

Lokalplan 4.8-1

Boligområde Johanne Hansensvej, Damsmosevej,
Havemosevej og Rojgårdvej, Vollerup Øst

Vedtaget af Sønderborg Byråd den 10. oktober 2012



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

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

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Fremlæggelse

Lokalplanen fremlægges i perioden 16. maj til 11. juli 2012.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 28. marts 2012.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 10. oktober 2012.

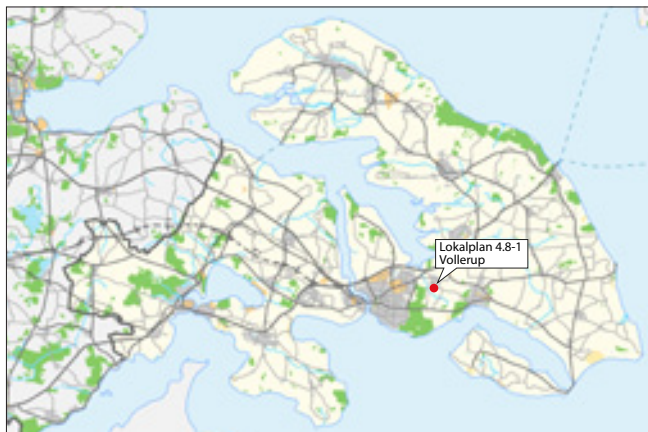
Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Baggrund for lokalplanen	5
Formålet med lokalplanen	5
Konsekvenser for nærområde	5
Beskrivelse af det påtænkte projekt	5
Redegørelse for forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan	7
Strategiplan	7
Lokalplan	7
Teknisk forsyning	7
Miljøforhold	7
Kystnærhedszone	8
Naturbeskyttelsesloven	8
Landbrugspligt	8
Fortidsminder	8
Trafikale forhold	9
Miljøvurdering af planer og programmer	9
Tilladelser fra andre myndigheder	9
 Lokalplanens bestemmelser	 10
§ 1 Formål	10
§ 2 Område og zonestatus	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Vej, sti og parkering	10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8 Ubebyggede arealer	11
§ 9 Forsyningsanlæg	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 11 Grundejerforening	12
§ 12 Servitutter	12
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	12
 Vedtagelse	 13
 Kortbilag 1	 14
Kortbilag 2	15
Kortbilag 3	16
Kortbilag 4	17
 Resumé af miljøscreening	 18

Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 475, del af matr. nr. 518 og del af matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Lokalplanområdet er markeret med rødt.

Lokalplanen dækker et areal på ca. 17,1 ha. Området er i dag udlagt til landbrugsjord og består således af marker.

Lokalplanområdet ligger øst for den eksisterende by Vollerup. Vollerup ligger mellem Sønderborg og Hørup og er præget af en meget varieret bebyggelsesstruktur både med sammenhængende og fritliggende bolig/erhverv samt nye og gamle bebyggelser ind imellem hinanden.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Lambjergskovvej. Nordvest for området ligger den ældste del af Vollerup. Nord for ligger nyere udstykninger med række- og parcelhuse. Mod øst, syd og sydvest er området omgivet af marker. I den fremtidige udvikling vil arealerne øst for, der allerede er udlagt til boligområde i kommuneplanen, formentlig blive udbygget, mens de øvrige fortsat vil være landbrugsjord.



Fra Huholt mod øst. Området vil også når det er udbygget være omgivet af marker. Lokalplanområdet starter først omkring vandhullet med træer omkring.



Lokalplanområdets nord-vestlige hjørne. Her er terrænet lavest, og det er naturligt at placere regnvandsbassin.



Lambjergskovvej, set fra krydset med Rojgårdsvej. Her kommer den nye stamvej til at blive koblet på.

Redegørelse

Baggrund for lokalplanen

De områder, der er udlagt til boliger i Vollerup er ved at være udbyggede.

Lokalplanen er udformet på baggrund af et ønske om at skabe flere boliggrunde i den planlagte byudvikling i Vollerup Øst.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er;

- at området anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse,
- at sikre grønne rekreative områder,
- at sikre stier ud i de grønne omkringliggende område
- at fastlægge arealer til regnvandsafledning/vådområder
- at udbygningen af denne etape sker i overensstemmelse med en overordnet plan for byudviklingen af Vollerup – strategiplan for Vollerup.

