

LOKALPLAN



5.4-1 - Boligområde ved det gamle gartneri i Blans

Vedtaget d. 27.04.2022


Sønderborg

Indholdsfortegnelse

Indledning	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	7
Anden planlægning	9
Miljøvurdering	10
VVM	11
Kommuneplan	12
Lokalplaner og byplanvedtægter	13
EU-Habitatdirektivet	14
Kystnærhedszonen	15
Teknisk forsyning	16
Klimatilpasning	18
Anden lovgivning	19
Trafik og tilgængelighed	20
Miljøforhold	21
Naturbeskyttelse	22
Kulturarv	23
Servitutter	24
Ekspropriation	25
Bestemmelser	26
§1 Formål	27
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	28
§3 Områdets anvendelse	29
§4 Udstykninger	30
§5 Bebyggelsens omfang og placering	31
§6 Bebyggelsens udseende og bevaring	32
§7 Veje, stier og parkering	34
§8 Ubebyggede arealer	35
§9 Tekniske anlæg	37
§10 Grundejerforening	38
§11 Betingelser for ibrugtagning	39
§12 Aflysning af lokalplan og servitutter	40
§13 Lokalplanens retsvirkninger	41
Kort og bilag	42
Kortbilag 1 - Matrikelkort	43
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	44
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	

Offentlig høring og vedtagelse	45
Ændringer i lokalplanforslaget	46
Miljøscreening	47
Miljøscreening	52
Konklusion	53

Indledning

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan de enkelte arealer i kommunen må anvendes og bebygges. Lokalplanen skal sikre, at det pågældende område udvikler sig på en måde, der tager hensyn til de eksisterende omgivelser og er i overensstemmelse med den øvrige planlægning og lovgivning.

I en lokalplan kan byrådet blandt andet fastlægge bestemmelser for områdets anvendelse til for eksempel boliger eller erhverv, bygningers placering, omfang og udformning, vej- og stiforløb, friarealers placering og udformning, beplantning, bevaring af eksisterende bygninger og bymiljøer, offentlig forsyning og grundejerforeninger. En samlet oversigt over, hvad lokalplaner kan og skal indeholde bestemmelser for, kan findes i planlovens § 15.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Det er lovpligtigt at udarbejde en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige ændringer eller nedrivning af en ejendom. Byrådet kan beslutte at der skal udarbejdes en lokalplan, når det skønner, at det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Lokalplanforslaget

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplanen. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter godkendes planen endeligt og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter planlovens § 29 har modsat sig dette skriftligt over for Byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Den endelige lokalplan

Når Byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på statens planportal Plandata.dk, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan kun fastsætte bestemmelser for fremtidige forhold. Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte. Dog skal lokalplanens bestemmelser altid overholdes, når der foretages ændringer af eksisterende forhold på området, for eksempel ved nybyggeri, ændringer i anvendelsen eller fysiske ændringer af eksisterende ejendomme.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende fravigelser fra en lokalplans bestemmelser, når fravigelsen ikke strider imod lokalplanens overordnede principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Hvis du ønsker at søge om dispensation fra en eller flere af bestemmelserne i lokalplanen, skal du sende din ansøgning til afdeling By & Landskab via Byg og Miljø, som du finder et link til [her](#).

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes sidste afsnit: 'Lokalplanens retsvirkninger'.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Matrikel nr. 714 Blans, Ullerup er i kommuneplanen for Sønderborg Kommune 2019-2031 udlagt til åben-lav boligbebyggelse i byzone. Grunden har været anvendt til gartneri med drivhuse og grantræsplantage siden 1960'erne.

Sønderborg Kommune erhvervede grunden i år 2020.

Landsbyen Blans er beliggende mellem Sønderborg (ca. 13 km) og Aabenraa (ca. 17 km) og er et attraktivt sted at bosætte sig uanset om man er børnefamilie eller er et andet sted i livet.

Blans har både privatskole og købmand, hvilket ligeledes er med til at gøre stedet populært.

Færgeforbindelsen 1,5 km fra Blans giver nem adgang til Als og Nordborg.

Boligmassen i Blans er primært parcelhuse/villaer fra forskellige perioder indpasset i det oprindelige landsbymiljø med ældre gårde og husmandssteder.

Povlstoft blev udstykket med 14 parceller i 1977 og Mejeritofte fik egen lokalplan i 1984 med 23 parcelhusgrunde og plads til boligforeningsboliger. Med lokalplanen ønskes der at tilvejebringe en række attraktive parcelhusgrunde suppleret med mindre og overskuelige boliger i form af dobbelthuse.

I landsbyen findes ganske få ubebyggede byggegrunde.

Sønderborg Kommune ønsker at understøtte den positive bosætningsudvikling i Blans ved at udstykke og byggemodne det tidligere gartneri på Smedevej.

Lokalplanen fastsætter områdets fremtidige anvendelse til boligområde med helårsbeboelse og giver mulighed for etablering af byggegrunde til åben-lav bebyggelse, samt tæt-lav.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne

Oversigtskort



Lokalplanområdets afgrænsning og placering i Blans. (luftfoto fra 2020)

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af Blans. Området udgør et areal på knap 1 ha og omfatter matrikel nr. 714 Blans, Ullerup, samt en del af matrikel 70 Blans, Ullerup til vejadgang. De gamle drivhuse og øvrige driftbygninger er nedrevet, ligesom granplantagen er fældet.

Vejadgangen foregår som en forlængelse af sidegaden til Smedegade, forbi Smedegade 14 og 16 A og 16 B. Vejen skal samtidig fortsat benyttes som adgang til marken nordøst for gartnerigrunden.

Området er relativt fladt. Grundens sydvestlige hjørne er højest og ligger i kote 21. Terrænet falder mod nordøst og Alssund til kote 19. Boligerne, der placeres østligst på grunden, formodes at få sundudsigt, da Alssund blot ligger 1 km væk i nordøstlig retning.

Omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af eksisterende boligbebyggelse i Blans. De andre matrikelskel grænser op til dyrkede marker. Mod sydøst og nordvest er der levende hegn mellem matriklen og markerne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges til boligformål med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Udstykningsplanen tager afsæt i matriklens afgrænsning og er baseret på en fordeling, der tilgodeser udsigt for byggegrundene.

Vejforhold

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Smedegade, i forlængelse af den stikvej, der fører til Smedegade 14 og 16 A og 16 B i dag. Vejen skal samtidig fortsat benyttes som adgang til marken nordøst for gartnerigrunden.

