



Aabenraa
Kommune



Lokalplan nr. 135

Stubbæk bymidte

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan

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

Offentlig høring

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

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

Fristen angives på forsiden af forslaget.

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

Klagevejledning

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

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

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

Indholdsoversigt

Hvad er en lokalplan?.....	2
Indledning	4

Lokalplanbestemmelser 5

1. Lokalplanens formål.....	5
2. Lokalplanens område og zonestatus.....	5
3. Områdets anvendelse	5
4. Udstykninger	6
5. Veje, stier og parkering.....	6
6. Bebyggelsens omfang og placering	7
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
8. Ubebyggede arealer.....	11
9. Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg.....	12
10. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan.....	12
11. Forudsætninger for ibrugtagning	12
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	13
Lokalplanens retsvirkninger	13
Vedtagelsespåtegning	13

Redegørelse 14

Kortbilag 29

Indledning

Kommunen har modtaget anmodning om nedrivning af en bevaringsværdig bygning på Stubbæk Bygade 7. Dette strider mod den gældende lokalplans formål, og derfor udarbejdes en ny lokalplan, som muliggør imødekommelse af anmodningen. Det er efterfølgende besluttet at der udføres en ny opdateret lokalplan, der afløser eksisterende Lokalplan S7. I den nye lokalplan åbnes der op for nedrivning af ejendommen og mulig udvikling af området, som tilpasser sig det eksisterende landsbymiljø. Eksisterende bestemmelser fra Lokalplan S7 og S11, som stadig gør sig gældende overføres til en ny lokalplan.

Lokalplanens formål er at sikre bevaring af landsbymiljøet i Stubbæk bymidte ved at fokusere på den overordnede landsbystruktur, som blandt andet indeholder gadekærret, de friholdte grønne områder, bebyggelsesstrukturen og de resterende bevaringsværdige bygninger, der er vigtige for landsbyens karakter. Lokalplanen giver også mulighed for nedrivning af udtjente bygninger og fastsætter rammer for nybyggeris bygningstyper og placering.

Lokalplanbestemmelser

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

Redegørelsen

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

Kortbilag

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

Offentlighedsperiode

Et forslag til Lokalplan nr. 135 var fremlagt i offentlig høring fra den 6. januar 2021 til 6. april 2021. I forbindelse med høringen indkom der 4 høringssvar. Høringssvarene omhandlede ønske om købmand, at sti bag Bakkevej blev udtaget og ønsker fra ejer af matr. nr. 614 Stubbæk, Ensted om ændringer af byggefelt B. Høringssvar vedrørende sti blev imødekommet af byrådet samt byrådet har imødekommet en række ændringer vedrørende byggefelt B, herunder et tilpasset byggefelt, der herefter dækker matr. nr. 614 og 931b Stubbæk, Ensted.

Lokalplan nr. 135

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets landsbykarakter og struktur, herunder områdets kulturhistoriske værdier, kulturmiljø og landskab.
- at de bygningskulturelle værdier bevares og forbedres – herunder at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og karakter,
- at bevaringsværdige bygninger kun med byrådets tilladelse kan nedrives,
- at området disponeres således, at landsbypræget bevares og styrkes, herunder at den visuelle kontakt mellem landsby og landskab ikke sløres eller forringes ved ny bebyggelse eller beplantning,
- at de rekreative muligheder i landsbyen forbedres, herunder oplevelsen af arkitektur, landskab, kulturhistorie, landsbylivet, gadekæret og naturen
- at der fortsat kan finde detailhandel sted

2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Stubbæk, Ensted

Matrikel nr.: 2, 12, 13, 16, 30, 33, 36, 38, 40, 41, 52, 54, 87, 91, 95, 96, 103, 106, 108, 115, 121, 131, 141, 143, 144, 154, 169, 229, 241, 249, 265, 280, 290, 329, 354, 406, 424, 438, 440, 445, 448, 449, 469, 470, 495, 503, 516, 517, 519, 521, 572, 624, 626, 693, 801, 810, 811, 823, 824, 858, 871, 876, 923, 931a, 931b, 935, 949, 7000h, 7000m

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra ovenfor nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- boligformål
- offentlige formål
- publikumsorienteret serviceerhverv

- Lokalcenter med detailhandelsbutikker til områdets lokale forsyning og lettere erhverv.

- 3.2 Der må anvendes og opføres bebyggelse til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, åben-lav bebyggelse eller etageboliger.
- 3.3 Der må drives publikumsorienteret service, såsom restauration, café eller lignende.
- 3.4 Der må i området foregå offentlige formål.
- 3.5 Der må drives erhverv i miljøklasse 1-3, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj, røg, lugt og støv.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for egen grund.
- 3.6 Der må ikke foregå aktiviteter i området, der ikke kan indpasses miljøklasse 1-3.
- 3.7 Det samlede bruttoetageareal til detailhandelsbutikker må for lokalplanområdet under ét ikke overstige 2.100 m².

Den enkelte udvalgswarebutik må ikke opføres med et bruttoetageareal der overstiger 750 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke opføres med et bruttoetageareal, der overstiger 1.000 m².

- 3.8 De offentlige grønne områder, markeret i kortbilag 3, skal bevares.
- 3.9 Inden for området kan der opføres transformatorstationer og andre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

4 Udstykninger

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 m² for tæt lav bebyggelse og erhvervsbebyggelse og 700 m² for enfamiliehuse. Grunde til tekniske anlæg til områdets forsyning er undtaget.
- 4.2 Grunde under 700 m² må sammenlægges, dog på en sådan måde at deres samlede størrelse ikke overstiger 1.400 m².
- 4.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse må ikke udstykkes mindre end 400 m², i byggefelt A-E dog ikke mindre end 300 m² inklusiv andel af fælles friareal.

5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Nuværende vejudlæg inden for lokalplanområdet skal opretholdes i

forhold til linjeføring og bredde. Se kortbilag 1.

- 5.2 Inden for vejudlægget kan der etableres beplantning i form af enkeltstående træer eller allé.
- 5.3 Eksisterende offentlige stier skal bevares.
- 5.4 Der kan etableres nye offentlige stier ved gadekær og på grønne offentlige arealer inden for lokalplanområdet. Se kortbilag 3. Nye stier kan udlægges, som principper vist i bilag 2.
- 5.5 Al parkering skal ske på egen grund.

Bestemmelsen gælder ikke forsamlingshuset.

- 5.6 Ved tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse kan parkering ske på bebyggelsens fælles parkeringsareal eller i tilhørende carporte/garager.
- 5.7 Der må maksimalt etableres to parkeringspladser foran facadelinjen langs Stubbæk Bygade, som er vist på kortbilag 2. Eventuelle resterende parkeringspladser skal placeres bag den enkelte ejendoms vejvendte facadelinje.
- 5.8 Der skal etableres parkeringspladser i henhold til Aabenraa Kommunes Parkeringsvedtægt.
- 5.9 Der må kun etableres én overkørsel til hver bolig. Overkørslen må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 4 meter.
- 5.10 Ved ejendomme, som kun anvendes til boligformål, må langtidsparkering af campingvogne, entreprenørkøretøjer, lastvogne, busser samt henstilling af både over 14 fod og lignende ikke finde sted på ejendommens udendørsarealer.