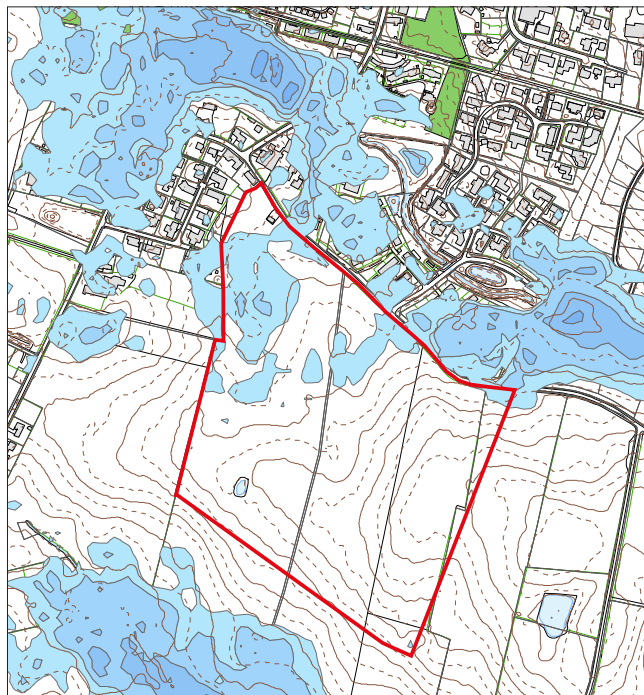
Konsekvenser for nærområde

Denne udbygning af boligområdet i Vollerup vil medføre en øget mængde biler, der kører til og fra boligområdet. De eksisterende veje i Vollerup er ikke dimensioneret til at rumme den øgede trafikmængde og derfor udbygges vejnettet. Med denne etape af udbygningen af boligområdet etableres første del af en ny sammenhængende stamvej ud til Klinting. På sigt udbygges vejen mod øst der skal forsyne boligområderne syd for Lambjergskovvej.



Udsnit af Strategiplan for Vollerup-Hørup. Lokalplanområdet er markeret med rødt. Stamvejens første del hen til Klinting er markeret med blå.

En del af lokalplanområdet er udpeget som Bluespot-område. Dette betyder, at området generelt ligger lavt i terrænet, og at der er risiko for oversvømmelser. Der er i forvejen problemer med oversvømmelser og manglende afvanding for et boligområde nord-vest for lokalplanområdet. For at afhjælpe yderligere problemer for naboområder, samt sikre afvanding inden for lokalplanområdet, skal der etableres regnvandsbassin i den nord-vestlige del af lokalplanområdet, hvor terrænet er lavest.



Udsnit af Bluespot-kortet. Det ses, at den nord-vestlige del af lokalplanområdet er udpeget.

Beskrivelse af det påtænkte projekt

Lokalplanen udlægger området til boliger i en etage, hvoraf enkelte udføres med udnyttet tagetage. Området deles op i tre boligområder. I de to af delområderne er der mulighed for åben-lav, og områderne udlægges med parcelhusgrunde. Det sidste delområde udlægges som storparcel, med mulighed for enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. I alt vil der være plads til ca. 90-120 boliger.

Lokalplanen udlægger fire områder til grønt område, hvoraf et af dem rummer regnvandsbassin, et er fastlagt grøn kile fra strategiplanen og de øvrige er fælles friarealer for parcelhusområderne.

Lokalplanen skal sikre mulighed for at bygge energivenlige, grønne boliger. Varmeforsyningen i området er fjernvarme, produceret med solenergi. Der stilles derfor ikke krav om, at byggeri skal opføres som lavenergi-byggeri, men der er mulighed for det.

Redegørelse

Parcelhusene kan opføres i en etage. Enkelte ejendomme kan bebygges med en etage med udnyttet tagetage, disse ligger i delområde X ud til Lambjergskovvej og er markeret med et kryds på kortbilag 2.

I delområde X kan huse udføres med symmetrisk sadeltag uden valm, eller ensidig taghældning.

I delområde Y kan huse udføres med symmetrisk sadeltag, valmet tag eller ensidig taghældning.

Delområde Z udlægges med mulighed for enten tæt-lav eller åben-lav. Tæt-lav boliger skal udbygges efter en samlet bebyggelsesplan for hele området og der gives ikke mulighed for udstykning. Der kan udstykkes til åben-lav med parcelhusgrunde der har en minimumsstørrelse på 850 m². Udstykning til åben-lav skal følge princippet som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Huse kan udføres med symmetrisk sadeltag, valmet tag eller ensidig taghældning.

Husene kan udformes med tegltag eller tagpap på lister. Facaderne kan udføres med blank mur i tegl, pudset eller vandskuret eller i træ, dog ikke med krydsende hjørner (bjælkehuse o. lign.). Der er ikke fastlagt et farvespektrum, og det giver mulighed for variation og et personligt præg.

Lokalplanområdet får i første omgang vejadgang fra Lambjergskovvej, og i området etableres en del af et overordnet vejforløb. Vejforløbet er en fortsættelse af Rojgårdvej og fra denne stamvej etableres der boligveje ind til de enkelte boligområder.

Der etableres et stiforløb, der forbinder de grønne områder. Stien gennemskærer de to parcelhusområder og der er mulighed for videre forbindelse til område øst for, når dette udvikles.