Vejene i lokalplanområdet anlægges som afaltveje.

Der afsættes areal, så der senere er mulighed for at etablere en sti mod vest.

Vejen i lokalplansområdet kommer til at hedde Gartnertoften Smedegade 12, 14, 16 A og 16 B og 18 kommer også til at få vejnavnet Gartnertoften i fremtiden.

Vejene i lokalplanområdet etableres som private fællesveje.

Klima

For at reducere mængden af overfladevand, der skal bortledes, sætter lokalplanen

begrænsninger for befæstede arealer på de enkelte grunde. Dette medvirker samtidig til at sikre, at området bevarer en grøn karakter.

Boligerne placeres, så der er mulighed for, at regnvand registreret ved 5-års hændelser kan passere uhindret fra vest mod øst.

Terrænforhold

Byggeri i lokalplanområdet skal placeres i landskabets naturlige forløb og respektere terrænforholdene. Dette vil give en variation i området og mulighed for, at det let bølgende landskab vil kunne opleves mellem boligerne. Lokalplanen fastlægger derfor, at der efter byggemodning maksimalt må ske terrænregulering af ubebyggede arealer på +/- 0,5 meter, målt fra eksisterende terræn, samt at terrænreguleringen skal holdes tæt ved boligerne.

Belysning

Belysning i området skal være afdæmpet, da landskabet ikke generelt er oplyst. Området må ikke springe i øjnene fra nærliggende veje og fra Blans, når det er mørkt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om opsætning af lyskilder i området, herunder også maksimal højde på lyskilderne.

Ved opsætning af lys, både på private grunde og langs vejen opfordres til at anvende LED-belysning eller andre energivenlige lyskilder for at nedbringe energiforbruget i området.

Sammenhæng med anden planlægning

I dette afsnit redegøres for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og anden planlægning, der er gældende i og omkring lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Når der udarbejdes en lokalplan, skal der laves en vurdering af miljøpåvirkningen af området. Miljøvurderingens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplanen, med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport). I lovbekendtgørelsen er det på bilag 1 og 2 defineret, hvilke bygge- og anlægsarbejder, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

VVM

VVM-proceduren er omfattet af lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

VVM står for Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en procedure, som skal følges for at kunne tillade projekter, der må forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. I lovbekendtgørelsen er det på bilag 1 og 2 defineret, hvilke projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Proceduren stiller krav om, at der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for projektets forventede, væsentlige påvirkninger af miljøet.

Miljøkonsekvensrapporten skal udarbejdes og i offentlig høring, inden der kan opnås tilladelse til at gå i gang med projektet.

Lokalplanen omfatter ikke et projekt på lovens bilag 1 eller 2. Derfor er der ikke udarbejdet en VVM screening eller en miljøkonsekvensrapport af projektet.

Kommuneplan

Ifølge planlovens § 16, stk. 1 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Kommuneplanen, er den plan, som sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for kommunens fysiske udvikling. Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2019-2031 beliggende i rammeområde nr. 5.4.006 B, der er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Sønderborg Kommuneplan 2019-2031, idet der åbnes mulighed for også tæt-lav boligbebyggelse. Denne ændring medtages i næste kommuneplanrevision.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Intet af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt i forvejen. Området er udlagt til landzone og overføres til byzone efter lokalplanens vedtagelse.

EU-Habitatdirektivet

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Natura 2000-områder

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan påvirke et Natura 2000-område.

Fra området med denne lokalplan er der ca. 6 km til nærmeste Natura 2000-område, som er habitatområderne Rinkenæs Skov, Dyrehaven og Rode Skov. Det vurderes, at lokalplanens indhold ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Der er ikke er kendskab til forekomst af fredede eller truede dyr eller planter inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1 fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Ifølge planlovens § 16, stk. 4, gælder endvidere, at der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.



Lokalplanområdets placering i forhold til kysten. Luftfoto fra 2020.

Lokalplanområdet ligger knap 1 km fra kysten og er omfattet af kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Blans og indgår i visuel sammenhæng med landsbyens øvrige bebyggelse. Det nye byggeri fraviger i højde og volumen ikke fra den eksisterende bebyggelse i området. Byggeriet vil derfor ikke have væsentlig indvirkning på kystområdet.

Teknisk forsyning

Eksisterende ledningsanlæg i lokalplanområdet skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning.

Varmeforsyning

Blans bliver varmforsynet gennem individuel naturgas. Siden 1. januar 2013 gælder dog et forbud mod at installere olie- og naturgasfyr i nye bygninger.

Sønderborg Kommune har kun mulighed for at dispensere fra forbuddet, hvis der efter en konkret vurdering er forhold, der gør alternativer til olie- og naturgasfyr uegnede ved det konkrete byggeri.

Da der ikke eksisterer fjernvarme i Blans skal der til bygningsopvarmningen installeres alternativer, som for eksempel varmepumpe eller biomassefyr.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Vandforsyningsplan 2014-2022 og forsynes med vand fra Blans Vandværk. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2016-2021. Området er udlagt til planlagt separatkloakering i Spildevandsplanen. Bebyggelse inden for lokalplanområdet har tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem. Der opkræves tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster. Der må maksimalt udledes overfladevand fra befæstede arealer svarende til 35 pct. fra matriklerne.

Der vil blive etableret et separatsystem til spildevand og regnvand, som ledes via nedgravet ledningsnet til brønde ca. 300 m væk. Ledningerne nedgraves langs markskel mellem matrikel 70 og 42a til brønde ved Ballebrovej.

Med opførelsen af nye bygninger, hvorfra der afledes spildevand, kan Sønderborg Forsyning opkræve supplerende tilslutningsbidrag. Bidraget vil være forskellen mellem hvad der kunne opkræves før og hvad der kan opkræves nu, jævnfør Sønderborg forsynings betalingsvedtægt.

Belysning

For at undgå at belysningen bliver for dominerende i lokalplanområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser for opsætning af lyskilder i området, herunder også maksimalt tilladte højder på lyskilderne. Ved opsætning af lys, både på private grunde og langs vejen opfordres der til at anvende LED-belysning eller andre energivenlige lyskilder, for at nedbringe energiforbruget i området.