Ad. 5.8

Etageboliger og rækkehuse:

1½ stk. pr. bolig

Enfamilie huse og dobbelthuse:

2 stk. pr. bolig

Kollegier, ungdomsboliger,

klubværelser og lign.:

1 stk. pr. 5 bolig

Bofællesskaber, kollektiver og lign.:

1 stk. pr. 3 beboer

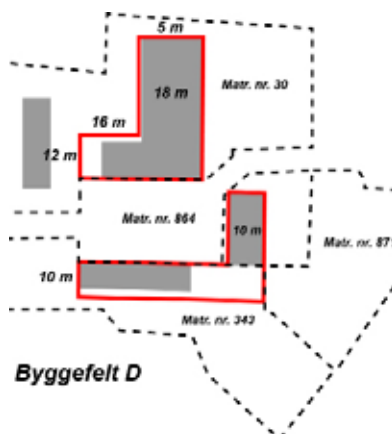
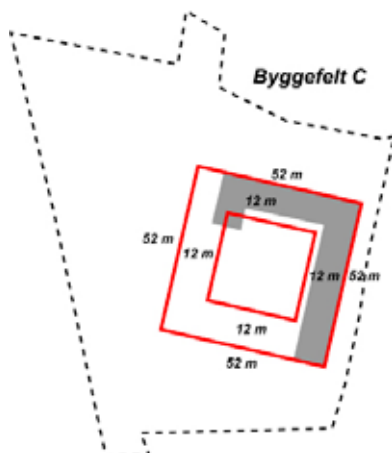
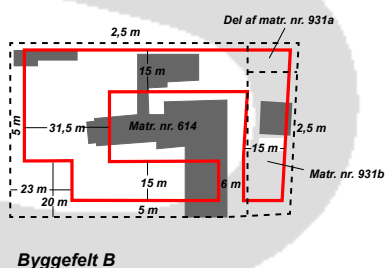
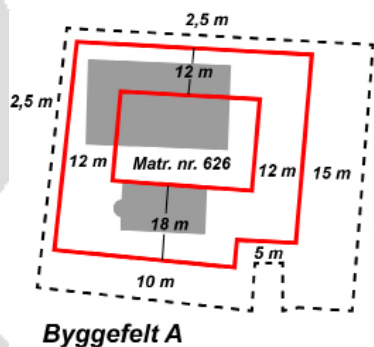
6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny boligbebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller som etageboliger i maksimalt 2 etager.
- 6.2 Ny bebyggelse herunder erhvervsbebyggelse skal udformes som én af de tre bygningstyper:

Bygningstype 1: Gadehus

Matrikel 95, 131, 469, 106 er byggelinjen ved nybyggeri 4 meter fra vejskellet. Der må bygges +/- 1 meter fra denne linje.

Matrikel 52, 41, 33, 40, 144 er byggelinjen ved nybyggeri 5,5 meter fra skellet. Der må bygges +/- 1 meter fra denne linje.



Matrikel 108, 141, 270 er byggelinjen ved nybyggeri 2,5 meter fra vejskel.

For bygningstype 1 skal der minimum være en indgang fra gadesiden.

På kortbilag 2 anvises byggelinjer for bygningstype 1.

Bygningstype 2: Den to, tre- eller firelængede gårdbebyggelse

En to-, tre- eller firelænget bebyggelse, der danner et indre gårdrum skal placeres inden for byggelinje og byggefelt.

På kortbilag 2 anvises byggelinjer og bygningsfelter for bygningstype 2. Bestemmelsen gælder ikke opførsel af sekundære bygninger og tilbygninger.

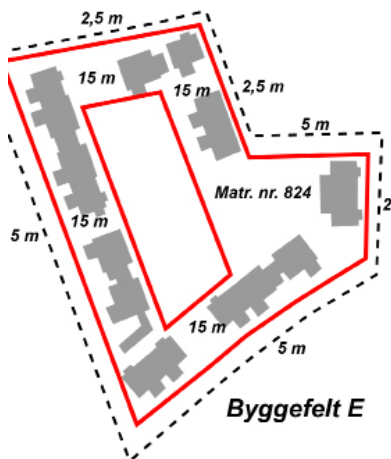
Bygningstype 3: Fritliggende huse, som ikke er bygningstype 1 eller 2.

Der fastsættes ikke byggelinjer eller byggefelter, men bebyggelse kan placeres efter bygningsreglementet.

- 6.3 Ny bebyggelse skal placeres i det naturlige terræn. Der kan dog tillades terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn. I forbindelse med byggefelt B dog +/- 1 meter, idet bebyggelsens sokkelkote skal følge det faldende terræn fra nordøst mod sydvest.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30%. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%. Inden for byggefelt B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45%.
- 6.5 Ny bebyggelse af bygningstype 1,2 eller 3 må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter.
- 6.6 Ny bebyggelse må ikke overstige 10 m i bredden. I byggefelt B må ny bebyggelse ikke overstige 11,5 meter i bredden.
- 6.7 Ny bebyggelse som bygningstype 1 må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.8 Ny bebyggelse som bygningstype 2 og 3 må ikke opføres i mere end 2 etager.
- 6.9 Sekundære bygninger og tilbygninger, herunder skure, garager, udestuer, drivhuse eller lignende må opføres med en maksimal højde på 5 meter, og maksimal facadehøjde på 3 meter. Desuden skal sekundære bygninger og tilbygninger placeres i overensstemmelse med bygningstypen:

Bygningstype 1:

Ved tilbygning må der ikke bygges tættere på vejskel end den eksisterende bebyggelse.



Bygningstype 2:

Sekundære bygninger og tilbygninger skal placeres i en disponering, hvor de sammen med de øvrige bygninger danner et to-, tre- eller firelænget gårdanlæg.

Dog må der indenfor markeret gårdrum ved byggefelt B og E på kortbilag 2, opføres sekundært byggeri med en maksimal bygningshøjde på 3 m.

Bygningstype 3:

Sekundære og tilbygninger, som ikke berører bygningstype 1 eller 2, kan placeres på frit på grunden, inden for byggeloven/bygningsreglementet. Det vil sige at disse også frit kan placeres i gårdrum inden for byggefeltene.

- 6.10 Sekundære bygninger må opføres i maksimalt én etage.
Tilbygninger kan tilpasses etageantallet i hovedhuset.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse og eksisterende ikke bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1 Tage på beboelseshuse og tilbygninger skal udføres som saddeltag med en minimumshældning på mindst 40 grader – i byggefelt B dog mindst 20 grader og maks. 40 grader. Bestemmelsen gælder ikke sekundære bygninger.
- 7.2 Tage må ikke udføres i reflekterende materialer, og det er ikke tilladt at anvende glaserede eller ædelengoberede tagsten. Glanstal må ikke overstige 30. Dette gælder al ny bebyggelse.
- 7.3 Facader skal opføres i teglsten, som kan fremstå som blank mur, pudset, vandskuret eller berappet. Facadefarver skal være indenfor nuancer af den klassiske jordfarvepalette. Se bilag 2. Dette gælder ny bebyggelse og tilbygninger.

Sekundære bygninger:

Bygningssider på garager, carporte og udhuse kan endvidere udføres med fibercementplader eller bræddebeklædning i træ.

Tage på sekundære bygninger med en maksimal bygningshøjde på 3 m må udføres med ensidig taghældning.

- 7.4 Tilbygning
Tilbygninger skal forholde sig til den eksisterende bygnings arkitektur, konstruktion og detaljering og følge de grundelementer, der karakteriserer bygningens stilart.
- 7.5 Ovenlysvinduer og kviste i tagflader på al bebyggelse
Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste.
Den samlede bredde af kviste og tagvinduer må ikke overstige 1/3

af tagfladens længde. Kviste skal som udgangspunkt have samme tagbeklædning som hovedhuset eller beklædes med zink.

Bevaringsværdige bygninger

- 7.6 De bevaringsværdige bygninger udpeget på kortbilag 2 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse.

Dog gælder det, at byrådet kan tillade:

- a. Nedrivning af bevaringsværdig bygning i forbindelse med uoprettelig brand-, stormskade- eller øvrige force majeure-lignende forhold.
- b. Udvendige bygningsændringer og istandsættelse såfremt det sker som enten en tilbageføring til et tidligere udseende eller som en videreudvikling, der tager hensyn til og er tilpasset den enkelte ejendoms byggestil, således at bevaringsværdien opretholdes og der opnås en god helhedsvirkning i gadebilledet.
- c. Nedrivning af det bevaringsværdige forhus på matr. nr. 614, hvis der i stedet opføres ny tilpasset bebyggelse i overensstemmelse med §6 og 7.

- 7.7 Ved ombygning, ændring eller udskiftning af bygningsdele skal bygningen med hensyn til proportioner, opdelinger, detaljer og materialer fremstå i harmoni med det oprindelige udtryk.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 7.8 Solenergianlæg
Tage på garager, carporte og udhuse må anvendes til solenergianlæg på betingelse af:
- at de opsættes på bagsiden af bebyggelse ift. offentlig vej.
 - at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagbeklædningen.
 - at anlæg på tage skal integreres i tagfladen, således at overside af disse højst er 20 cm over overkant af tagbeklædning.
- 7.9 Kommerciel skiltning må kun finde sted med tilknytning til erhverv på den pågældende ejendom. Der må kun etableres 1 skilt pr. facade. Skilte på bygninger må maksimalt have en størrelse af 1 m².
- Der må opstilles 1 fritstående skilt pr. virksomhed, som ikke må overstige 30 x 100 cm i liggende format med en overkant maks. 1 m over terræn. Der må ikke opsættes skiltepyloner eller lignende.

8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegn/hæk må kun etableres som:
- Levende hegn
 - Hæk

Mod vej kan støttemure som stendige opsat på traditionel vis, kvadre eller beton tillades.

