

Indkaldelse af ideer og forslag

Planlægning for ejendommen Præsteskov 6, Aabenraa



Fig. 1. Forventet afgrænsning af planområde på Præsteskov 6 i Aabenraa.

Baggrund for igangsætning af planlægning

Baggrunden for at indkalde ideer og forslag for dette område er, at Aabenraa Kommune har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre boliger på et område, hvor der i dag ligger bebyggelse, der tidligere har været anvendt til daginstitution.

I ansøgningsmaterialet fremgår at der ønskes etableret ca. 24 almene familieboliger som seniorbofællesskab i en bygning på 7 etager. Projektforslaget er vist og gennemgået nedenfor.

Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Derfor skal der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen.

Planproces

Før dette planlægningsarbejde indledes, indkaldes der hermed ideer, forslag og bemærkninger. Når denne idéfase er afsluttet, forventes der udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg. Der forventes ligeledes udarbejdet et forslag til lokalplan, som fremlægges i offentlig høring senere. Byrådet har mulighed for at indarbejde de indkomne ideer og forslag i kommuneplantillægget. Kommuneplantillægget danner rammerne for det kommende lokalplanforslag.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet består af matr.nr. 1735, af Kolstrup under Aabenraa. Det er 2.668 m² stort.

Mod vest afgrænses området af Præsteskov. Mod nord afgrænses det af et område, der dels rummer en daginstitution og dels en række almene boliger under Kolstrup Boligforenings afdeling 13, begge med adgang fra Præsteskov. Mod øst afgrænses det af et boligområde med vejadgang fra Petersborg mod syd. Mod syd afgrænses det af et mindre centerområde, der blandt andet indeholder en restaurant og et fitnesscenter med parkeringsplads ud mod Præsteskov.

Nuværende planforhold

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.1.029.C, Løgumklostervej, der udlægger området som et centerområde med mulighed for blandt andet at opføre boliger, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål. Der gives mulighed for at opføre bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % for den enkelte grund samt med et maksimalt etageantal på 3 og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Projektforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer om bebyggelsens omfang, idet der ønskes etableret en boligbebyggelse på 7 etager med en højere bebyggelsesprocent. Hvis projektet skal kunne realiseres, skal der således udarbejdes et kommuneplantillæg sammen med en ny lokalplan.

Beskrivelse af det ansøgte projekt

Der ønskes mulighed for at etablere en boligbebyggelse bestående af et punkthus omgivet af et fællesareal. Samlet set vil der skulle gives mulighed for at etablere ca. 24 etageboliger med et samlet etageareal på ca. 2.200 m² inden for området, svarende til en bebyggelsesprocent på 80-85 % for den enkelte grund. Der ønskes mulighed for at etablere bebyggelse i 7 etager inden for et nærmere angivet byggefelt cirka svarende til punkthuset.

Lokalplanområdet vil skulle vejbetjenes fra Præsteskov, der forløber ned langs området vestlige afgrænsning. Lokalplanen skal give mulighed for at etablere en vejadgang til området, enten direkte fra Præsteskov eller via parkeringsarealet mod syd.

Områdets ubebyggede arealer etableres som græsarealer, der er anvendelige til leg og ophold og beplantes med enkelte solitære træer, der tilføjer karakter til de større arealer.



Fig. 3. Situationsplan



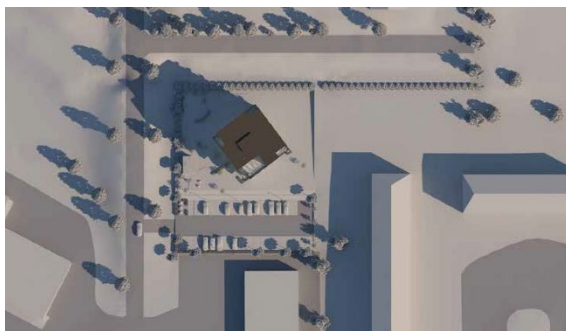
Fig. 4. Visualisering set fra Gl. Ribevej



Fig. 5. Visualisering set fra Løgumklostervej.

Forventede skyggepåvirkninger fra eksisterende og ny bebyggelse:

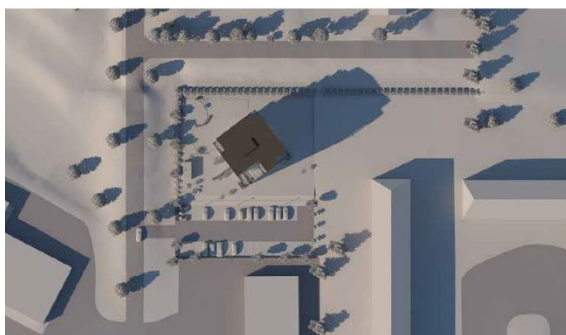
For at give indtryk af hvor meget ny og eksisterende bebyggelse skygger dagen igennem på 2 forskellige tidspunkter på året, er der udarbejde nedenstående skyggediagrammer. De 2 tidspunkter er i april og juli. Skyggediagrammerne er vejledende.