Klimatilpasning

Klimatilpasningsplanen beskriver, hvordan man i Sønderborg Kommune vil håndtere de klimamæssige udfordringer i form af stigende havvandstande, øgede regnmængder, opstigende grundvand, mere tørke og kraftigere storme. Planen indeholder en kortlægning af mulige lokale risici, som er påvirket af klimaforandringer, samt hvilke tiltag som er nødvendige for at imødekomme klimaforandringerne.

Grundene er udlagt, så overfladevand der ved 5-års hændelser strømmer over lokalplanområdet fra vest mod øst, vil kunne løbe frit gennem haver. Byggeriet skal holde afstand til strømningsvejene, så de ikke risikerer, at blive oversvømmet.

Blue spot:

Der er nogle mindre lavninger i lokalplanområdet, hvor der kan være risiko for vand på terræn ved kraftige regnhændelser.

I den nordlige del, midten og sydlige del af lokalplanområdet er der Bluespot arealer. Et Bluespot areal er en afløbsløs lavning i terrænet, der på grund af ugennemtrængelighed for vand, teoretisk fyldes op i forbindelse med store regnskyl. Ny bebyggelse i området vil øge befæstelsesgraden, hvilket kan føre til øget tilstrømning af overfladevand til Bluespot arealerne. Dette kan på sigt øge risikoen for uheldsmæssige oversvømmelser for beboerne i lokalplanområdet, hvis ikke opsamling af regn- og overfladevand tænkes aktivt ind i planen.

Forhold til anden lovgivning

I dette afsnit redegøres for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden lovgivning end planloven.

Trafik og tilgængelighed

Omdannelse af lokalplanområdet til boligområde vil medføre en øget mængde trafik, som skal afvikles på de eksisterende veje. Lokalplanområdet vil få vejadgang via stikvej fra Smedegade. Smedegade forventes at kunne optage den øgede mængde trafik, særlig med den planlagte omlægning, hvor trafikken flyttes lidt væk fra Smedegade 16 B. Realisering af lokalplanen vil derfor ikke medføre væsentlige påvirkninger af trafikken i nærområdet.

Ved stikvejens udmunding til Smedegade kan oversigtsforholdene forbedres særlig mod nordvest eventuelt ved opsætning af et spejl.

Langs det østlige skel af lokalplanens matrikel skal der udlægges en markvej, som giver ejer af marken matrikel nr. 678 Blans, Ullerup adgang til denne, ligesom den vil give adgang til tæt-lav boligerne i områdets nordligste ende. Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje skal Sønderborg Kommunes vejmyndighed godkende et detailprojekt for vejanlæggene. Desuden kan der ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (jævnfør færdselslovens § 100).

Miljøforhold

Affald

Sortering af affald skal ske i henhold til gældende affaldsregulativer.

Der må maksimalt være 15 meter fra affaldsbilens holdeplads til affaldsbeholderne. Gangarealer, hvor affaldsbeholderne transporteres, skal minimum være 1,2 meter brede, med fast belægning og må have en stigning på maksimalt 1:10.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering jævnfør jordforureningslovens § 50 a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal placeres i lokalplanområdet på egen grund eller flyttes ud af området efter gældende regler for jordflytning.

Jorden i lokalplansområdet soldes i forbindelse med byggemodningen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser og uden for indvindingsopland til almene vandværker. Nærmeste vandforsyningsboring er Blans Vandværks boring ca. 970 m sydøst for lokalplanområdet. De terrænnære jordlag består af moræneler ned til minimum 10 m under terræn.

Det primære grundvandsmagasin i området består af smeltevandssand og er generelt godt beskyttet af moræneler. Inden for lokalplanområdet er den mættede dæklagstykkelse ifølge boring DGU nr. 169.260 dog mindre end 5 m svarende til ringe naturlig beskyttelse. Det betyder, at grundvandet under lokalplanområdet er sårbart over for forurening. Det er derfor vigtigt, at regnvand der håndteres i området ikke påvirkes af forurening fra veje eller forurenende aktiviteter. Der bør derfor ikke foregå bilvask eller andre forurenende aktiviteter i boligområdet.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der ingen objekter, der er beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Der er ingen beskyttelseslinjer og ingen umiddelbare vandløbshensyn i området.

Det nærmeste § 3 beskyttede naturområde er en eng, der ligger ca. 350 meter øst for lokalplanområdet. Der er ingen vandløb indenfor lokalplanens område. Alle ligger uden for det konkrete lokalplanområde og vurderes ikke at blive påvirket.

Kulturarv

Fund og fortidsminder

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev, jævnfør museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherre, i henhold til

museumslovens § 25, stk. 1, anmode Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jævnfør museumslovens

§ 26, stk. 1-2. Hvis det på grund af jordarbejdets omfang er nødvendigt at gennemføre større forundersøgelser, jævnfør § 26, stk. 2, kan museets svarfrist forlænges til 6 uger.

Udtalelse fra Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har udtalt, at der på matriklen næppe vil være væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27, idet grunden dels har været bebygget med drivhuse siden 1960'erne, dels har været tilplantet med grantræer, som har dybe pælerødder.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

Det kan oplyses, at skulle situationen opstå, vil bygherre ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse. Museum Sønderjylland, Arkæologi besigtiger gerne eventuelle fund uden udgift for bygherre.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og kloakledninger.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation jævnfør planlovens § 47, stk. 1. Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation kan påklages til Planklagenævnet både vedrørende retlige og skønsmæssige spørgsmål.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- fastlægge anvendelsen af området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- sætte rammerne for områdets befæstelsesgrad, så udledningen af overfladevand ikke overbelaster eksisterende ledningsanlæg.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nummer 714 Blans, Ullerup samt en del af matrikel nummer 70 Blans, Ullerup til vejføring, samt alle matrikler, som udstykkes inden for lokalplanområdet efter august 2021.

§ 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet kan der, uafhængig af bestemmelserne i § 3.1 og § 3.2 opføres mindre bygninger og anlæg nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, for eksempel transformerstationer, masteanlæg, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg, når placeringen og udformningen tilpasses den omgivende bebyggelse og beplantning samt områdets karakter ikke ændres væsentligt.

§4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning, arealoverførsel og sammenlægning af matrikler i princippet som vist på kortbilag 2. Ved opførelse af tæt/lav boliger er det dog tilladt at udstykke boligerne enkeltvist.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte matrikel ved åben-lav bebyggelse og 40 ved tæt-lav bebyggelse.