Hegn mellem grunde etableres i skel.

Hegn mod vej- og stiskel samt mod skel til fællesarealer etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter til skel.

- 8.2 Det naturlige terræn skal bevares så vidt muligt.
Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn.
- 8.3 Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere end 1 meter fra naboskel.
- 8.4 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 20% af den enkelte grunds areal. Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
Der må ikke foretages befæstelse på mere end 30% af arealet på grundene med byggefeltene A-E og 40% for grunden med byggefelt B.

Enkeltstående bevaringsværdige træer og alléer

- 8.5 De på kortbilag 3 angivne træer er udpegede som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring. Syge eller døde træer kan fjernes, mod at der plantes et nyt træ af samme art.

Det sydvestlige hjørne af byggefelt B skal friholdes for bebyggelse af hensyn til bevaring af træ eller plantning af mindst 3 nye træer af god størrelse.

Offentlige områder og Storedam

- 8.6 De grønne offentlige områder og Storedam skal bevares og friholdes for større bebyggelse.

Enkelte karaktergivende træer kan tillades på de grønne offentlige arealer.

Der kan tillades opført mindre konstruktioner til offentlig brug, som fx. udkigspost, madpakkehytte, bålhytte, legeplads eller lignende.

Parken

- 8.7 Parken (se kortbilag 3) skal fremstå som et grønt parklignende område, som gerne må beplantes med forskellige træsorter. Syge eller døde træer kan fjernes, mod at der plantes et nyt træ af samme art.

Hegn

- 8.8 Hegn på offentlige områder (se kortbilag 3) skal opretholdes. Syge eller døde buske eller træer kan fjernes, mod at der plantes nye.

9 Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

- 9.1 Antenne, paraboler og lignende installationer skal opsættes på bagsiden af huset ift. offentlig vej
- 9.2 Tekniske installationer som fx. varmepumper må ikke opsættes så de er synlige fra offentlig vej.
- 9.3 El-ledninger og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 9.4 Tekniske anlæg og installationer til områdets forsyning i form af teknikskabe, transformerstationer o.l. skal placeres så diskret som muligt i gadebilledet, og må kun opsættes med byrådets tilladelse.
- 9.5 Mobilsendeudstyr kan opsættes i lokalplanområdet, såfremt det indpasses i den eksisterende infrastruktur, herunder gadebelysning og lignende.

10 Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 10.1 Lokalplan S7 for et område i Stubbæk ophæves med Lokalplan nr. 135.
- 10.2 Lokalplan S11 for et område ved Stubbæk Vestergade ophæves med Lokalplan nr. 135.

11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse punkt 5.8.

Lokalplanens retsvirkninger

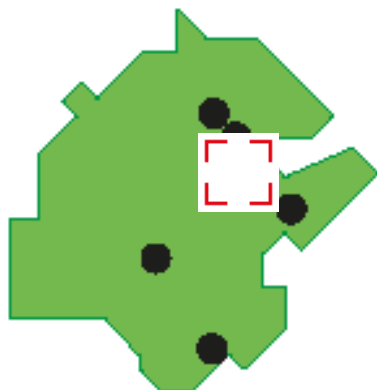
1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 135 er vedtaget af Aabenraa byråd den 30. marts 2022.
Lokalplanen er offentliggjort den 27. april 2022.

Jan Riber Jakobsen
Borgmester

Tom Ahmt
Kommunaldirektør



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune.



Lokalplanområdets beliggenhed er angivet med cirkelsignatur.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Stubbæk, ca. 6 km syd for Aabenraa, og hører til Ensted Sogn, Aabenraa Kommune.

Lokalplanen omhandler den centrale del af landsbyen omkring gadekæret ved Storedam.

Eksisterende forhold

Historisk har Stubbæk været en rig landsby med mange gårde (ca. 18 stk. i 1700-1850) beliggende på fed jord, der har været årsagen til byens størrelse. Velstand byggede på markafgrøder, høslet og gode moser der tilhørte Stubbæk. Efter genforeningen udjævnedes de sociale skel.

Beskrivelse af Stubbæk fra Kommuneatlas Aabenraa:

"Stubbæk er en gammel landsby, der i perioden ca. 1880-1910 udviklede sig til sognets centerby for handel og håndværk. Den er fra 1960'erne blevet forstad til Aabenraa, omgivet af store parcelhuskvarterer. Stubbæk bevarede længe sit præg af rundby rundt om det store gadekær, der stadig ses midt i landbyen, men efter parcelhusudstykningerne og nedrivning af flere gårde kan helheden ikke længere opfattes."

Stubbæk er i dag et aktivt landsbysamfund med landlig idyl, sammenhold og et godt foreningsliv med gode idrætsfaciliteter. Der er skole, børneinstitutioner, idrætshal og forsamlingshus i byen.

Området anvendes som boligområde for helårsboliger med enkelte mindre



Stubbæk, Storedam, ca. 1890. Foto fra Historisk arkiv.



Stubbæk, Storedam, ca. 1954. Foto fra Historisk arkiv.

virksomheder så som rideudstyrsbutik, blomsterbutik, pizzeria, værtshus, selskabsrestaurant og forsamlingshus.

Det nuværende Stubbæk har sin karakter og struktur fra den gamle landsby. Det er karakteristisk at gårdene i Stubbæk ikke blev udflyttet, men blev liggende i bymidten. Derfor er de tilbageværende gårde stadig definerende for landsbyen struktur og karakter. Selvom der kun er få bevarede gårde tilbage, er disse vigtige for bybilledet.

For at opretholde landsbystrukturen har man, hvor der tidligere lå en gård, bygget ny bebyggelse med nogenlunde samme fodaftryk. Det betyder, at der eksisterer tre typologier af huse i landsbyen:

1. Gårde (to, tre- eller firelængede)
2. Byhuse (længehuse) langs vejen
3. Fritliggende huse

Gårdene danner nogle større bygningsvolumener med nogle mindre indre gårdtrum, hvortil der er indblik fra vejene.

Byhusene, der ligger side om side, danner en linje langs vejene og er med til at definere det offentlige rum langs veje og grønne områder og de private



Stubbæk, Storedam, 2020. Foto Tegnstuen Mejeriet.

rum i baghaverne.

Landsbyens gadekær omkring Storedam og de større offentlige grønne områder indrammes af levende hegn og store træer. Disse store grønne offentlige rum er særlige og karakteristiske for byen og af stor værdi.

Således består Stubbæk bymidtes bevarende elementer af:

- bygningsstrukturen med gårdanlæg og huse langs vejen
- gadekæret
- de grønne områder
- levende hegn og træer
- et mindre antal bevaringsværdige bygninger

Området har haft bevarende lokalplaner siden 1983, men da der løbende er sket ændringer i de omkringliggende bebyggelser, er lokalplanen ikke længere tidssvarende.

De eksisterende lokalplaner har til formål at sikre de bevaringsværdige bygninger i området, men da flere bygninger ikke længere kan karakteriseres med høj bevaringsværdi og nogle er blevet revet ned, er der behov for en ny lokalplan, der forholder sig til de eksisterende forhold.

Denne lokalplan skal sikre bevaring af det unikke landsbymiljø ved at fokusere på den overordnede landsbystruktur, som blandt andet indeholder gadekæret, de friholdte grønne områder, bebyggelsesstrukturen og få udvalgte bevaringsværdige bygninger, der er vigtige for landsbyens karakter. Lokalplanen giver også mulighed for nedrivning af udtjente bygninger og fastsætter rammer for nybyggeris bygningstyper og placering.



Stubbæk, indblik til gårdrum

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i Stubbæk bymidte. Området afgrænses mod sydøst af Gl. Tinglevvej, mod øst i en bue fra præstegården på Wais til det grønne udsigtsområde ved Stubbæk Vestergade, rundt om parken og op omkring de to grønne områder mod nord. Se lokalplanafrænsningen på kortbilag 1.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Områdets anvendelse

Området skal bevare sin status som centerområde med butikker, hvor det der er kendetegnende for en landsby; at beboelsesområde blandet med mindre ikke-generende erhverv, butikker til lokal forsyning, håndværks- og værkstedvirksomheder mm. ligger side om side.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål så som daginstitutioner for børn, aktivitetscenter for ældre og handicappede, beboerhus for områdets beboere og lignende.

Der fastsættes bestemmelser for parkering, skiltning og øvrige omgivelser i forbindelse med erhverv, således at forhaver forholdsvis er grønne og parkeringspladser og skiltning ikke bliver dominerende for det samlede indtryk.

