aabenraavej på Dybbølsiden. Området omfatter et areal på knap 2 ha. Området er forholdsvist højt beliggende og har mod nordøst udsigt over Als Sund.

Baggrund og formål med lokalplanen.

Der har været udskrevet en konkurrence for området, hvor forskellige firmaer har givet deres bud på, hvorledes området kunne bebygges med ældreboliger og boliger til yngre handicappede. Intentionen er at skabe et omsorgscenter bestående af flere små boenheder med fællesarealer, der tjener til fællesaktiviteter af forskellig art. Boligerne skal give mulighed for ønsket om privatliv kombineret med mulighed for at deltage i et tæt fællesskab med andre.

Lokalplanen fastlægger rammerne for udbygning af området med omsorgsboliger for ældre borgere og yngre handicappede. Området er i lokalplanen fastlagt med byggefelter og fælles- og parkeringsarealer, som muliggør realisering af konkurrenceprojekterne inden for de i forvejen givne rammer.

Det vindende projekt i konkurrencen kan ses som den vejledende bebyggelsesplan, jfr. kortbilag nr. 3.

Eksisterende forhold

I lokalplanområdet har der tidligere været drevet en finérfabrik. Ved gennemførelse af nærværende lokalplan vil eksisterende bygninger blive revet ned.

Der er i januar 2000 lavet en orienterende forureningsundersøgelse, hvorved der er konstateret en lettere forurening af jorden i enkelte boringer. Disse forureningsforhold bør i byggeprocessen undersøges nærmere.

Redegørelse for forhold til anden planlægning

I henhold til Planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning ifølge kommunens varmeplan, som udlægger lokalplanområdet til dels fjernvarmeområde, dels naturgasområde. Hele bebyggelsen i lokalplanområdet tilsluttes naturgasforsyning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området ligger i kommuneplanens rammeområde nr. 10.B6, der udlægger området til boligformål med tilhørende serviceanlæg. Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 10-8802, som for pågældende område ophæves ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet ligger op til Aabenraavej, hvor en vis trafikstøj kan forekomme. Lokalplanområdet må ikke belastes af støj ud over de vejledede grænseværdier givet fra Miljøministeriet, som er på 55 dB(A) udendørs. Indendørs er grænseværdien fastlagt i Bygningsreglementet. Såfremt det ikke er muligt umiddelbart at overholde grænseværdierne, kan der etableres støjdæmpende foranstaltninger, eksempelvis i bebyggelsen via specielle byggematerialer.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter forudgående tilladelse fra amtsrådet i henhold til Jordforureningsloven, Lov nr. 370 af 2. juni 1999, § 8.

Restrummelighed

Med hensyn til restrummelighed i eksisterende og rammebelagte boligområder i Sønderborg Kommune kan det oplyses, at restrummeligheden anslås til ca. 620 boliger.

Lokalplanens retsvirkninger og forslagets midlertidige retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der, ifølge Planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om anlæg m.v., der er nævnt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

SØNDERBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10-0004 Omsorgscenter på Dybbøl

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Formålet med lokalplanen er

- at disponere området, således at boliger og serviceanlæg opføres i lokalplanområdets østlige del
- at sikre fælles fri-/opholdsarealer.
- at sikre vejadgang ind i lokalplanområdet, der også skal anvendes som adgangsvej for den nyetablerede børnehave på Gl. Aabenraavej (beliggende på matr.nr. 8 af Dybbøl ejerlav).
- at sikre stiforbindelse mellem Dybbøl Skole og omsorgscentrets adgangsvej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.

**4016 af Sønderborg ejerlav,
~~502, del af 8 og 109 af Dybbøl ejerlav~~ (Se ledsagende forklaring på sidste side)**

samt alle parceller, der efter 1. maj 2000 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Området er byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1

Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til omsorgsbo-liger, f.eks. ældre- og handicapboliger, samt serviceanlæg, der naturligt kan placeres i boligområdet.