Lokalplanområdet ligger lavt i terrænet. Fra 12 meter over havets overflade falder terrænet til 6,5 meter. Der er i naboområdet allerede kendte problemer med overfladevand og oversvømmelser.

Området etableres derfor både med meget grønt friareal og et regnvandsbassin, der kan forsinke vandet, når der i perioder er meget overfladevand.



Kortbilag 2



Kortbilag 3

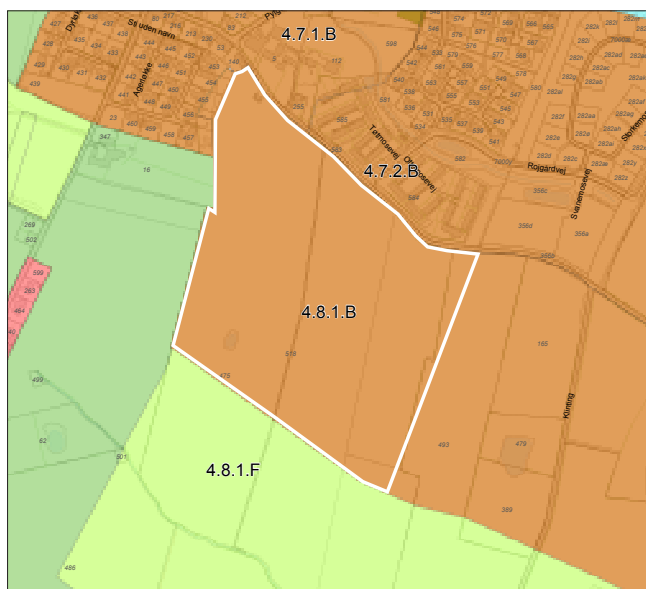
Redegørelse

Redegørelse for forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2009 – 2021 beliggende i rammeområde 4.8.1.B og udlagt til boligformål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Kommuneplanrammer i Vollerup i Kommuneplan 2009-2021

Strategiplan

Sønderborg Kommune har udarbejdet en overordnet strategiplan for et samlet område i Vollerup. Her fremgår principperne for udbygning af området med stier, veje, beplantning mv. Planen er ikke retlig bindende, men fungerer som retningslinje. Denne lokalplan er i overensstemmelse med strategiplanen.

Lokalplan

Området er delvis omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 17. Ved endelig vedtagelse ophæves vedtægt nr. 17 for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes varmeplan og udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Fjernvarmen i området stammer fra det nyetablerede solvarmeanlæg i Vollerup. Solvarme er at betragte som CO₂ neutralt. Der stilles derfor ikke krav om yderligere energiop-timering af byggeri i dette område. Det er naturligvis fortsat muligt, at vælge at opføre sit hus som lavenergi-byggeri.

Bebyggelse i lokalplanområdet vil kunne få fritagelse fra kravet om tilslutning til offentlig varmforsyning, hvis bebyggelsen opføres som lavenergi-byggeri. Fritagelsen skal ansøges sammen med byggeansøgningen.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Sønderborg Kommunes Spildevandsplan 2009-2016. Området er planlagt separat-kloakeret.

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt kloaknet. Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til gældende takster.

Affald

Der er krav om sortering af affald i genanvendeligt affald og restaffald. Alle parcelhuse i kommunen får stillet en 2-delt beholder til sortering af det genanvendelige affald til rådighed. Der er pligt til at benytte beholderen. Ultimo 2012 får alle parcelhuse en beholder til restaffald, som der således også skal gøres plads til.

Miljøforhold

Jord

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

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

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Der er ikke konstateret jordforurening i området (kontrol foretaget i november 2011).

Grundvand

Området har særlige drikkevandsinteresser.

Inden for området må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til en mere grundvandstruende art. Aktiviteter der sikrer en god grundvandskvalitet skal fremmes. Der bør vises tilbageholdenhed med anvendelse af sprøjtemidler til ukrudts- og skadedyrsbekæmpelse.

Redegørelse

Regnvandsbassin

Der skal etableres regnvandsbassin i området. Bassinet skal opbygges med en våd og tør del.

Der er foretaget beregninger, som kan betragtes som vejledende i forhold til etablering af bassin. Følgende er en beskrivelse af bassinets udformning.

Den våde del, som er permanent vanddækket, skal have et volumen svarende til 250 m³/red. ha. Hvilket svarer til 1275 m³. Dybden må maksimalt være 2 m og middeldybden skal være ca. på 1 m.

Bassinets opstuvningsvolumen dimensioneres, således at afløb fra hele området svarer til 1 l/s/ha af hele det afvandede område. Bassiner skal dimensioneres for overfyldning 1 gang hvert 10. år og en sikkerhedsfaktor på 1,3 hvilket svarer til et magasinivolumen på ca. 2500 m³.