Området er fortsat udlagt til lokalcenter. I Stubbæk er der i dag en mindre blomster-butik med dagligvarehandel og en butik, der bl.a. sælger rideudstyr. Kommuneplanen giver en samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål på 1.500 m². De nuværende butikker har et samlet bruttoetage areal på cirka 700 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal for butikker i lokalplanområdet fastsættes derfor til 2.100 m². Der er fastsat maksimale butiksstørrelser for den enkelte dagligvarebutik på 1.000 m² og for de enkelte udvalgswarebutik på 750 m² i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for rammeområde 1.4.001.C Stubbæk bymidte.

Udstykning

Grunde må ikke udstykkes mindre end 400 m² for tæt lav bebyggelse og erhvervsbebyggelse, dog ned til 300 m² i byggefelterne A-E og 700 m² for enfamiliehuse.

Veje, stier og parkering

Stubbæk Bygade og Stubbæk Vestergade er indenfor lokalplanens afgrænsning primære lokalveje med tilstødende sekundære lokalveje. Således er Dybkærvej, Bakkevej, Byvænget og Wais sekundære lokalveje. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring af karaktergivende beplantning langs vejene. Formålet er at sikre, at gaderummet med store vejtræer bevares og evt. genetableres.

Lokalplanen sikrer plads til etablering af nye stiforbindelser, der forbinder gadekæret med de grønne områder, skole, børnehus, idrætsanlæg og omkringliggende boligområder. Stiforbindelserne skal både sikre en bedre adgang til de grønne områder, opfordre til bevægelse og skabe liv i området.

De grønne områder friholdes for bebyggelse, dog kan det tillades at der opføres mindre trækonstruktioner til offentlig brug. Disse mindre bebyggelser

skal ligeledes opfordre til aktiviteter i det offentlige rum. Gadekærets karakteristika bevares i sin nuværende udstrækning, men der gives bedre mulighed for ophold og aktiviteter.

Desuden fastsættes der bestemmelser om overkørsler og parkering indenfor lokalplanområdet.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt enkelte gårdanlæg. Det er karakteristisk for Stubbæk Bygade, at husene på højre side af vejen ligger langs vejen og på venstre side er husene mere tilbagetrukket med større forhaver. Der er enkelte gårde tilbage i landsbyen. Hvor der tidligere har ligget tre- og firlængede gårde, er der i dag bygget nyt med samme bygningsstruktur.

Den eksisterende struktur bevares med denne lokalplan. Ny bebyggelse skal følge den eksisterende bygningsstruktur. Dette betyder, at hvor der har været længehus placeret langs vejen, skal dette princip gentages ved nyopførsel, og hvor der har været gårdanlæg gentages dette princip ved nyopførsel.

Lokalplanen fastlægger facadebestemmelser, bygningsform og byggelinjer for eksisterende og ny bebyggelse således:

- At den enkelte bygning og dens nære omgivelser fortsat kan anvendes i en nutidig sammenhæng; men at udvendig vedligeholdelse og ombygning sker i respekt for den bygningskultur og de historiske- og arkitektoniske særpræg, som den oprindelige bygning repræsenterer.

- At nybyggeri respekterer og beriger den eksisterende bygningskultur og opretholder den eksisterende bebyggelsesstruktur med gårdene placeret inde i landsbyen, husene langs vejen og den visuelle kontakt til landskabet.

Der er på kortbilag 2 udpeget byggelinjer og byggefeltet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for detailhandel, således at detailhandel og service underordner sig landsbystrukturen og skalaen i landsbyen.

Bevaringsværdige bygninger

Der er på kortbilag 2 udpeget bevaringsværdige bygninger.

Stubbæk Bygade 7, bygning nr. 1:	kat. 4
Stubbæk Bygade 13a bygning nr. 1:	kat. 3
Stubbæk Bygade 14, bygning nr. 1:	kat. 4
Dybkærvej 2, bygning nr. 1:	kat. 3
Stubbæk Bygade 6, bygning nr. 1:	kat. 4
Stubbæk Vestergade 17, bygning nr. 1:	kat. 4
Wais 1, bygning nr. 1:	kat. 3
Wais 1, bygning nr. 2:	kat. 4
Wais 3, bygning nr. 1:	kat. 4

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden, således at området bevarer sin landsbykarakter. Nybyggeri skal enten afspejle omgivende byggeris tidsperiode eller gives et nutidigt arkitektonisk udtryk, der i volumen, materialer og overflader passer til områdets karakter. Uddybende fastsætter lokalplanen bestemmelser for materialer, døres placering, taghældning, solfangere, ovenlysvinduer og kviste og sekundært byggeri. Sammenhængen med omkringliggende bygninger vil være afgørende for valget af materialer. Samtlige bestemmelser tager udgangspunkt i eksis-

sterende kvaliteter i området og skal sikre at lokalplanområdet bevarer sin landsbykarakter, således at områdets kulturhistoriske kvaliteter ikke svækkes.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for placering af tekniske anlæg, så som paraboler og varmepumper med henblik på at de ikke er synlig fra den gade hvorpå huset ligger. Dette for at sikre landsbymiljøet omkring gadekæret og langs vejene.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for hegn, som skal have en udformning som hæk eller levende hegn. Mod gaden kan støttemure som stendige opsat på traditionel vis, som kvader eller beton tillades. Der dispenseres for alle opsatte hegn til og med datoen for lokalplanens vedtagelse. Bestemmelsen skal sikre sammenhæng mellem matriklerne.

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser for terrænregulering, hvor det naturlige terræn så vidt muligt skal bevares, samt maksimalt areal for befæstelse af de enkelte grunde for at sikre et grønt præg i forhaverne.

Ligeledes fastsættes der bestemmelser som sikrer, at der ikke oplagres campingvogne, større både og lignende ved boligbebyggelse, for at sikre områdets sammenhængende helhed.

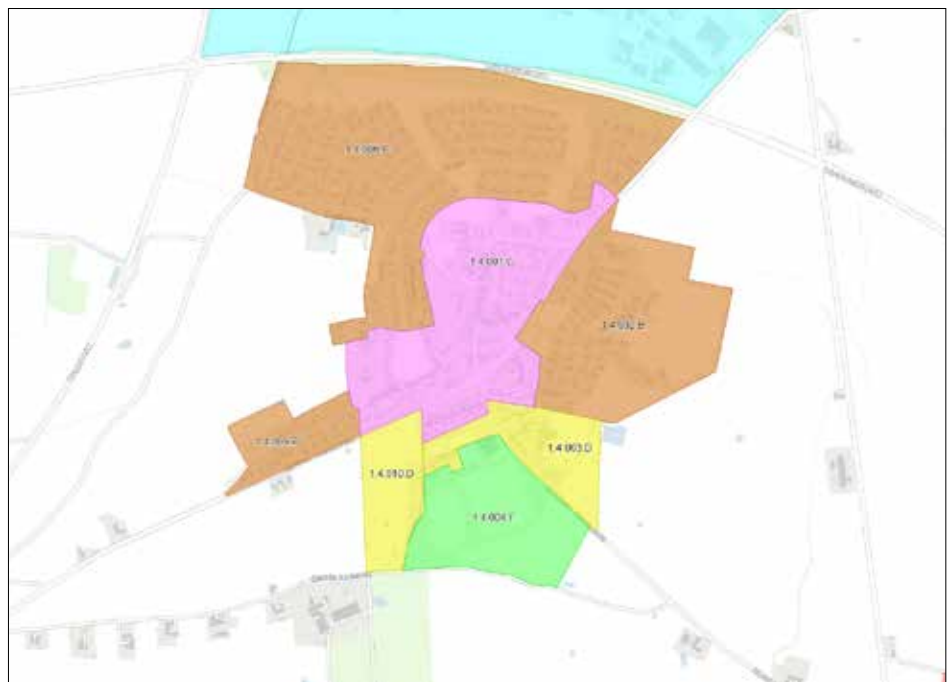
Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen 2015-26 primært udlagt til centerområde og butikker samt et mindre område til boligområde.

Stubbæk er lokalby i kommunens bymønster i henhold til Kommuneplanrammen. I Stubbæk findes en række offentlige institutioner samt enkelte mindre butikker. Boligudbygningen er de senere år foregået i Sejsbjergområdet. Stubbæk servicerer Hostrupskov, hvor der ligeledes planlægges for boligud-

- Centerområde og butikker
- Bebyggelsesprocent: 30 %
- Max antal etager: 2
- Max. bygningshøjde: 8,5 m.
- Grundstørrelse mindst: 400 m²



Kommuneplanrammer, der vedrører lokalplanområdet.

vikling. Erhvervsområdet Lundsberg Industri er næsten fuldt udbygget.