§ 5.2

Der må for hver boligmatrikel uforsinket udledes tag- og overfladevand fra op til 35 % befæstet areal til det offentlige regnvandssystem. Hvis der befæstes mere end 35 % skal tag- og overfladevandet forsinkes eller håndteres på egen grund ved eksempelvis nedsivning eller en LAR-løsning. Befæstede arealer omfatter den del af en grund, der er belagt med en fast overflade - for eksempel tage, fliser og asfalt og har et afløb.

Note - § 5.2

Befæstelsesgraden er et udtryk for forholdet mellem det befæstede areal og det totale areal på en matrikel. Befæstede arealer omfatter den del af en grund, der er belagt med en fast overflade – for eksempel tage, terrasser og indkørsel.

§ 5.3

Beboelsesbygninger må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.

5.4

Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 7 meter målt fra naturligt terræn.

5.5

Boligens facadehøjde må maksimalt være 3,5 meter, målt fra naturligt terræn til skæring mellem facaden og tagfladens underside. Undtaget herfra er gavltrekanter af sædvanligt omfang.

5.6

Garager, carporte, udhuse, skure og andre småbygninger, som ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 3,0 meter i højden.

5.7

Det på kortbilag 2 med blå markerede område må ikke bebygges.

note til 5.7

Der er risiko for oversvømmelse af arealet med 5 års regnhændelser.

§6 Bebyggelsens udseende og bevaring

§ 6.1

For bygninger til beboelse gælder, at facader inklusiv gavle kun må opføres i blank mur i tegl eller fremstå pudset eller vandskuret. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.

§ 6.2

Pudsede eller vandskurede facader skal udføres med indfarvet puds eller males.

§ 6.3

Facader skal holdes i farver dannet af sort, hvid eller inden for jordfarveskalaen. Der må ikke anvendes signalfarver.

6.4

Vinduer og døre skal udføres med rammer i træ, træ/aluminium eller aluminium. Småsprossede vinduer eller snydesprosser må ikke anvendes.

6.5

Tage på beboelsesbygninger skal i hele tagfladens udstrækning dækkes med tegl, betontegl, skifer, tagpap eller sedum tag. Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage. Halvvalm kan anvendes. Hældninger på taget skal være mellem 25 og 45 grader.

Drivhuse, væksthuse og lignende må udføres med tag helt i glas.

Tage på garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende småbygninger - kan udføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

Tage på småbygninger må ikke udnyttes til opholdsareal.

6.6

Til facader og tage må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Undtaget herfra er vinduesglas. Ædel-engoberede og glaserede tagsten er ikke tilladt.

Note - § 6.6

For bestemmelser vedrørende solenergianlæg, som for eksempel solceller, henvises til § 9.6.

6.7

Synlige tagrender og tagnedløb må kun udføres i stål, zink eller kobber.

6.8

Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer skal udformes eller inddækkes, så de integreres og indgår som en konstruktiv del af bygningens arkitektoniske udtryk.

6.9

Sokkelhøjder over 0,5 meter i forhold til endeligt terræn skal integreres i facaden.

6.10

Skiltning og reklamering på ejendommen må, udover husnummer og navneskilt, kun finde sted i forbindelse med de erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og må højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægeligt, gøre brug af lyd eller udføres som lysskilt.

§7 Veje, stier og parkering

§ 7.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Smedegade.

§ 7.2

Der skal udlægges areal til fordelingsveje i princippet som vist på kortbilag 2.

7.3

Vejene i området skal udlægges i en bredde af 8 meter og anlægges med kørebane i en bredde af ca. 5 meter. Vejene skal anlægges som asfaltveje. Vejen ind i området udformes, så den tilpasser sig den fysiske virkelighed ved Smedegade 12 og 18.

7.4

Der skal anlægges en grussti mod vest efter princippet som vist på kortbilag 2.

7.5

Fra hver boligatrikel må der primært etableres én overkørsel til adgangsvej.

7.6

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jævnfør gældende vejregler.

7.7

I lokalplanområdet er det, i tidsrummet kl. 20:00-06:00, ikke tilladt at parkere eller henstille:
ikke indregistrerede køretøjer eller anhængere
køretøjer med tilladt totalvægt over 3500 kg
større anhængere som sættevogne, campingvogne, både og lignende, med en højde over 2,7 meter og længde over 8,0 meter.

7.8

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

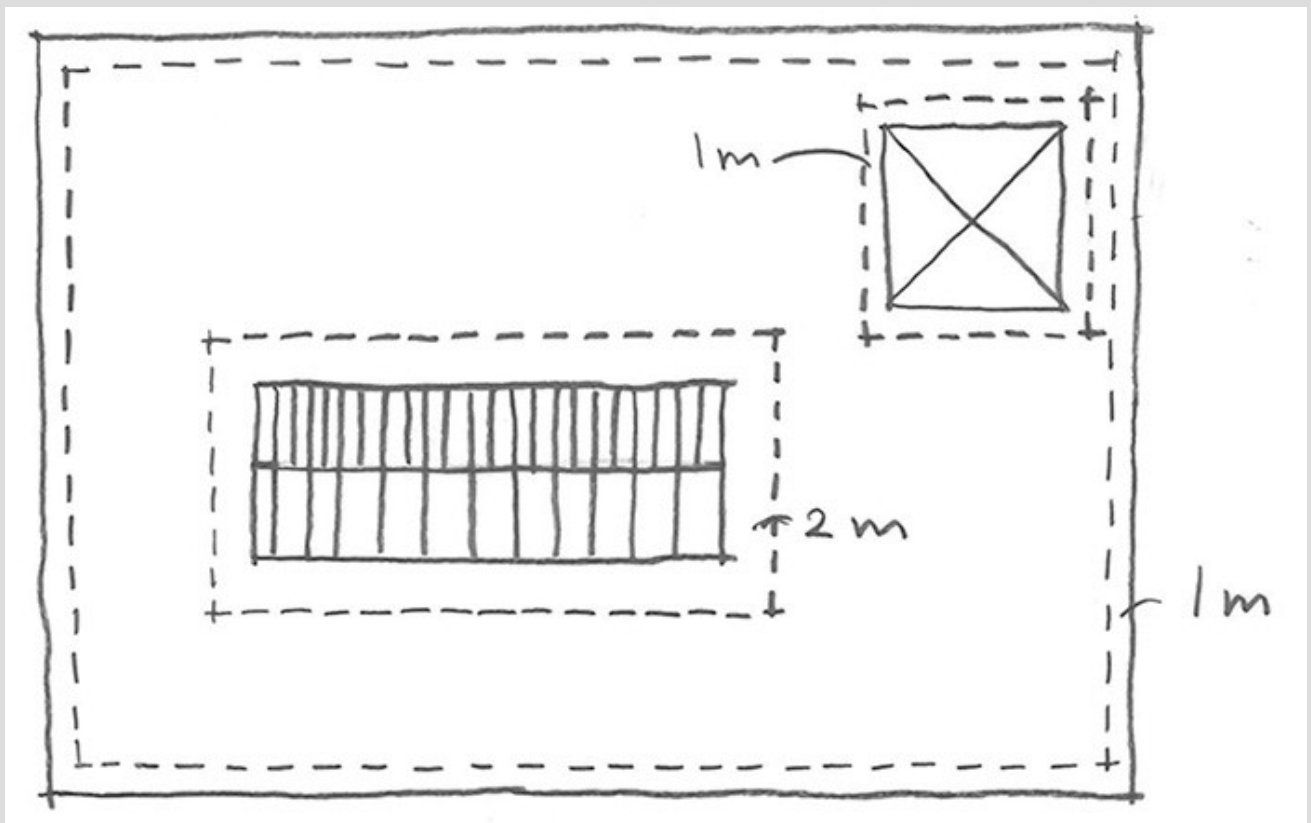
§8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Efter byggemodning må der maksimalt ske terrænregulering af ubebyggede arealer på +/- 0,5 meter, målt fra eksisterende terræn. Terrænreguleringen skal i udstrækning holdes til bebyggelsens omfang plus op til 2 m fra bygningsfacaden ved boligen og op til 1 m fra anden bebyggelse. Terrænreguleringen skal dog holdes mindst 1 m fra skel. Ved indkørsel kan der terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Note - § 8.1