§ 4 **Vej, sti og parkering**

- 4.1 Vejadgang skal etableres fra Gl. Aabenraavej.
- 4.2 Intern vej skal have et vejudlæg på minimum 5 m.
- 4.3 Der udlægges et areal til p-pladser svarende til én p-plads pr. 100 m² etageareal. Heraf skal mindst anlægges én parkeringsplads pr. tre boliger samt mindst 20 p-pladser til personale.
- 4.4 ~~Der anlægges kantparkering langs adgangsvejen (vej A-B, se kortbilag 2) ind mod børnehavens grund. Der anlægges 5 kantparkeringspladser, der i princippet placeres som vist på kortbilag 2. (Se ledsagende forklaring på sidste side)~~
- 4.5 ~~Sti anlægges med forbindelse fra Dybbøl Skole til lokalplanområdet. Den placeres i princippet som vist på kortbilag 2. (Se ledsagende forklaring på sidste side)~~

§ 5

5.1 **Tekniske anlæg**

- 5.1 Alle forsyningsledninger skal føres i jord.
- 5.2 Bortset fra fællesantenne må der ikke opsættes synlige antenner. Parabolantenner kan dog tillades, når de ikke er hævet mere end 2 meter over terræn.

§ 6

6.1 **Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må højst være i 2 etager og må have en maksimal højde på 10 m. Grænseværdierne gælder i hele byggefeltets udstrækning
- 6.3 Bebyggelsen, boliger og serviceanlæg, skal placeres inden for byggefeltet, jfr. kortbilag nr. 2.

§ 7

7.1 **Ubebyggede arealer**

- 7.1 Fælles opholdsarealer anlægges i et omfang svarende til mindst 80% af etagearealet.
- 7.2 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som parkeringsplads, gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes efter en samlet plan. Denne skal godkendes af Sønderborg Kommune.

- 7.3 Inden for lokalplanområdet tillades ikke udendørs oplag af både, campingvogne o.l.

§ 8 Støjbelastning

- 8.1 I lokalplanområdet må støjbelastningen fra trafikken ikke overstige den vejledende grænseværdi for udendørsarealer, som er på 55 dB(A), jf. vejledning fra Miljøministeriet, 1984: "Trafikstøj i boligområder", samt den indendørs grænseværdi fastlagt i Bygningsreglementet.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet en kollektiv varmforsyning efter Byrådets anvisning.

§ 10 Eksisterende bindinger

- 10.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. Lov om planlægning § 15.
- 10.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan nr. 10-8802 for området omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 17. maj 2000.

P.b.v.