April - kl 9.00



April - kl 12.00



April - kl 16.00



April - kl 18.00

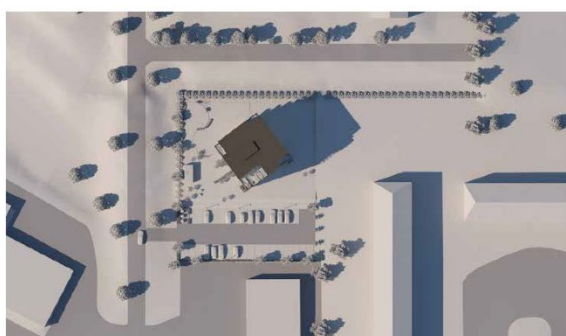
Fig. 6. Skyggediagrammer - april



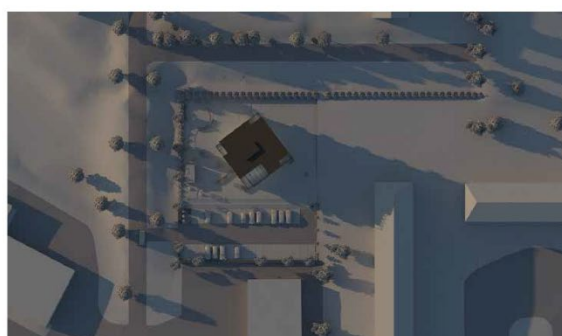
Juli - kl 9.00



Juli - kl 12.00



Juli - kl 16.00



Juli - kl 19.00

Fig. 7. Skyggediagrammer - juli

Relevante planlægningsspørgsmål

Hvor højt og med hvor mange etager må ny boligbebyggelse opføres med?

Er der særlige hensyn der skal tages i forhold til skygge fra bebyggelse, indbliksgener og støj?

Hvilke ønsker er der til områdets infrastruktur, herunder vejadgange og færdsel for cykler og gående?

Ideer og forslag skal sendes til:

Har du bemærkninger, ideer og forslag til den forestående planlægning skal de være Aabenraa Kommune i hænde senest 30. oktober 2026 og sendes til:

Plan@aabenraa.dk eller Aabenraa Kommune, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa, Plan & Udvikling.

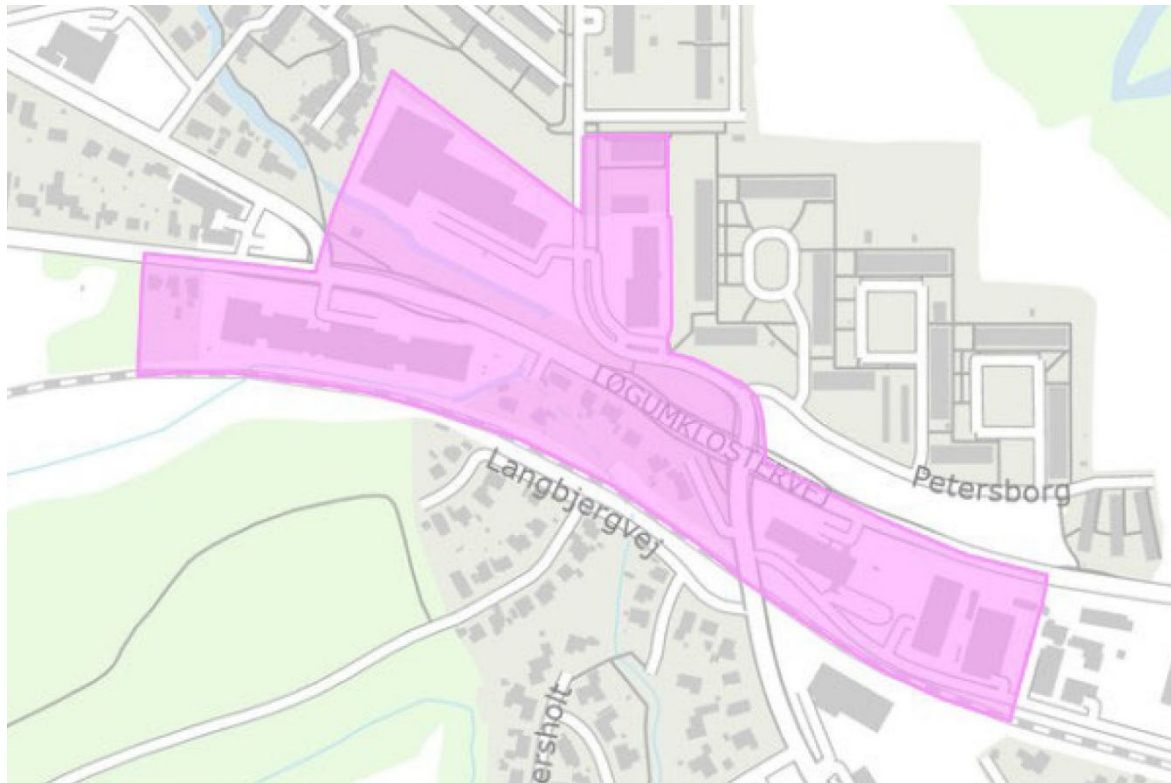
Hvis du har spørgsmål, kan du kontakte byplanlægger Nina Kaubak Pedersen på telefon 2122 5856 eller e-mail plan@aabenraa.dk.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde den 26. oktober 2026 kl. 16:30-17:30 i Guldbjergparkens festsal på Præsteskovvej 2, 6200 Aabenraa.

Tilmelding er nødvendig og skal foregå via hjemmesiden på dette link <https://place2book.com/da/sw2/sales/cb4k4my2gp>.

Gældende rammebestemmelser for nuværende rammeområde



Rammeområde 1.1.029.C

Anvendelse

Generel anvendelse er centerområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, aflastningsområde, område til offentlige formål

Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: 6.500 m².

Maks. butiksstørrelse for dagligvarer/udvalgsvarer: 1.200/5.000 m². Min. butiksstørrelse for udvalgsvarer: 500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er byzone.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % af den enkelte grund

Maksimalt etageantal er 3

Maksimal bygningshøjde er 10 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2.

Særlige bestemmelser

Der må kun etableres diskoteker og natklubber inden for rammeområdet, hvis der i en gældende lokalplan gives mulighed for formålet diskotek/natklub.

Hele eller dele af rammeområdet er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Planlægning skal ske under hensyntagen til kommuneplanens retningslinjer for oversvømmelse og erosion.