Detailhandel:

Bymidten i Stubbæk er udpeget til lokalcenter. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål: 1.400m². Den enkelte dagligvarebutik må højst have et bruttoetageareal på 1.000 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må højst have et brut-toetageareal på 750 m².

Kommuneplan 2015 udpeger 2 rammer for lokalplanlægning indenfor afgrænsningen, Centerområde og butikker og boligområde:

Kommuneplanramme 1.4.001.C - Stubbæk Bymidte - endeligt vedtaget:

Centerområde og butikker

Nuværende anvendelse

Området omfatter boliger, butik, mindre virksomheder, børnehave og lignende.

Områdets anvendelse

Centerområde

Specifik anvendelse

Område til butikksformål. Lokalcenter.

Boligområde med mulighed for liberale erhverv, offentlig og privat service, hotel og restaurant, mindre ikke generende erhverv miljøklasse 1-3, butikker til lokalforsyning.

Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål: 1.400m².
Maks. butiksstørrelse for dagligvarer/udvalgsvarer: 1000/750m²

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom, dog 45% ved tæt lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 8.5 m.

Grundstørrelse mindst: 400 m², dog mindst 300 m² i byggefelter.

Miljø

Der kan drives erhverv og anlæg i miljøklasse 1 - 3

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 135.

Zonestatus

Nuværende zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan S7 og S11. Disse ophæves ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

- Lokalplan S7 - Bevarende lokalplan for et område i Stubbæk bymidte, 1983.
- Lokalplan S11 for et område ved Stubbæk Vestergade, 1985.

Servitutter

Tilstandsservitutter bortfalder som udgangspunkt automatisk efter planlovens § 18, hvis de indholdsuforenelige med en lokalplans bestemmelser, f.eks. en begrænsning i en bebyggelses omfang på en ejendom. Rådigheds-servitutter kan derimod ikke bortfalde efter planloven og kan kun ophæves ved ekspropriation i forbindelse med realisering af lokalplanen, f. eks. en tinglyst servitut om færdselsret.

På næsten alle området's ejendomme er der tinglyst servitutter, der omhandler kloakeringsforhold, tilslutningspligt til fjernvarme, og oversigter til veje. Disse servitutter opretholdes.

På enkelte ejendomme er der tinglyst færdselsret, byggelinjer og adgangs-begrænsning i forhold til Gl. Tinglevvej og imaginære skel i forbindelse med byggeri i skel. Disse servitutter opretholdes ligeledes.

Der er på matr. nr. 12 Stubbæk, Ensted den 31.03.2019 tinglyst servitut om fortidsmindefredning. Det drejer sig genforeningsstenen foran forsamlings-huset. Servitутten opretholdes.

Der er på matr. nr. 30 Stubbæk, Ensted den 28.06.1960 tinglyst servitut om forbud mod at drive detailhandel. Ejendommen ejes i dag af et alment bolig-selskab. Servitутten er ikke længere aktuel og kan ophæves.

Der er tinglyst vejbyggelinje på 12 meter målt fra vejmidte langs Gammel Tinglevvej. Dette opretholdes.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone.

I henhold til Planlovens § 16 stk. 4, skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en særlig begrundelse herfor.

Lokalplanområdet udgør et ældre landsbyområde og ligger cirka 2,3 km fra kysten. Lokalplanområdet er ikke synlig fra kysten på grund af sammenhæn-gende skovområder mellem kysten og landsbyområdet. Lokalplanens formål er at bevare området's nuværende bebyggelsesstruktur og vil medføre ikke væsentlig nybyggeri. Der er i lokalplanen fastsat en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter svarende til nuværende bebyggelse.

På den baggrund vurderes lokalplanens realisering ikke at medføre en nega-tiv påvirkning af kysten og kystlandskabet.

Naturbeskyttelse

Internationale beskyttelsesområde - Natura 2000

Lokalplanområdet indgår ikke i et internationalt beskyttelsesområde (Natura 2000 område). Nærmeste Natura 2000 habitatområde er " Bolderslev Skov (SAC85; Bolderslev og Uge Skov) cirka 3,9 km vest for rammeområdet og habitat- og fuglebeskyttelsesområdet "Hostrup Sø, Assenholm Mose og Felsted Vestermark" (SAC84) cirka 1,7 km syd for planområdet.

Lokalplanen ændrer kun forhold vedrørende bevaringsværdig bebyggelse i et eksisterende byområde og begrænset byggeri på ubebyggede arealer i bymidten. Det vurderes, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-området negativt.

Grønt Danmarkskort

Et område 1200 meter nord for lokalplanområdet er udpeget i Grønt Danmarkskort og i Kommuneplan 2015 som økologisk forbindelseslinje. Linjen forbinder skovområder rundt om Aabenraa by og videre ud langs Aabenraa Fjord. Lokalplanen medfører ikke negativ påvirkning den økologiske forbindelseslinje, der omfatter skovområder syd for Stubbæk by.

EU-habitatdirektivet - Bilag IV

Der er ikke kendskab til bilag-IV arter inden for lokalplanområdet, da der ikke foreligger konkrete observationer. Nærmeste observation er 665 m nord for planområdet, hvor der blev fundet stor vandsalamander i flere af vandhullerne. Planområdet er altså inden for artens rækkevidde, da de er kendt for at vandre op til 1 km. Der er flere vandhullerne indenfor eller meget tæt på planområde som kan være et potentielt ynglested for stor vandsalamander. Lokalplanen ændrer kun forhold vedrørende bevaringsværdig bebyggelse i et eksisterende byområde og begrænset udnyttelse af ubebyggede arealer i bymidten. Det vurderes, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre risiko for ødelæggelse af yngle- og rasteområder for arter opført på EU-Habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen fredede områder inden for lokalplanområdet. Dammen ved Stubbæk Bygade er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m². Lokalplanens realisering medfører ikke ændringer af søens tilstand.

Jordforurening

Der er ikke konstateret, at der skulle forekomme jordforurening i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og jorden antages derfor at være lettere forurenet. Området er områdeklassificeret. Flytning og håndtering af overskudsjord fra lokalplanområdet skal anmeldes til kommunen og skal ske iht. Jordflytningsbekendtgørelsen samt Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning. Antallet af jordprøver afhænger af modtager, og aftales med Aabenraa Kommune.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Vej og trafik

Området forsynes af Gammel Tinglevej ved Stubbæk Bygade. Stubbæk Bygade og Stubbæk Vestergade er indenfor lokalplanens afgrænsning primære lokalveje med tilstødende sekundære lokalveje. Således er Dybkærvej, Bakkevej, Byvænget og Wais sekundære lokalveje.

De snoede og forbundne gadeforløb er karakteristisk for landsbyen.

Lokalplanområdet forbindes med nye stiforbindelser gennem de offentlige grønne områder.

Arkæologiske forhold

Der er registreret fortidsminder i den sydøstligste del af lokalplanområdet. Det drejer sig om mindsten og skålstene fra forskellige tider. Nord for området er der registreret fund, som indikerer aktivitet eller bopladser fra stenalderen. Vest for området fremkom der ved arkæologiske forundersøgelser og udgravninger bopladsspor især fra jernalderen med huse og hegne, mens der øst for området blev fundet en ringspænde fra middelalderen. Det vurderes, at der vil være risiko for at træffe på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Dette gælder både de områder, som i dag er ubebyggede, men også de bebyggede områder, hvor der stadig kan være jordfaste fortidsminder tilbage, som risikerer at blive ødelagte ved yderligere indgreb i jorden. Det anbefales at der foretages frivillige forundersøgelser forud for planlagt anlægsarbejde. Da det samlede areal overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelsen jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre. Såfremt en forundersøgelse 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. Både de kendte og ukendte jordfaste 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.

Fortidsminder

Der er på matrikel nr. 12 Stubbæk, Ensted et fortidsminde i form af en genforeningssten. Denne er rejst til minde om genforeningen i 1920. Der er tingslyst en servitut for fortidsmindet og i medfør af servitutten må tilstanden af arealet omkring stenen ikke ændres uden samtykke fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Området er omfattet af varmeplanen for Aabenraa Kommune, varmeplanområde 0002B og 0004B Stubbæk og Hostrupskov.