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af filen](#)



§ 8.2

Ved terrænregulering i området skal der være opmærksomhed på, at vandets strømningsveje ind og ud af lokalplanområdet ikke må hindres jævnfør vandløbslovens § 6.

Inden for området skal det sikres, at overfladevand ved ekstremhændelser for nedbør uhindret kan løbe til de naturlige strømningsveje ud af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet skal desuden indrettes således, at der tages højde for de interne afstrømningsforhold og hvor vandet samles i forbindelse med megen nedbør, således at ejendommene i området ikke oplever vandproblemer.

§ 8.3

Fælleshegn, egne hegn og indre hegn langs skel og skelbræmme (indtil 2,5 meter fra skel) skal være levende hegn. Med levende hegn menes hækplanter, som kan stå ved egen støtte. Det er ikke tilladt at plante slyng-/klatreplanter, som skal gro op ad et fast hegn i skel eller skelbræmme. Der må, som undtagelse herfra, etableres trådhegn med en maksimal højde på 1,0 meter omkring den enkelte boligatrikel. Trådhegnet skal dog etableres som en integreret del af et levende hegn og skal etableres på indersiden af dette. Trådhegnet må ikke stå alene i skel eller skelbræmme.

Det levende hegn skal have mindst samme højde som trådhegnet.

§ 8.4

På den enkelte boligatrikel må arealet fra skel mod vej og 5 meter ind på grunden ikke befæstes og/eller anlægges i grus, stenmel, skærver og lignende i en grad der overstiger 30 pct. af arealet.

Note - § 8.4

Bestemmelsen har til formål at sikre, at ubebyggede arealer mellem bebyggelse og vej, på de enkelte boligatrikler, får et grønt udtryk og eksempelvis ikke anlægges helt i granitskærver eller fliser.

§ 8.5

Hegn langs vejskel, skel mod stier og skel mod grønne fællesområder skal placeres mindst 0,5 meter inde på egen matrikel.

§9 Tekniske anlæg

§ 9.1

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Ledninger til el, fibernet, antenner og lignende skal ligeledes fremføres under terræn og må ikke føres på facader. Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller for bygherres regning omlægges efter ledningsejerens anvisning. Eventuelle dræn, der kommer til syne ved byggearbejder, må ikke kobles på regnvandsafledningssystemet uden forudgående aftale med Sønderborg Forsyning.

§ 9.2

Bebyggelsen skal varmforsynes via alternative opvarmningsformer som for eksempel varmepumpe, biomassefyr, solvarme og lignende.

§ 9.3

Bebyggelsen skal tilsluttes Blans Vandværk.

§ 9.4

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 9.5

Der må ikke opsættes udendørs antenneanlæg eller parabolantener, med en højde der overstiger 2 meter til overkant. Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1,0 meter. Desuden må udendørs antenneanlæg og parabolantener ikke placeres på terræn. Anlæg som er nødvendige for fælles og offentlig forsyningsvirksomhed er undtaget herfra.

§ 9.6

Solenergianlæg, som for eksempel solfangere og solceller, kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg må kun opsættes på tage og skal integreres harmonisk i tagfladen. Anlægget må maksimalt udgøre 30 pct. af tagfladen. Anlægget må ikke vinkles i forhold til tagfladen eller placeres på stivere. Desuden må anlægget ikke medføre blændingsgener og skal derfor være antirefleksbehandlet.

§ 9.7

Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 4 meter fra terræn. Belysningen skal være nedadrettet.

§10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område, senest når lokalplanområdet er byggemodnet eller kommunen kræver dette. Afgrænsningen af foreningen er samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Sønderborg Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

§ 10.2

Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

§ 10.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommune.

§ 10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønt område og øvrige fællesarealer inden for lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af arealerne samt driften heraf tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§11 Betingelser for ibrugtagning

§ 11.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke uden Sønderborg Kommunes tilladelse tages i brug før:

vejarealer, opholdszoner, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 7

bebyggelsen er tilsluttet privat vandforsyning jævnfør § 9.3

bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloaksystem efter Sønderborg Forsynings anvisning jævnfør § 9.4.

§12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge planlovens § 18.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§ 13.1

Når lokalplanen er endeligt godkendt og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

§ 13.2

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

§ 13.3

Kommunen kan meddele dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

§ 13.4

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§ 13.5

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan. Kommunen kan dog meddele en midlertidig dispensation fra planens principper for en periode på maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

§ 13.6

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

§ 13.7

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

Kort og bilag

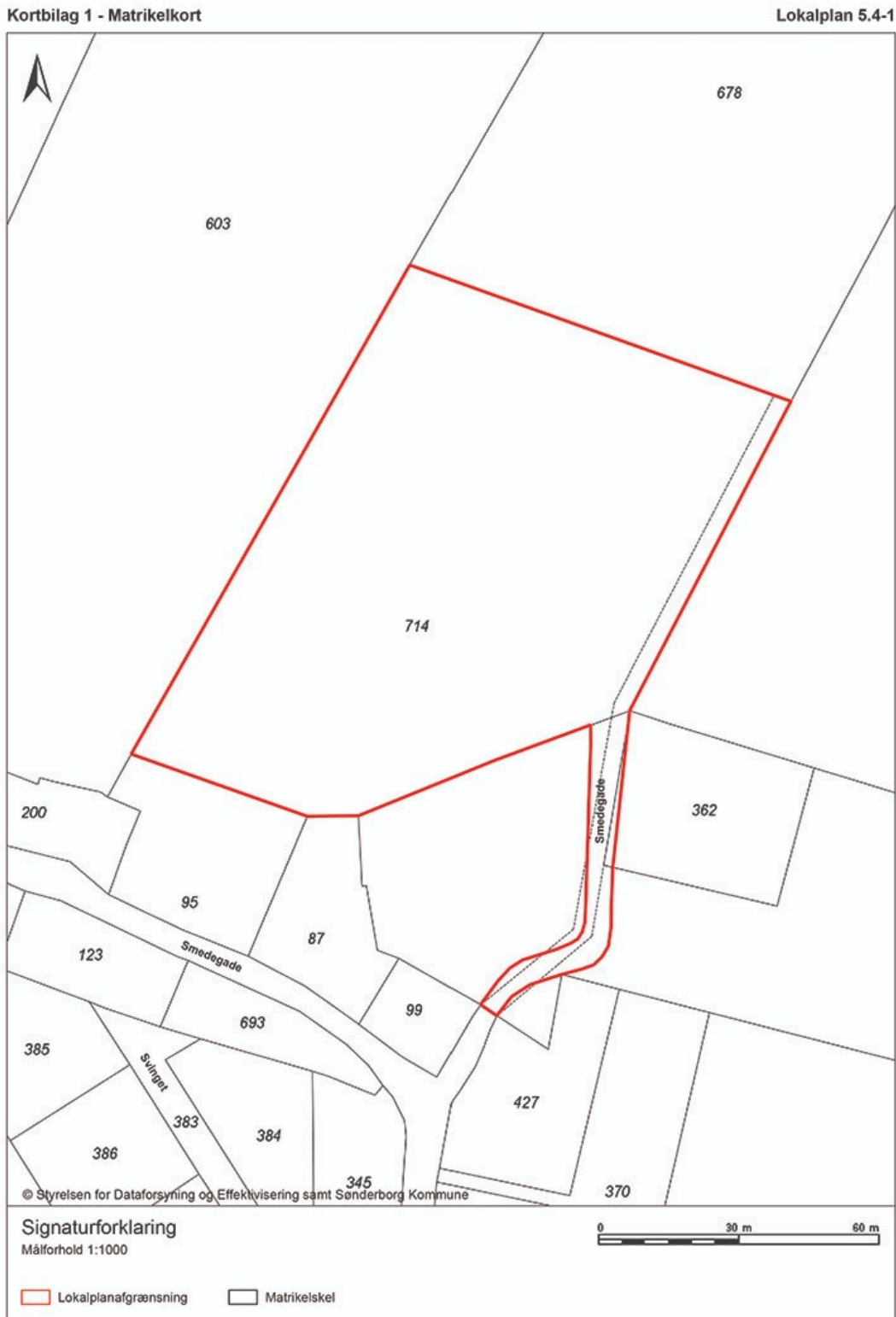
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortbilaget](#)