Bassinerne bør udformes så længden er 4 gange større en bredden.

Skråninger på bassinet udformes med en hældning på 1:5 i det område, der er vådt under regn. I det område der altid er vådt, skal de første 2 meter være meget flade og først herefter blive dybere.

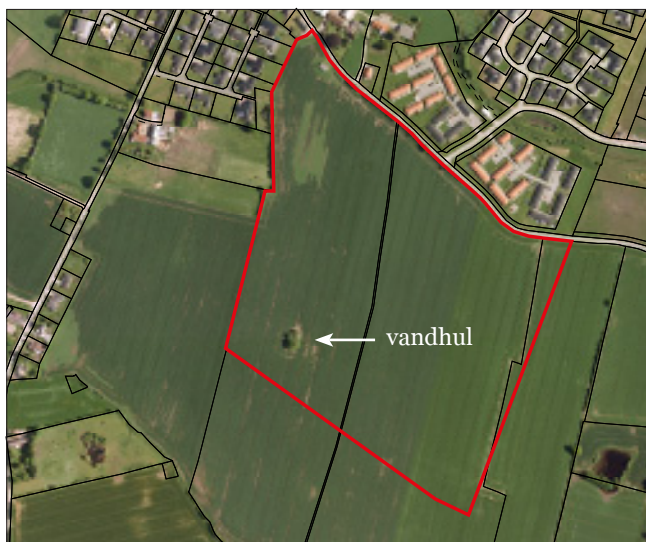
Af hensyn til beskyttelse af grundvand og drikkevand, skal bassinerne etableres med tæt bund.

Kystnærhedszone

Området ligger inden for kystnærhedszonen. Den nye bebyggelse har imidlertid ingen indvirkning på kystområderne, da området ligger lavt og mere end 1 km fra kysten samt mod nord indgår som del af det bebyggede område Vollerup.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er et vandhul, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der tages højde for vandhullets fremtidige bevarelse i lokalplanen, bl.a. ved udstykningsplanen.



Der er ingen beskyttelseslinjer i området. Syd for området ligger en beskyttet å, og mod øst og vest er der skovbygge-linie. Begge er uden for det konkrete lokalplanområde, og vurderes ikke at blive påvirket.

Der skal der foretages en vurdering af om planen kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt jf. BEK nr. 408 af 01/05/2007, § 7. Ved denne lokalplan er der ca. 2,4 km til nærmeste Natura 2000-område, Augustenborg Skov, bøgeskov. Det vurderes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet har tidligere været udlagt til landbrug og er derfor omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Fortidsminder

Haderslev Museum har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet. I udtalelsen i henhold til museumslovens § 23 skriver de bl.a.:

Planområdet er på ca. 17,1 ha og er beliggende på en vest- og sydvendt skråning ned mod et lille vandløb. Inden for planområdet er der registreret en overpløjet gravhøj (sb. 37, Ulkebøl sogn). Desuden er der omkring planområdet registreret flere fortidsminder. Umiddelbart nord for området er der således registreret overpløjede gravhøje (sb. 290-291 Ulkebøl sogn). Desuden er der nord for området registreret bebyggelser fra stenalder, bronzealder, jernalder, middelalder og renaissance (sb. 275, 301, 391, 393, 394, 420-422). Desuden ved vi af erfaring, at den topografiske beliggenhed forholdsvis højt i terrænet tæt ved vandløb har været foretrukket til placering af bebyggelser i forhistorisk tid og middelalder.

1. Der er således registreret et væsentligt fortidsminde - den overpløjede gravhøj - på planområdet (sb. 37, Ulkebøl sogn). Denne gravhøj skal iflg. museumsloven undersøges, hvis den berøres af anlægsarbejdet. Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev vil være behjælpelig med afsættelse af fortidsmindet i terrænet.
2. På baggrund af planområdets topografiske beliggenhed i øvrigt, er der **stor risiko** for at træffe på andre væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejde. Museet anbefaler derfor i øvrigt en frivillig forundersøgelse af planområdet. Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

Redegørelse

De faste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Trafikale forhold

Boligveje i området udlægges til private fællesveje. Stamvejen udlægges til kommunal vej. Vejene navngives i henhold til strategiplanen, med boligvejene Damsmosevej, Havemosevej og Johanne Hansensvej og stamvejen Rojgårdvej. Vejnavne og forventede husnumre kan ses på kortbilag 4.

Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering af planens sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelig gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK nr. 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2. Se nærmere i vedlagte bilag 'Resume af miljøscreeningen'.

Tilladelser fra andre myndigheder

Afdeling Vand & Jord, Sønderborg Kommune

Til regnvandsbassin skal der søges om udledningstilladelse ved Sønderborg Kommune afdeling Vand og Jord på: vandjord@sonderborg.dk

Afdeling Byg, ved Sønderborg Kommune

Tilladelser efter byggeloven skal søges i Afdeling Byg, Sønderborg Kommune.