Varmebehovet i Stubbæk dækkes af fjernvarme. For udstykningsområder sker fjernvarmeudbygningen i takt med byggemodningen.

Der er tilslutningspligt til fjernvarme. Der er tillige forbud mod nyetablering af elvarme i eks. og ny bebyggelse.

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Aabenraa Vandforsyning.

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

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2018-22. I område ASb02 (størstedelen af lokalplanområdet) er der fælleskloakering. I område ASb08 (Bybakken) er der separatkloakering. Spildevandsplanen indeholder maksimale befæstelsesgrader for bebyggelse og befæstelse for den enkelte grund. De i lokalplanens bestemmelser fastsatte befæstelsesgrader omhandler alene opretholdelse af lokalplanområdets grønne karakter.

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere m.v. i henhold til gældende regulativ. Der henvises til pt. gældende affaldsbekendtgørelsens kap. 10 (bek.nr. 1309 af 18/12-2012) om erhvervsaffald.

Miljøscreening

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

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

Lokalplanen er ikke omfattet af pkt. 1 eller 2.

I henhold til samme lovs § 8 stk. 2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet,

når disse er omfattet af § 8 stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan nr. 135 er ikke omfattet af § 8, stk. 1., pkt. 1 og 2. Lokalplanforslaget er screenet i forhold til pkt. 3.

Screening/afgrænsning

Der er foretaget en screening af lokalplan nr. 135. Screeningen er udført i henhold til lovens § 8, stk. 2, jf. lovens bilag 3.

Screeningen har ikke udpeget miljøparametre, der kan give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger. Dette skal ses i lyset af, at der er tale om et eksisterende område, som er bebygget og at anvendelsen i området ikke ændres. Lokalplanen har et bevarende sigte. Derfor giver den kun mulighed for, at der kan ske mindre ændringer i området. Overordnet set vurderes det således, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige negative påvirkninger i forhold til omgivelserne.

Konklusion

Byrådet vurderede på baggrund af en screening, at planen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet. Byrådet besluttede på baggrund, at der ikke skal foretages miljøvurdering af forslaget til Lokalplan nr. 135. Beslutningen var offentliggjort samtidig med planforslaget og kunne påklages til Planklagenævnet indenfor 4 uger fra offentliggørelsesdatoen for afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering blev ikke påklaget.

Tilladelser og dispensationer fra anden lovgivning

Tilladelse efter Museumsloven

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

Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven

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

Tilladelse efter Færdselsloven

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



Forsamlingshuset, Dybkærvej / Stubbæk Bygade



Storedam ved Stubbæk Bygade / Stubbæk Vestergade



Storedam set fra Stubbæk Vestergade / Stubbæk Bygade



Stubbæk Bygade ved den gamle skole





Stubbæk Vestergade, Udsigten



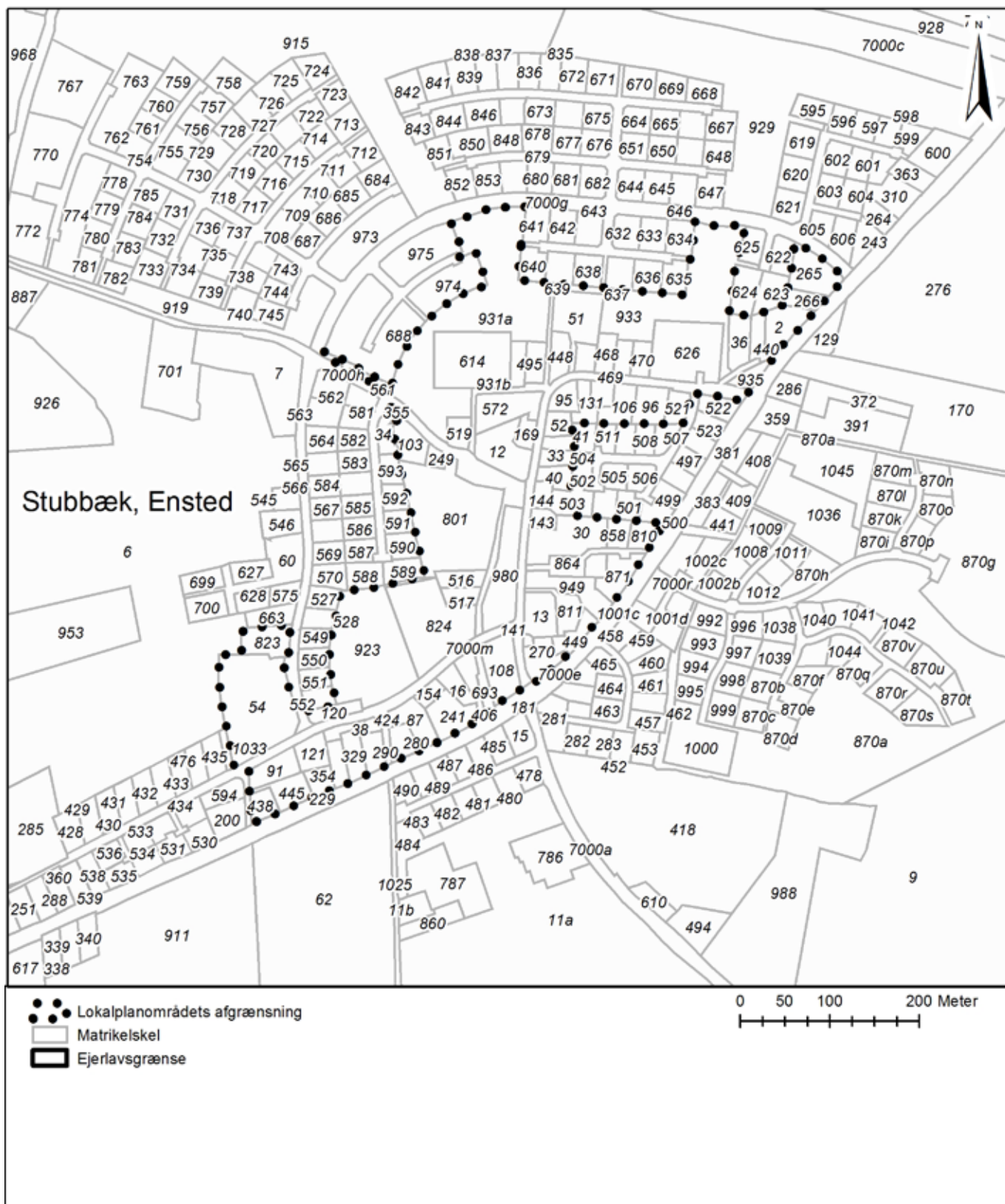
Park



Grønt område ved Dybkærvej / Stubbæk Bygade



Storedam set fra Dybkærvej / Stubbæk Bygade



KORTBILAG 1
LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
DATO:14.10.2020