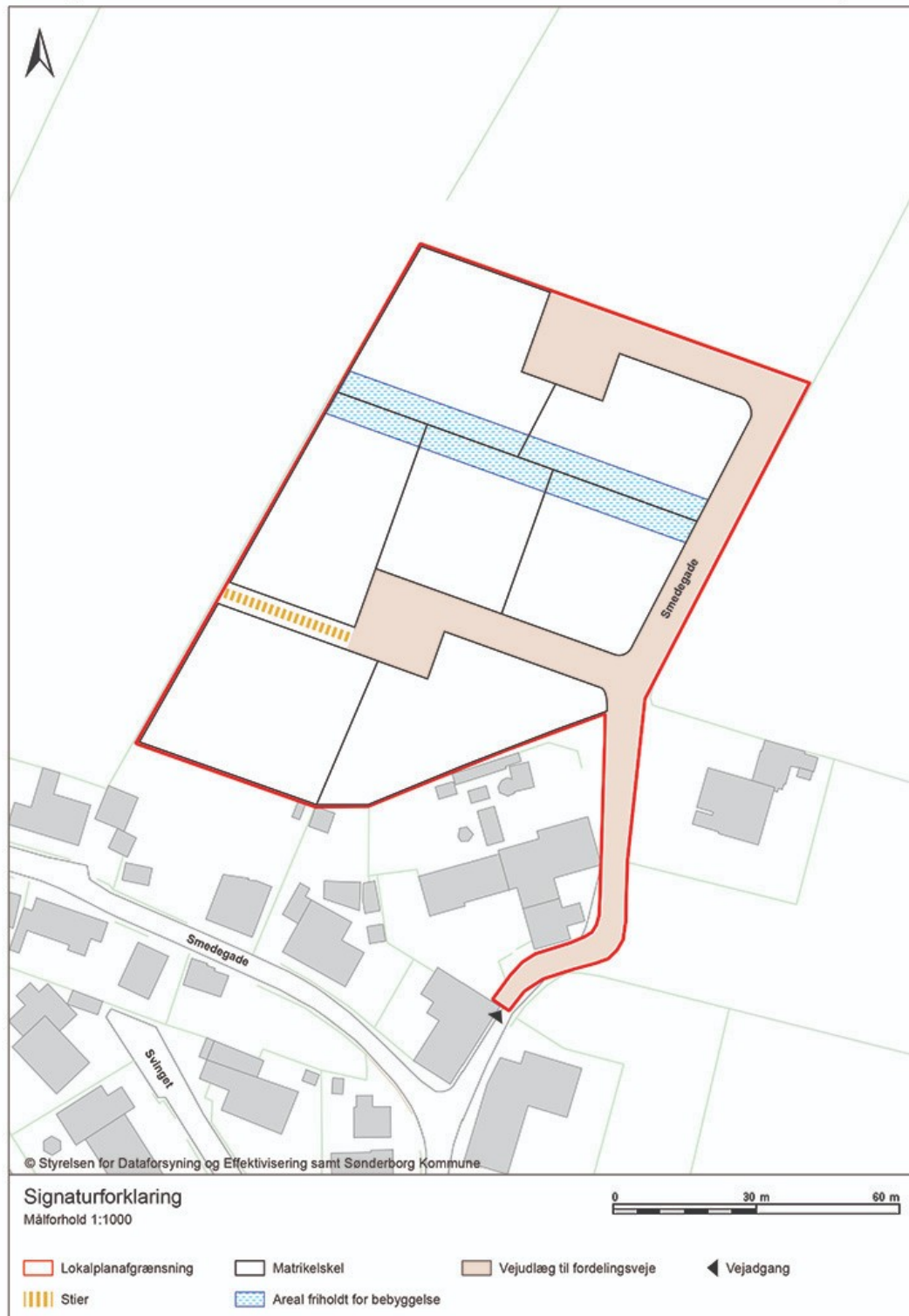


Kortbilag 2 - Arealanvendelse

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortet](#)

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan 5.4-1



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

[Klik her for at åbne en pdf-udgave af kortbilaget](#)

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Lokalplan 5.4-1



Offentlig høring og vedtagelse

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden 13. august 2021 til 10. september 2021.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Teknik-, By- og Boligudvalget den 5. april 2022.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 27. april 2022.

På byrådets vegne

Erik Lauritzen
Borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Ændringer i lokalplanforslaget

I løbet af den offentlige høringsperiode er der kommet 10 hørings svar til planforslaget primært i forhold til adgangsvejen til området, beskaffenheden af veje i området og etablering af en grundejerforening. Disse har medført 5 af de nedenstående ændringer og tilføjelser i lokalplanen.

Herudover har Sønderborg Kommune af egen drift tilføjet forslag til ændringer i lokalplanforslaget. Disse har medført 9 af de nedenstående ændringer og tilføjelser i lokalplanen.

Ingen af ændringerne til lokalplanen er vurderet til at være så væsentlige, at det har krævet en fornyet offentlig høring.

a) Lokalplanens redegørende del vedrørende vejforhold ændres fra

”Vejene i lokalplanområdet anlægges som grusveje for at bibeholde et landligt udtryk i kvarteret, samtidig med at det giver mulighed for en vis nedsivning af overfladevand”

til

”Vejene i lokalplanområdet anlægges som asfaltveje.”

b) Lokalplanens redegørende del vedrørende vejforhold ændres fra

”Vejen fortsætter med at hedde Smedegade i det nye kvarter. Husnumrene bliver 16 C, D og så videre”

til

”Vejen i lokalplansområdet kommer til at hedde Gartnertoften. Smedegade 12, 14, 16 A, 16 B og 18 kommer også til at få vejnavnet Gartnertoften i fremtiden.

c) Lokalplanens redegørende del vedrørende opsætning af lys (s 8 og 17) ændres fra

”Ved opsætning af lys, både på private grunde og på offentlige arealer opfordres til at anvende LED-belysning eller andre energivenlige lyskilder for at nedbringe energiforbruget i området.”

til

”Ved opsætning af lys, både på private grunde og langs vejen opfordres til at anvende LED-belysning eller andre energivenlige lyskilder for at nedbringe energiforbruget i området.”

d) Lokalplanens redegørende del vedrørende kulturarv (s 23) ændres fra

”Det kan oplyses, at skulle der findes væsentlige jordfaste fortidsminder, vil bygherre ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse. Museum Sønderjylland, Arkæologi besigtiger gerne eventuelle fund uden udgift for bygherre.”

til

”Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

Det kan oplyses, at skulle situationen opstå, vil bygherre ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse. Museum Sønderjylland, Arkæologi besigtiger gerne eventuelle fund uden udgift for bygherre.”

e) I lokalplanens redegørende del vedrørende miljøforhold og jordforurening (s 21) ændres fra

”Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og skal ske efter aftale med Sønderborg Kommune”

til

”Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal placeres i lokalplanområdet på egen grund eller flyttes ud af området efter gældende regler for jordflytning”

f) I lokalplanens redegørende del vedrørende miljøforhold og jordforurening (s 21) ændres fra

”Såfremt der under bygge -eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, herunder rester af eternitplader, skal arbejdet straks standses. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

til

”Jorden i lokalplansområdet soldes i forbindelse med byggemodningen.”

g) Lokalplanens § 5.2 ændres fra

”Befæstelsesgraden for den enkelte boligmatrikel må, af hensyn til udledningen af overfladevand, ikke overstige 35 pct.”

til

” Der må for hver boligmatrikel uforsinket udledes tag- og overfladevand fra op til 35 % befæstet areal til det offentlige regnvandssystem.

Hvis der befæstes mere end 35 % skal tag- og overfladevandet forsinkes eller håndteres på egen grund ved eksempelvis nedsivning eller en LAR-løsning.

Befæstede arealer omfatter den del af en grund, der er belagt med en fast overflade – for eksempel tage, fliser og asfalt og har et afløb.”

h) Lokalplanens § 6.1 ændres fra

” For bygninger til beboelse gælder, at facader inklusiv gavle kun må opføres i blank mur i tegl eller fremstå pudset eller vandskuret. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer. Facader på sekundær bebyggelse f.eks. garager, carporte, udhuse må udelukkende udføres i materialer som boligen eller i træ. Undtaget herfra er drivhuse, væksthuse og lignende.”

til

” For bygninger til beboelse gælder, at facader inklusiv gavle kun må opføres i blank mur i tegl eller fremstå pudset eller vandskuret. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer”

i) Lokalplanens § 7.2 ændres fra

”Der skal udlægges areal til fordelingsveje, hvoraf den ene også giver adgang til marken nord for lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.”

til

” Der skal udlægges areal til fordelingsveje i princippet som vist på kortbilag 2.”

j) Lokalplanens § 7.3 ændres fra

Vejene i området skal udlægges i en bredde af 7,5 meter og anlægges med en kørebane i en bredde af ca. 4,5 meter. Vejene skal anlægges som grusveje. Vejen ind i området udformes, så den tilpasser sig den fysiske virkelighed ved Smedegade 12 og 18.”

Til

Vejene i området skal udlægges i en bredde af 8 meter og anlægges med en kørebane i en bredde af ca. 5 meter. Vejene skal anlægges som asfaltveje. Vejen ind i området udformes, så den tilpasser sig den fysiske virkelighed ved Smedegade 12 og 18.”

k) Lokalplanens § 7.5 ændres fra

Fra hver boligmatrikel må der kun etableres én overkørsel til adgangsvej. Overkørslen skal være niveaufri og må ikke have en bredde på mere end 6 meter.

Til

Fra hver boligmatrikel må der primært etableres én overkørsel til adgangsvej.

l) Til lokalplanens § 8.1 føjes til efter sidste sætning

”Ved indkørsel kan der terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

m) Lokalplanens § 9.7 ændres fra

”Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lydpointshøjde på mere end 3 meter fra terræn. Belysningen skal være nedadrettet. ”

til

”Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lydpunktshøjde på mere end 4 meter fra terræn. Belysningen skal være nedadrettet.”

n) Anden sætning i lokalplanens § 10.4 ændres fra

”Grundejerforeningen skal efter overtagelse af arealerne tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.”

til

”Grundejerforeningen skal efter overtagelse af arealerne samt driften heraf tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg.”

Miljøscreening

Dette er en miljøscreening af lokalplan nr. 5.4-1 Boligområde ved det gamle gartneri i Blans efter *Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)* (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der laves miljøvurdering for planer, som omhandler projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen dog undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

Konklusion

Behov for miljøvurdering:	Kryds
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering.	x
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal således udarbejdes en miljøvurdering.	

Screening

	Ja	Nej	Bemærkninger
Omfatter planen projekter på lovens bilag 1/2? [MVL §8, stk. 1]		x	
Er der tale om et mindre område på lokalt plan eller mindre ændringer i eksisterende plangrundlag [MVL § 8, stk. 2]			
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt [MVL § 8, stk. 1]		x	
Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør screeningskema? [MVL § 8, stk. 1 og § 8, stk. 2]		x	

Resume af screeningskema

Skemaet nedenfor er et resume af miljøscreeningen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelse af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

Miljøforhold	Bemærkninger

Visuel påvirkning	<p>Lokalplanområdet vil komme til at fremstå mere tæt bebygget og på den måde ændre visuel karakter. Nyt byggeri vil dog ikke påvirke indtrykket af området væsentligt, bl.a. fordi området har været bebygget siden 1960'erne.</p> <p>Ved opførelse af boligbebyggelse aktiveres denne del af Blans. Udstykning forberedes til, at der i fremtiden kan skabes stiforbindelse gennem udstykningen gennem det nordvestlige skel.</p>
Landskab	<p>Idet matriklen ligger i tilknytning til landsbyens øvrige bebyggelse, vurderes den landskabelige påvirkning at være af mindre væsentlig karakter.</p>
Naturbeskyttelse	<p>Grundet afstand og områdets karakter som boligområde vurderes det, at lokalplanens indhold ikke vil påvirke Natura 2000-området eller beskyttet natur.</p>
Biologisk mangfoldighed	<p>Der er tale om et område som allerede i dag er urbant med gartneri og plantage. Det vurderes, at omlægning til boligområde ikke vil påvirke den biologiske mangfoldighed.</p>
Jord og undergrund	<p>indsættes når vi ved om den sidste del af undersøgelserne.</p>

Vand	<p>Spildevand:</p> <p>I forhold til afledning af tag- og overfladevand til offentlig regnvandskloak, må der maksimalt befæstes med 35 % på hver af grundene (bygninger og omkringliggende vej- og parkeringsarealer). Hvis der befæstes mere end 35 %, skal tag- og overfladevand forsinkes i lokalplanområdet inden det ledes til offentlig kloak.</p> <p>Blue spot:</p> <p>Lavningerne vil sandsynligvis blive udjævnet ved terrænregulering i forbindelse med byggemodning. Det skal i den forbindelse sikres, at overfladevand ikke ledes til naboarealer, hvor det er til gene.</p>
Luft	<p>Der vurderes ikke at være risiko for lugtgener fra nabolandbruget på grund af afstanden og den forholdsvis lille størrelse af dyreholdet. Der er ikke andre kilder til væsentlig lugt eller luftforurening i området, som vurderes at kunne påvirke lokalplanområdet væsentligt.</p>
Klimapåvirkning	<p>Det er usandsynligt at byggeriet vil medføre gener i form af vindturbulens eller skygge for de omkringliggende ejendomme. Det vurderes, at der ikke vil ske lokale klimapåvirkninger</p>
Kulturarv	<p>Det vurderes, at denne udvidelse af landsbyen ikke vil få væsentlig indflydelse på den kulturarvsmæssige udpegning nordøst for.</p>
Befolkning	<p>Det vurderes positivt, at Blans kan udvikles med et velbeliggende boligområde og dermed yderligere befolkning.</p>

Menneskers sundhed	<p>Der er god afstand til færgen som ikke forventes at kunne påvirke lokalplanområdet støjmæssigt. Blans Slagteri er miljømæssigt dimensioneret, så boliger nærmere end dette lokalplanområde er beskyttet mod uacceptable påvirkninger. Det er dermed usandsynligt at slagteriet kan påvirke dette lokalplanområde uønsket. Det vurderes, at der ikke er andre forhold, som vil kunne påvirke menneskers sundhed uønsket ved denne lokalplan. Lokalplanområdet vurderes ikke selv at påvirke det omliggende område ift. menneskers sundhed.</p>
Trafik	<p>Det vurderes, at den eksisterende infrastruktur skal ændres lidt for at optage den øgede trafik. Vejen forbi Smedegade 16 er ca. 4 m bred og forløber meget nær adgangen til nr. 16. Det ville være optimalt, såfremt vejen kunne forlægges nogle meter mod øst.</p> <p>Det vurderes, at en mulig miljøpåvirkning måske vil være væsentlig.</p>
Materielle goder	<p>Det vurderes at der ikke vil ske ændring, påvirkning eller inddragelse af materielle goder i området.</p>
Naboområder	<p>Lokalplanen vurderes at påvirke både Blans generelt og naboområder positivt.</p>
Alternativer, 0-løsning	<p>Hvis ikke lokalplanen føres ud i livet, vil boligbyggeriet ikke kunne realiseres og matriklen vil formentlig forblive ubebygget.</p>