Afdeling Veje og Trafik, ved Sønderborg Kommune

Forud for anlæg af de i lokalplanen skitserede veje skal Sønderborg Kommunes afdeling for Veje og Trafik godkende et detailprojekt for vejanlæggene.

Statens Luftfartsvæsen skal vurdere bygningshøjder på mere end 25 meter over terræn af hensyn til indflyvningen til Sønderborg Lufthavn, så det sikres at nødvendige tilladelser gives.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, BEK. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse,
- at sikre grønne rekreative områder,
- at sikre stier ud i de grønne omkringliggende områder
- at fastlægge arealer til regnvandsafledning/ regnvandsbassin
- at udbygningen af denne etape sker i overensstemmelse med en overordnet plan for byudviklingen af Vollerup – strategiplan for Vollerup.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 475, del af matr.nr. 518 og del af matr.nr. 493 Vollerup, Ulkebøl ejerlav samt alle matrikler, som udstykkes efter 13. december 2011.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved vedtagelsen af lokalplanen til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse og/eller tæt-lav bebyggelse.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan indpasses i et boligområde under forudsætning af:

at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende, og
at virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

- 3.3 Inden for området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for områdets beboere.
- 3.4 Inden for området kan der opføres transformerstationer, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

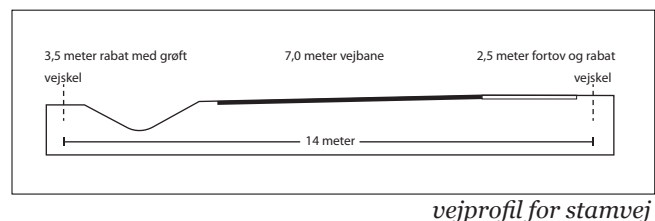
- 3.5 De arealer, der er vist på kortbilag 2 med grøn prik-signatur, må ikke udstykkes til beboelse, men skal udlægges til grønne friarealer.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ske udstykning i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.
- 4.2 Inden for delområde X og Y må der kun opføres 1 bolig på hver grund.
- 4.3 I delområde X,Y og Z skal grunde ved udstykning være mindst 850 m² ved åben-lav boliger. Ved udstykning til tæt-lav i delområde Z skal grunde være mindst 250 m².
- 4.4 Delområde Z må udstykkes i én storparcel til udlæg af tæt-lav boligbebyggelse.

§ 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Stamvejen A-B udlægges i en bredde af 14 m, og anlægges med kørebanebredde på mindst 6-7 m og fortov på 2,5 m. Desuden reserveres areal i rabatten til at etablere grøft.



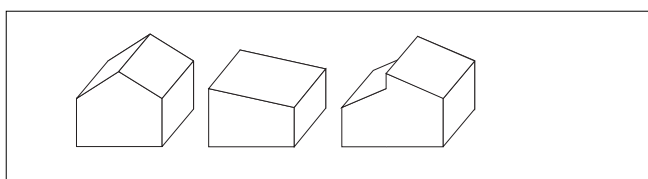
- 5.3 Boligvejene udlægges i en bredde af 8 m, og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.4 Stier anlægges i en bredde af min. 2,5 m Stier skal i det grønne område G1 indpasses efter regnvandsbassinets placering og udformning.
- 5.5 Der skal reserveres areal til 2 p-pladser pr. boligenhed ved åben-lav byggeri og 1,5 pladser pr. boligenhed ved tæt-lav byggeri. P-pladserne skal holdes på egen grund.
- 5.6 Der må kun etableres én overkørsel til boligvejen fra hver grund. Overkørslen må maksimalt være 4 meter bred. Der må ikke etableres overkørsel til stamvejen fra de enkelte grunde.

Bestemmelser

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde X

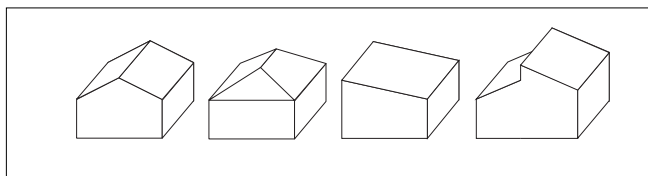
- 6.1 Inden for delområde X må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Beboelsesbygninger må opføres i indtil 1 etage og en højde på maksimalt 5,5 meter målt fra terræn. Undertaget herfra er ejendomme markeret med et kryds på kortbilag 2. På disse ejendomme skal beboelsesbygninger opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn. Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske sadeltage eller tage med ensidig taghældning. Tage må ikke udføres med valm.