 Lokalplanområde

 Byggelinjer

 Bevaringsværdige bygninger

 Byggefelter

 Mulighed for placering af sekundært byggeri, max. 3 m i bygningshøjde

 Indblik til gårdrum

0 50 100 200 Meter

KORTBILAG 2
BYGGEFELTER OG BYGGELINJER
DATO: 04.04.2022

Aabenraa
Kommune





Lokalplanområde



Nye stier



Bevaringsværdige offentlige områder



Hegn



Enkeltstående bevaringsværdige træer



Bevaringsværdige alléer



Park

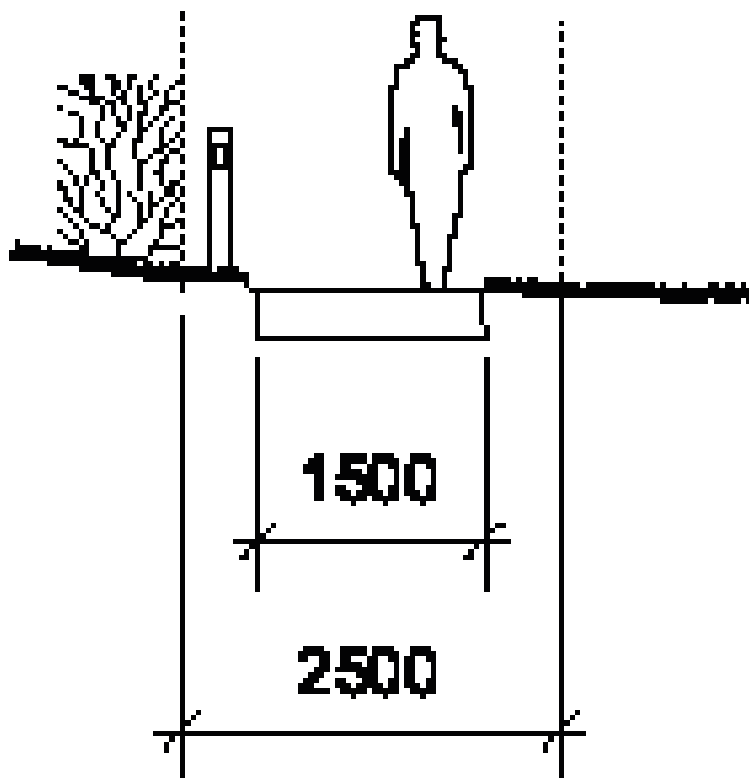
0 50 100 200 Meter

KORTBILAG 3
GRØNNE OMRÅDER
DATO: 04.04.2022

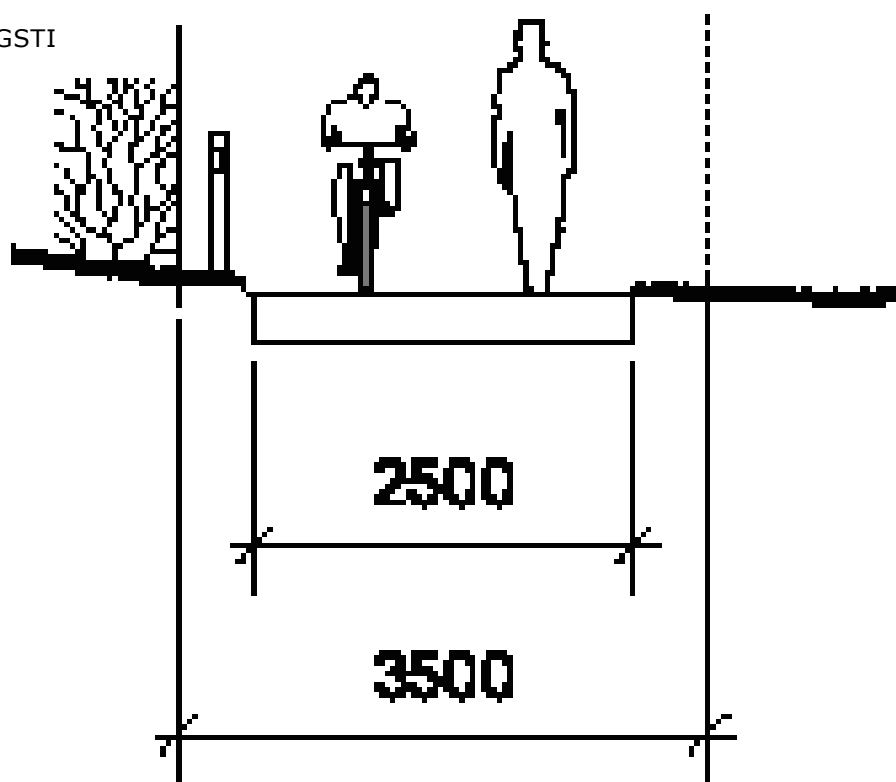
Aabenraa
Kommune



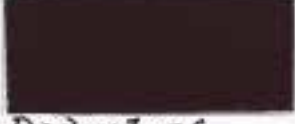
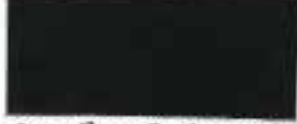
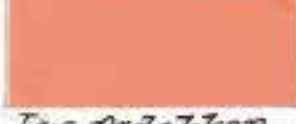
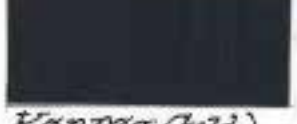
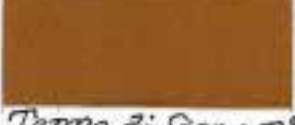
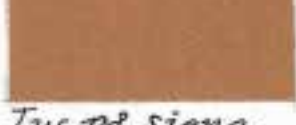
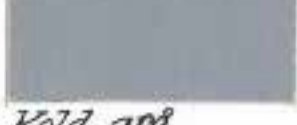
A: GANGSTI