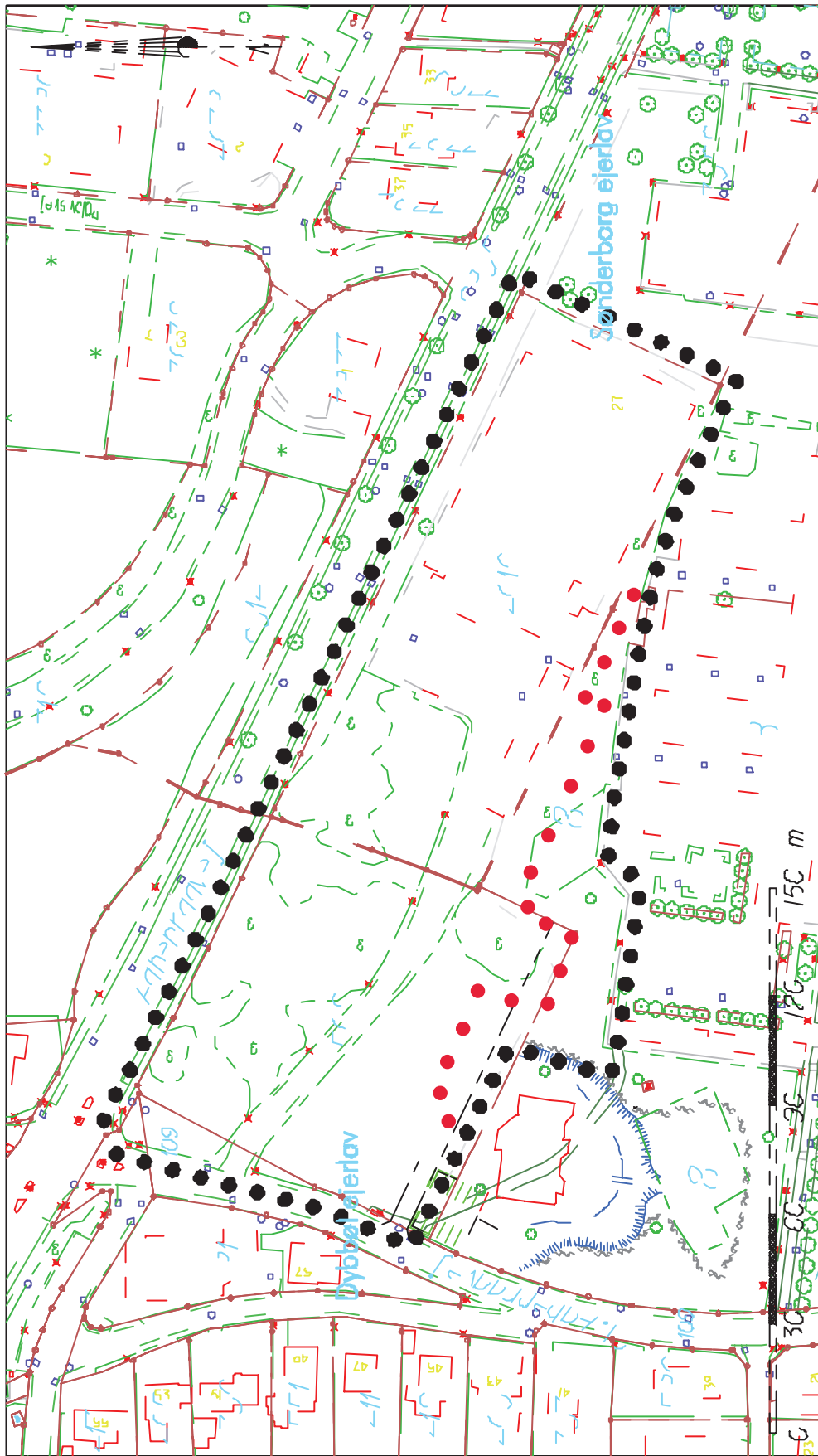
A. P. Hansen
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 16. august 2000.

P.b.v.

A. P. Hansen
borgmester

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

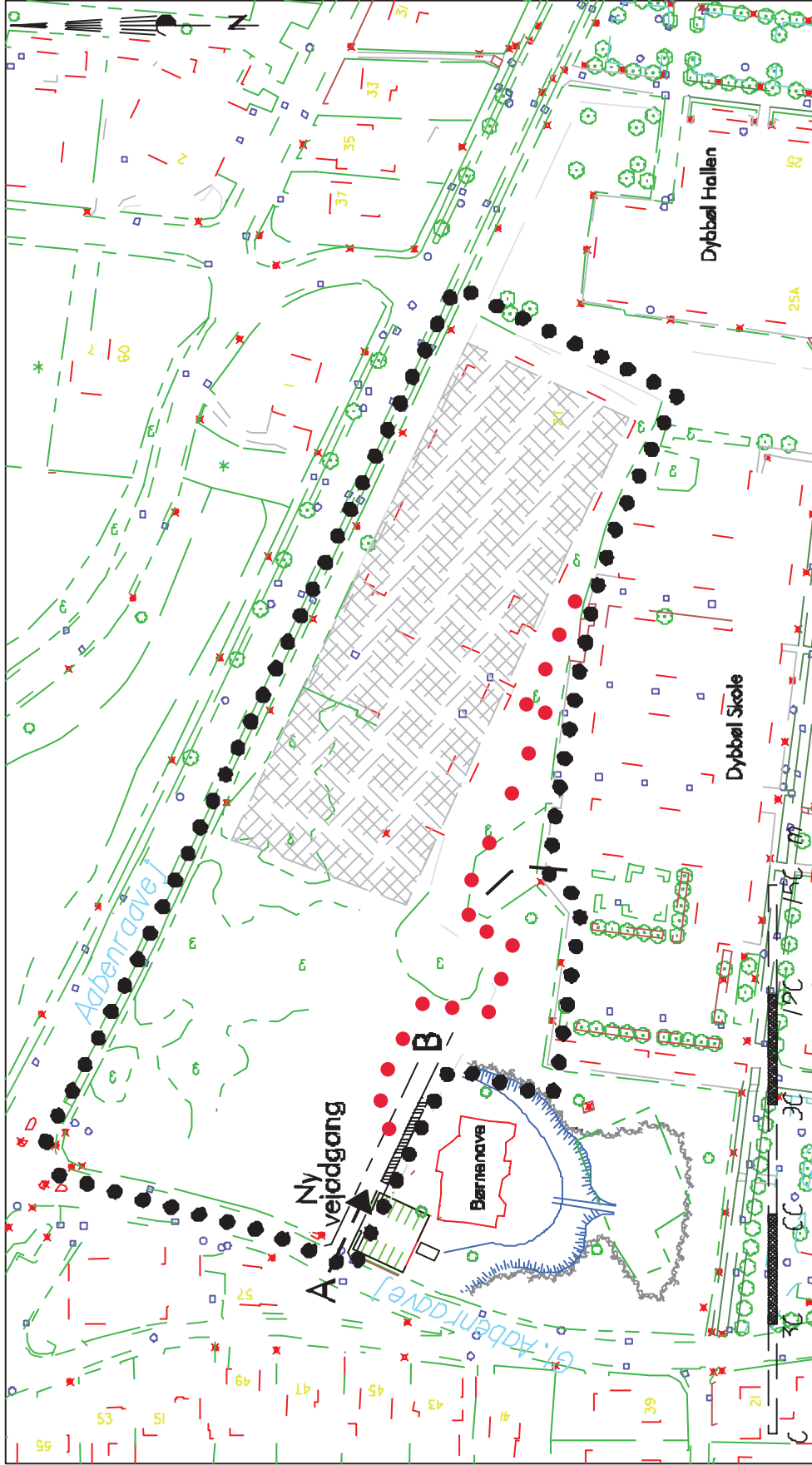


Kortbilag 1
 område afgrænsning

LOKALPLAN NR. 10-0004
 Områdecenter på Dybbøl

- lokalplangrænse
- Ny lokalplangrænse

Sønderborg Kommune · Teknisk Forvaltning · Rådhuset · 6400 Sønderborg · Tlf. 74 42 93 00 · Fax 74 43 49 12 · e-mail reschus@sønderborg.dk



Signaturforklaring

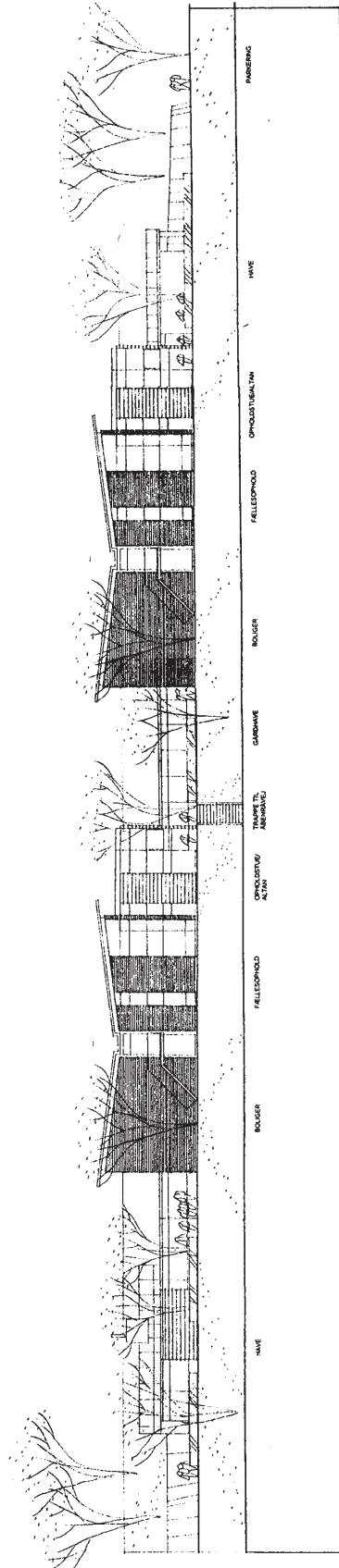
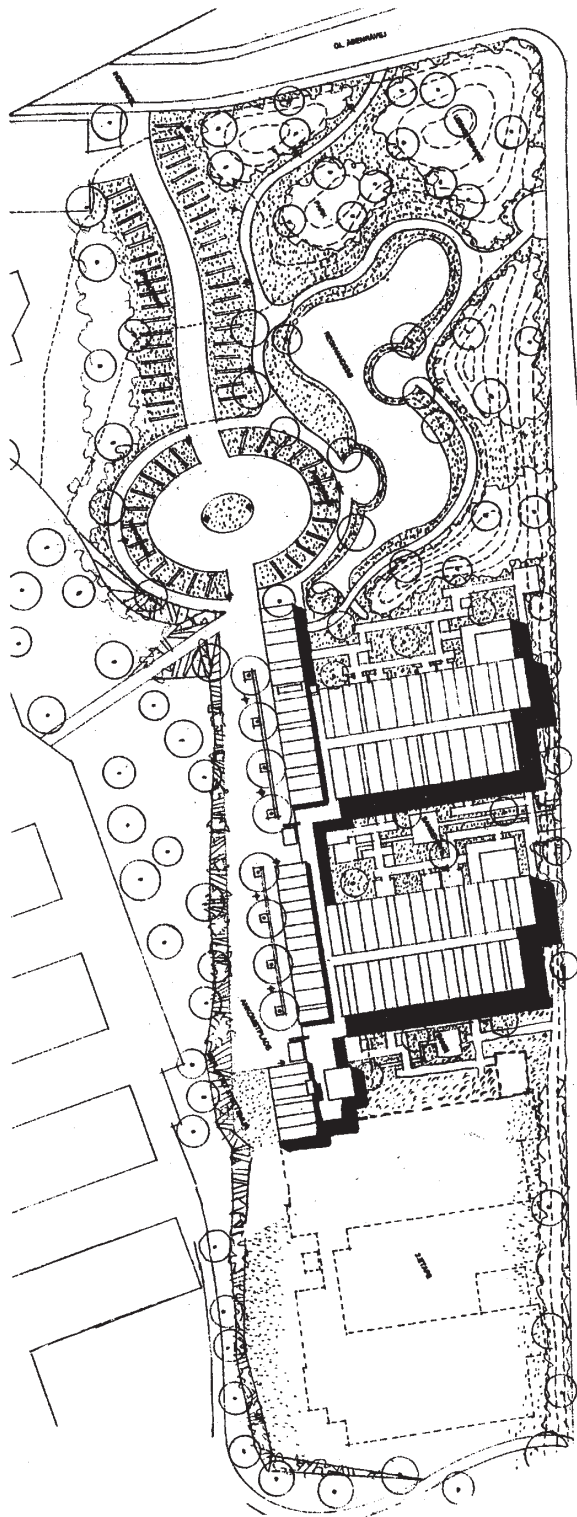
- lokalplangrænse
- ⊗ byggefald
- sti
- ▨ kantparkering
- ● ● Ny lokalplangrænse

Kortbilag 2
Lokalplan-kort

LOKALPLAN NR. 10-0004
Områdecenter på Dybbøl

Sanderborg Kommune - Teknik og Forsvarning - Rådgiver - 6400 Sanderborg Tlf. 74 42 98 00 - Fax 74 49 12 - e-mail raadgiver@sanderborg.dk

Kortbilg 3
Vejledende bebyggelsesplan
Lokalplan 10-0004
Omsorgscenter på Dybbøl





OPHOLD I HAVEN

Ledsagende forklaring om ændret afgrænsning af lokalplan 10-0004

Der er foretaget en delvis ophævelse af lokalplan 10-0004 på baggrund af Kommuneplan 2023-2035.

De konkrete ændringer

Den ændrede afgrænsning er indtegnet på lokalplanens kortbilag 1 og 2.

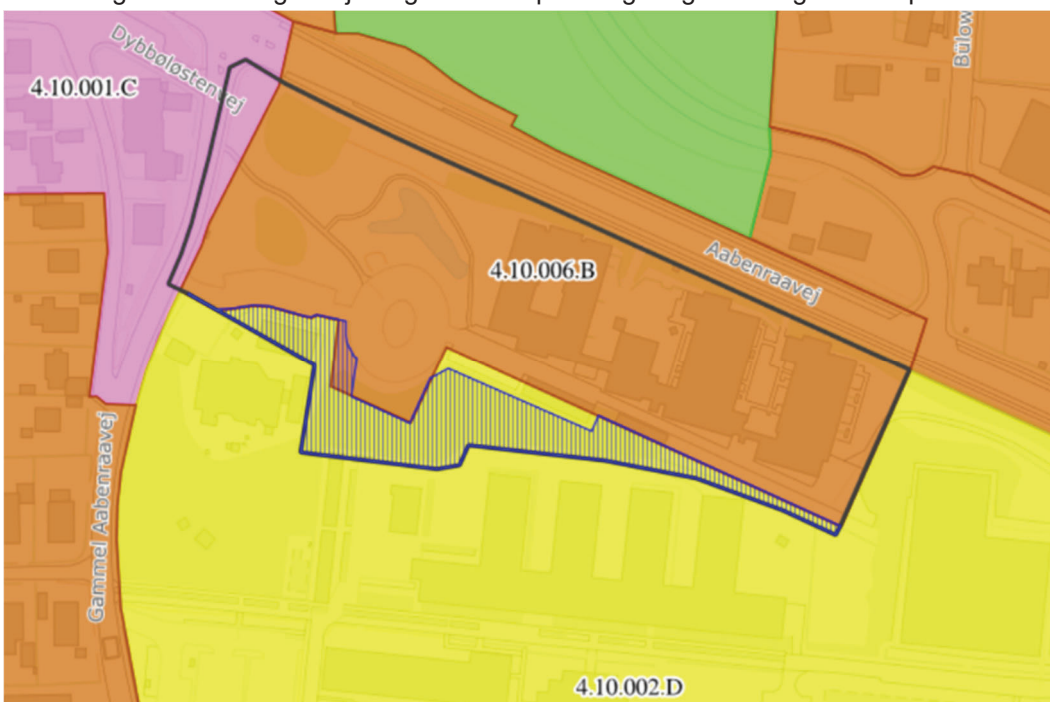
§ 2.1 ændres, så det fremgår, at lokalplanen kun omfatter matr.nr. 4016 af Sønderborg ejerlav. Teksten om matr.nr. 502, del af 8 og 109 Dybbøl ejerlav ophæves.

§§ 4.4 og 4.5 ophæves. Bestemmelserne fastsætter etablering af kantparkering og stiforbindelse inden for det område som ophæves. Kantparkering samt stiforbindelse er ikke blevet realiseret, og de vil ikke være mulige at realisere med de nuværende forhold.

Baggrund for ændringen

I kommuneplan 2023-2035 er kommuneplanramme 4.10.006.B ændret. En del af lokalplanen ophæves nu, så lokalplanens afgrænsning passer med de faktiske forhold. Området anvendes til skole og børnehave, hvilket kun kan lade sig gøre via dispensation fra lokalplanen (planlovens § 19).

Nedenstående kort viser kommuneplanrammerne. Lokalplanen ophæves for området markeret med blå skravering. Den mørkegrå linje angiver den oprindelige afgrænsning for lokalplanen.

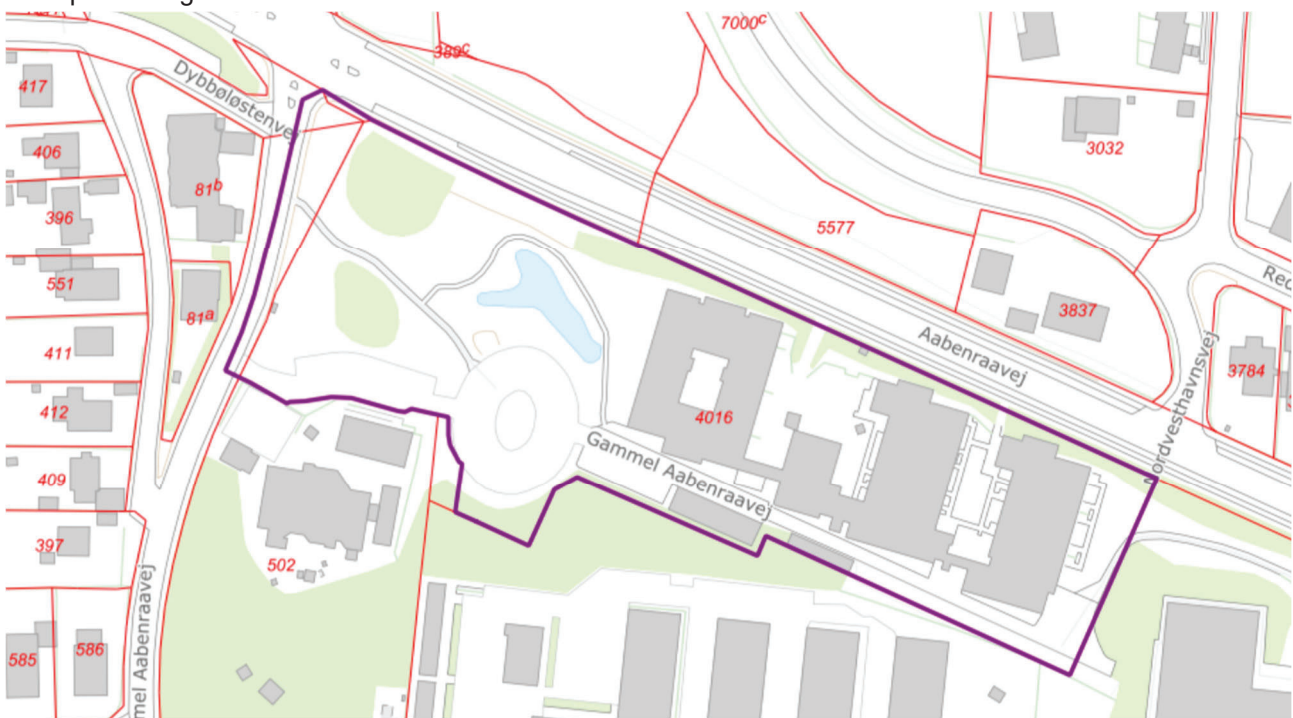




Oprindelig lokalplanafgrænsning set på nedenstående kort.



Lokalplanen afgrænses fremadrettet som nedenstående.



Hvad betyder ændringen i praksis?

Ændringen betyder, at lokalplanen ikke længere er gældende for det ophævede område. Ændringen vil ikke have betydning for det øvrige område, hvor lokalplanen fortsat gælder. Det ophævede område er omfattet af kommuneplanramme 4.10.002.D, og det administreres herefter.



Lovgrundlag

Ophævelsen af byplanvedtægten sker efter Planlovens § 33, stk. 1, punkt 1 og 2. Her fremgår det at kommunen kan ophæve:

- a) byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til byzone,
- b) lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig og
- c) byplanvedtægter og lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for byplanvedtægtens eller lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes

Den delvise ophævelse af lokalplanen sker i overensstemmelse med ovennævnte punkt c.

Konklusion på miljøscreening

Sønderborg Kommune konkluderer på baggrund af den foretagende miljøscreening at lokalplanens gennemførelse må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand, Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøscreeningen offentliggøres sammen med forslaget til ændret lokalplan.

Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Ændringen har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden dd. mm. 20xx til dd. mm. 20xx.

Vedtagelse

Ændringen er vedtaget til offentliggørelse af Teknik-, By og Boligudvalget dd. mm. 20xx.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Sønderborg Byråd dd. mm. 20xx