mulige tagformer i delområde X

Delområde Y

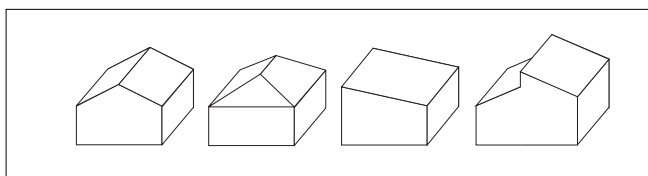
- 6.2 Inden for delområde Y må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. Beboelsesbygninger må opføres i indtil 1 etage og en højde på maksimalt 5,5 meter målt fra terræn. Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske sadeltage, valmede tage eller tage med ensidig taghældning.



mulige tagformer i delområde Y

Delområde Z

- 6.3 Inden for delområde Z må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for åben-lav med udstykning til parcelhusgrunde. Udlægges området til tæt-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%. Beboelsesbygninger må opføres i indtil 1 etage og en højde på maksimalt 5,5 meter målt fra terræn. Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske sadeltage, valmede tage eller ensidig taghældning.



mulige tagformer i delområde Z

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 For bygninger til beboelse gælder:
Facader må kun udføres i træ eller blank mur i tegl, pudset eller vandskuret. Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehuse o. lign.) Mindre dele af facaden må udføres i lette materialer som træ, metal eller eternit.
Udhuse, garager, carporte o. lign. må udføres i andre materialer.
- 7.2 Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med tegl, tagpap på lister eller græs.
- 7.3 Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi på over 10.
- 7.4 Der må placeres solceller og -fangere på tage. De må dog ikke monteres på stativer, men skal følge taghældningen.
- 7.5 Udlægges delområde Z til tæt-lav skal bebyggelsen fremstå som en helhed, bygget i ensartede materialer og byggestil.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles friarealer

- 8.1 Delområde G1, G2, G3 og G4 udlægges til grønt område som fælles friarealer.
- 8.2 Der må i hvert friareal opføres en mindre bygning i form af et skur til redskaber og andet.
- 8.3 De fælles friarealer må ikke i øvrigt bebygges eller udstykkes til boliger.
- 8.4 De fælles friarealer skal udlægges i græs og må kun beplantes med grupper af egnstypiske træer og buske.
- 8.5 Fælles affalds- og komposteringsanlæg etableres inden for de fælles friarealer. Anlæggene skal indhegnes med levende hegn.
- 8.6 Fælles friarealer og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme må ikke anvendes til udendørs oplagring af både, campingvogne eller lignende.
- 8.7 Ved tæt-lav bebyggelse i delområde Z skal parkerings- og adgangsareal have et grønt udseende. Dette med spredt træbeplantning i grøn bund.
- Hegn og terræn
- 8.8 Hegn i skel skal være levende. Hegn mod vej og mellem parceller skal bestå af almindelig bøg. Hegn mod fælles friarealer skal bestå af Vild pære, Vild æble, Fuglekirsebær, Slåen og Tjørn. Hækkene skal fremstå buskede i en højde af 1.80 m. efter tilvækst.

Bestemmelser

8.9 Terrænregulering på de enkelte ejendomme må ikke foretages tættere på skel end 0,5 meter. Terrænspring skal optages i skråning med en maksimal hældning på 38 grader med vandret. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Regnvandsbassin

8.10 I delområde G1 udlægges en del af arealet til regnvandsbassin. Arealet er skraveret på kortbilag 2.

8.11 Regnvandsbassinet skal integreres i landskabet som et organisk, rekreativt element. Bassinet kan eksempelvis udføres som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

8.12 Regnvandsbassinet skal opbygges med en våd og tør del og etableres med tæt bund for at beskytte grund- og drikkevand.

§ 9 Forsyningsanlæg

9.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

9.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

9.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.4 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vand- og spildevandsnet.

9.5 Der må ikke opsættes synlige antenner. Parabolantennetårne kan dog tillades i en max. højde af 2 m fra terræn.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning samt offentligt vand- og spildevandsnet.

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 8 nævnte regnvandsbassin er etableret.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område, når 75% af bebyggelsen, i det af delområderne X, Y eller Z der etableres først, står færdig. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Sønderborg Kommune.

11.2 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.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommunes byråd.

§ 12 Servitutter

12.1 Der ophæves ingen servitutter.

12.2 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. Lov om planlægning § 18.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

13.3 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.

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

13.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. Planlovens § 17, stk. 1, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelse

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 28. marts 2012.

P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 10. oktober 2012.

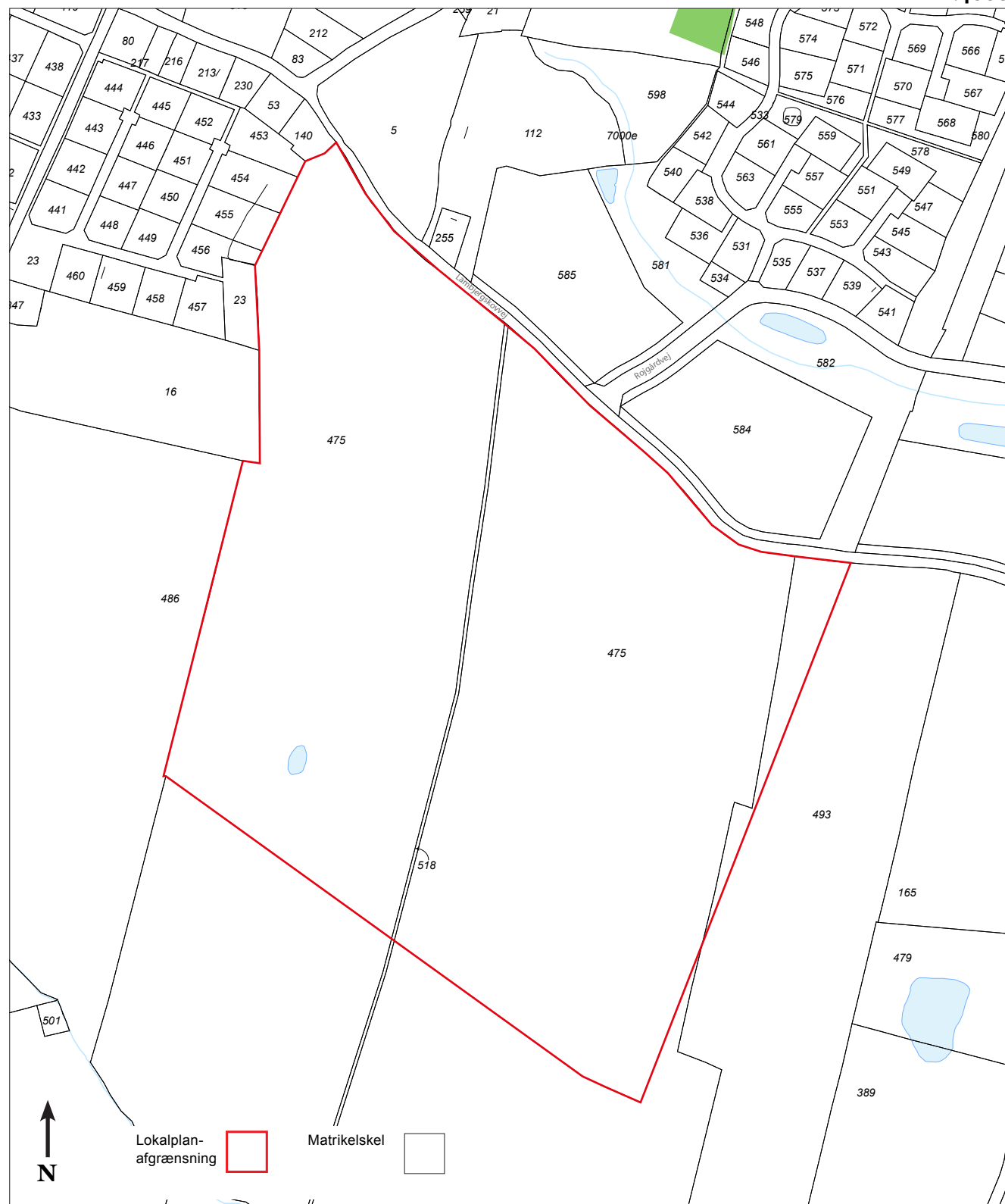
P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk.

Kortbilag 1

1:4000



Bilag

Kortbilag 2

Delområder og principper for vejadgang og stier.



Bilag

Kortbilag 3

Illustrationsplan

1:4000



Bilag

Kortbilag 4

Vejnavne og husnumre

1:4000



Miljøscreening

Resumé af miljøscreening

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

Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	2	A
2	Landskab	2	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	1	A
6	Vand	2	B
7	Luft	1	A
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	2	A
10	Befolkning	2	A
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	2	B
13	Materielle goder	1	A
14	Naboområder	2	A
15	Alternativer, o-løsning	1	A

Definition:

- 1 – betyder, at det er usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning
- 2 – betyder, at der er mulighed for en miljøpåvirkning
- 3 – betyder, at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

- A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig
- B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig
- C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

Konklusion

Det skønnes at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Samtidigt skønnes det, at miljøpåvirkningen ved størstedelen af de undersøgte emner er uvæsentlig. Det er vurderet, at der muligvis kan ske en påvirkning på miljøet ved syv af de undersøgte emner.

For to af disse syv emner er det vurderet, at der måske er tale om en væsentlig påvirkning. Det vurderes samlet set, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Der vil muligvis ske en visuel påvirkning og en påvirkning af landskabet. Området ændrer karakter fra markjord til boligområde. Der tillades boliger i op til to etager. Miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig.

Der vil muligvis ske en påvirkning af vandforholdene. Det drejer sig primært om regnvand. Der er i forvejen konstateret problemer med oversvømmelser ved kraftige regnskyl. Med lokalplanen skal der derfor sikres areal til regnvandsbassin eller LAR og der udarbejdes situations- og udstykningsplan herefter. Miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig.

Der vil muligvis ske en påvirkning af kulturarven. En arkivalisk kontrol viser, at der i området er stor risiko for at træffe på væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejde. Hele lokalplanområdet prøvegraves inden anlægsarbejde, og miljøpåvirkningen vurderes derfor at være uvæsentlig, da eventuelle fortidsminder kan beskyttes.

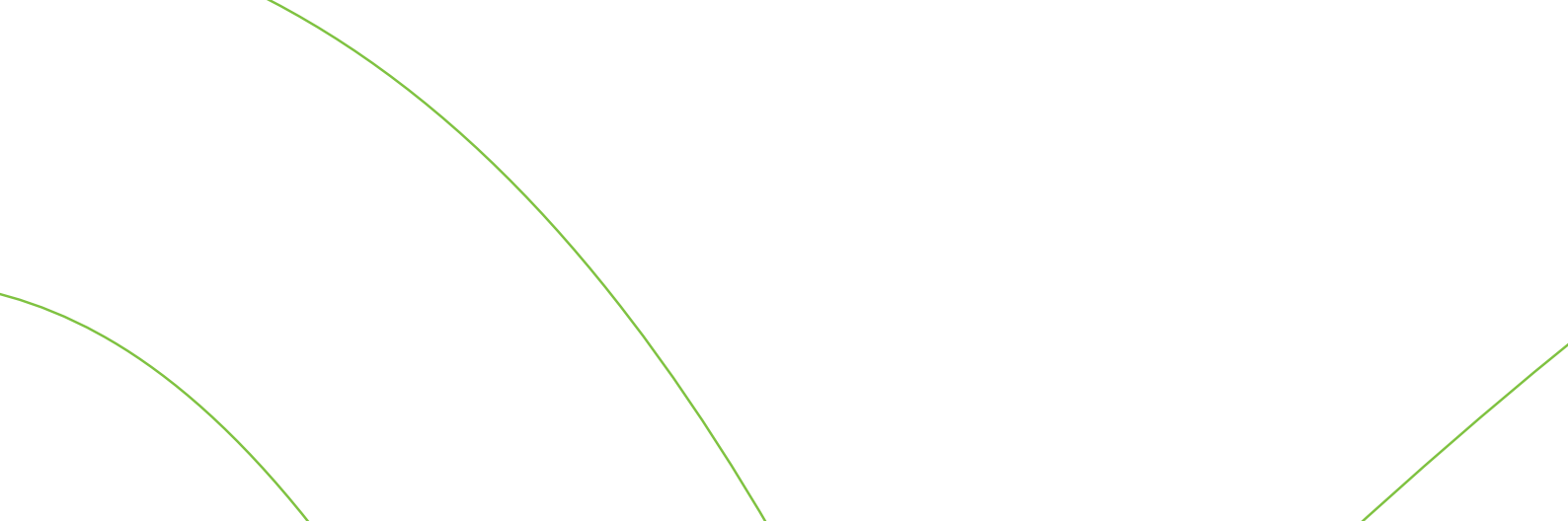
Miljøscreening

Der vil muligvis ske en påvirkning på befolkningen, i forhold til et øget pres på skoler, institutioner og dagligvarebutikker. Der er i strategiplanen for Vollerup-Hørup udpeget arealer til at etablere netop disse, hvis der bliver behov. Det er ikke muligt at forudsige et konkret behov, men der ses mulighed for at løse dette hvis det opstår. Det vurderes derfor at miljøpåvirkningen er uvæsentlig.

Med udbygningen af Vollerup vurderes det, at der muligvis vil ske en miljøpåvirkning på de trafikale forhold. Der er i forvejen pres på Lambjergskovvej, og hvis der ikke etableres mulighed for at lede trafikken fra lokalplanområdet uden om Vollerup by, kan der opstå trafikale problemer. Inden for lokalplanområdet kan der ikke gøres noget for at afhjælpe trafiksituationen, løsningen er derfor afhængig af projekter uden for lokalplanområdet. Miljøpåvirkningen vurderes derfor måske at være væsentlig.

I forhold til den trafikale ændring vil der muligvis ske en miljøpåvirkning på naboområderne. Denne forventes at være midlertidig og miljøpåvirkningen vurderes derfor at være uvæsentlig.

Samlet set vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.



www.sonderborgkommune.dk

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T 8872 6400
F 8872 6402
post@sonderborg.dk

Mandag-Onsdag 10-15
Torsdag 10-17
Fredag 10-14