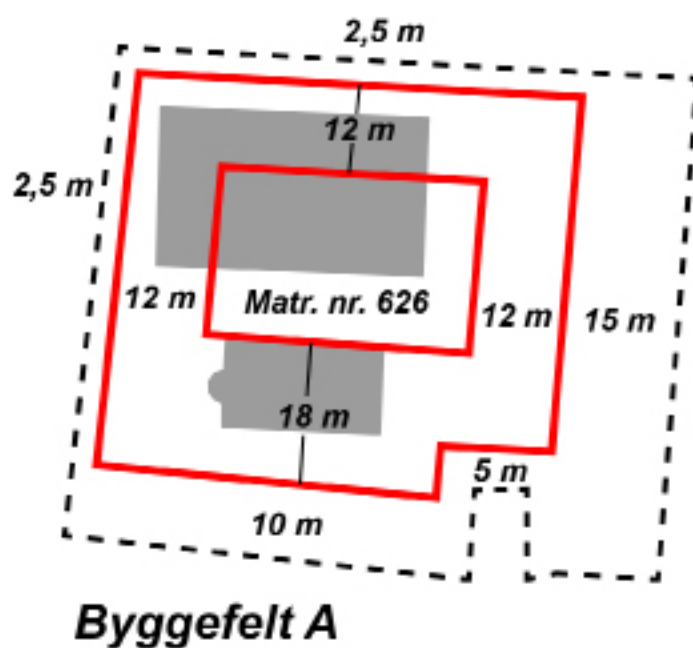


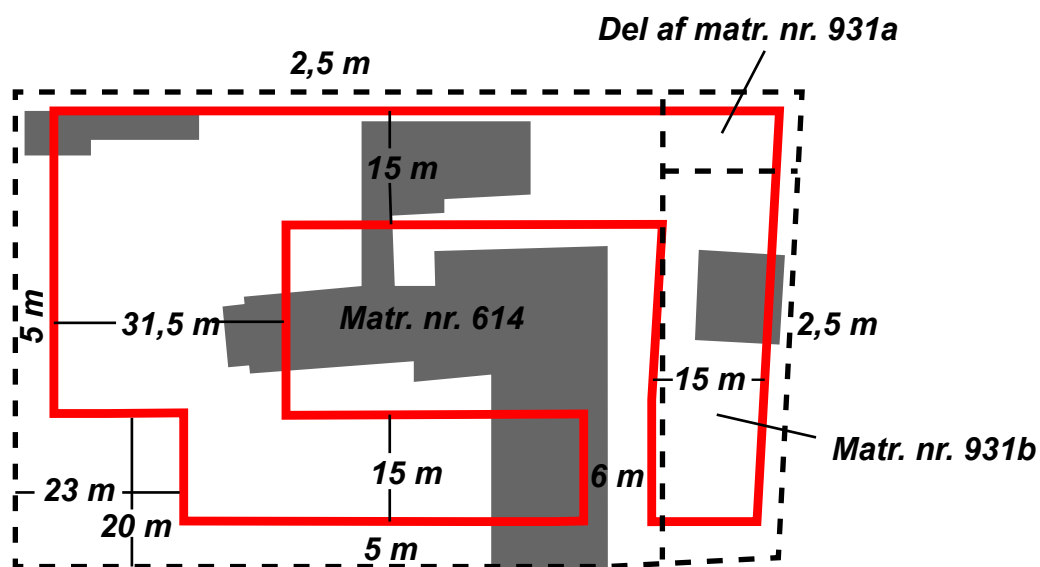
B: CYKEL OG GANGSTI



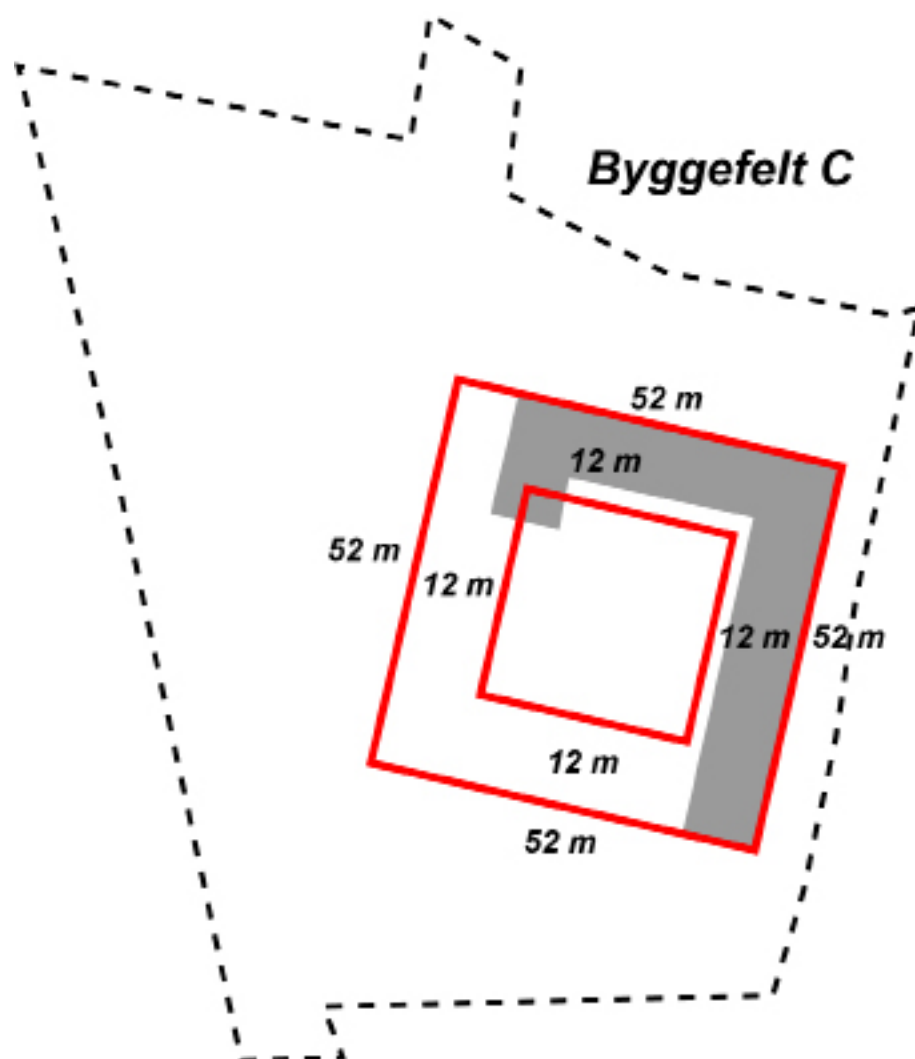
DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

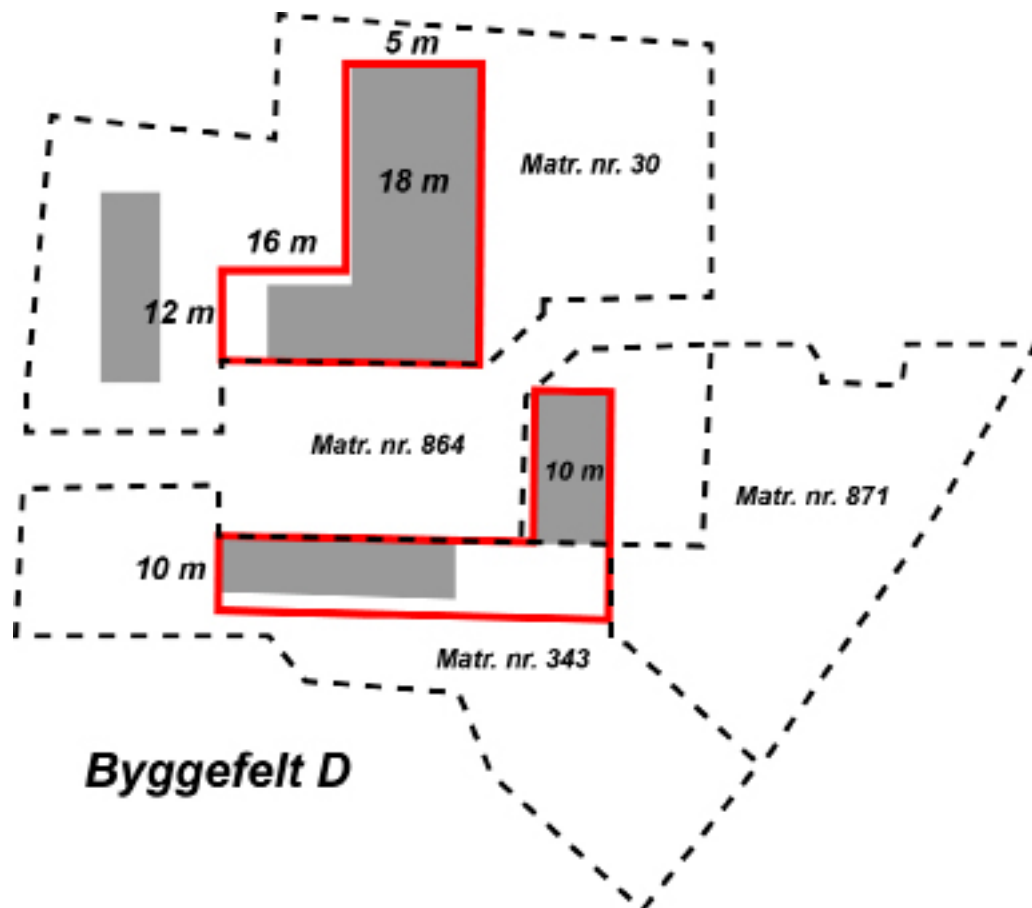
		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berliner blå</i>
		
<i>Bændt umbra</i>	<i>Lys bændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariser blå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Rødokker</i>	<i>Lys rødokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulldokker</i>	<i>Lys. gulldokker</i>	<i>Kridt</i>

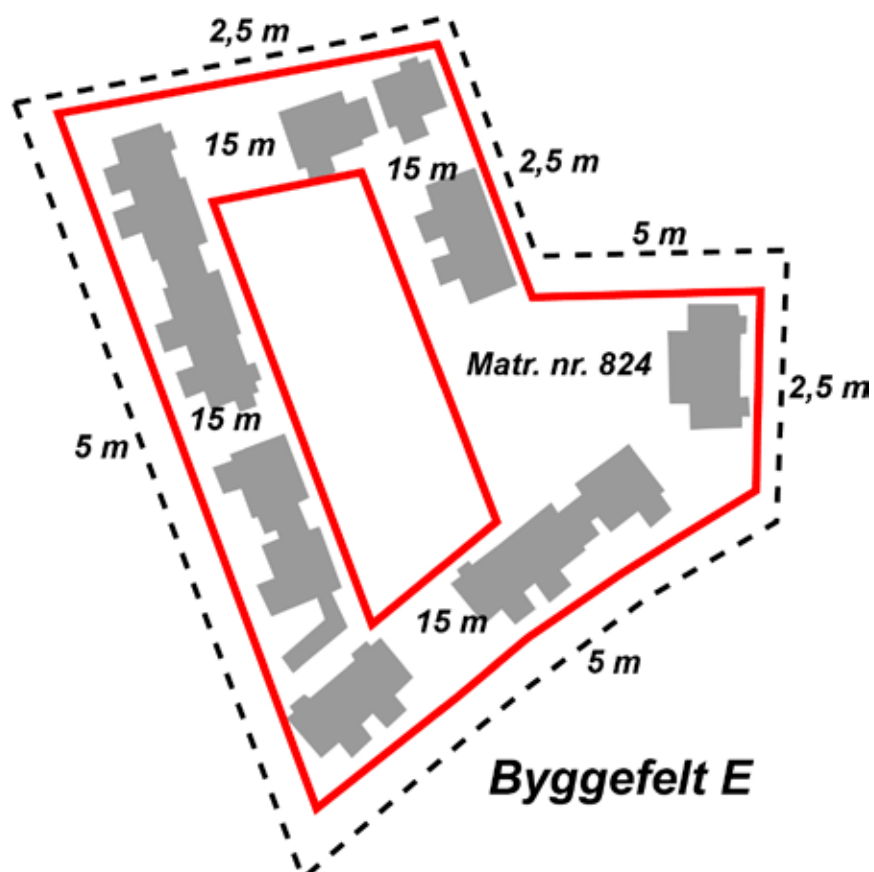




Byggefelt B







Lokalplan nr. 135

Udarbejdet af Aabenraa Kommune - Plan, Teknik og Miljø i samarbejde med Tegnestuen Mejeriet.

Offentliggjort den 27. april 2022.

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune og Geodatastyrelsen

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

plan@aabenraa.dk

eller

Aabenraa Kommune

Plan, Teknik & Miljø

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa