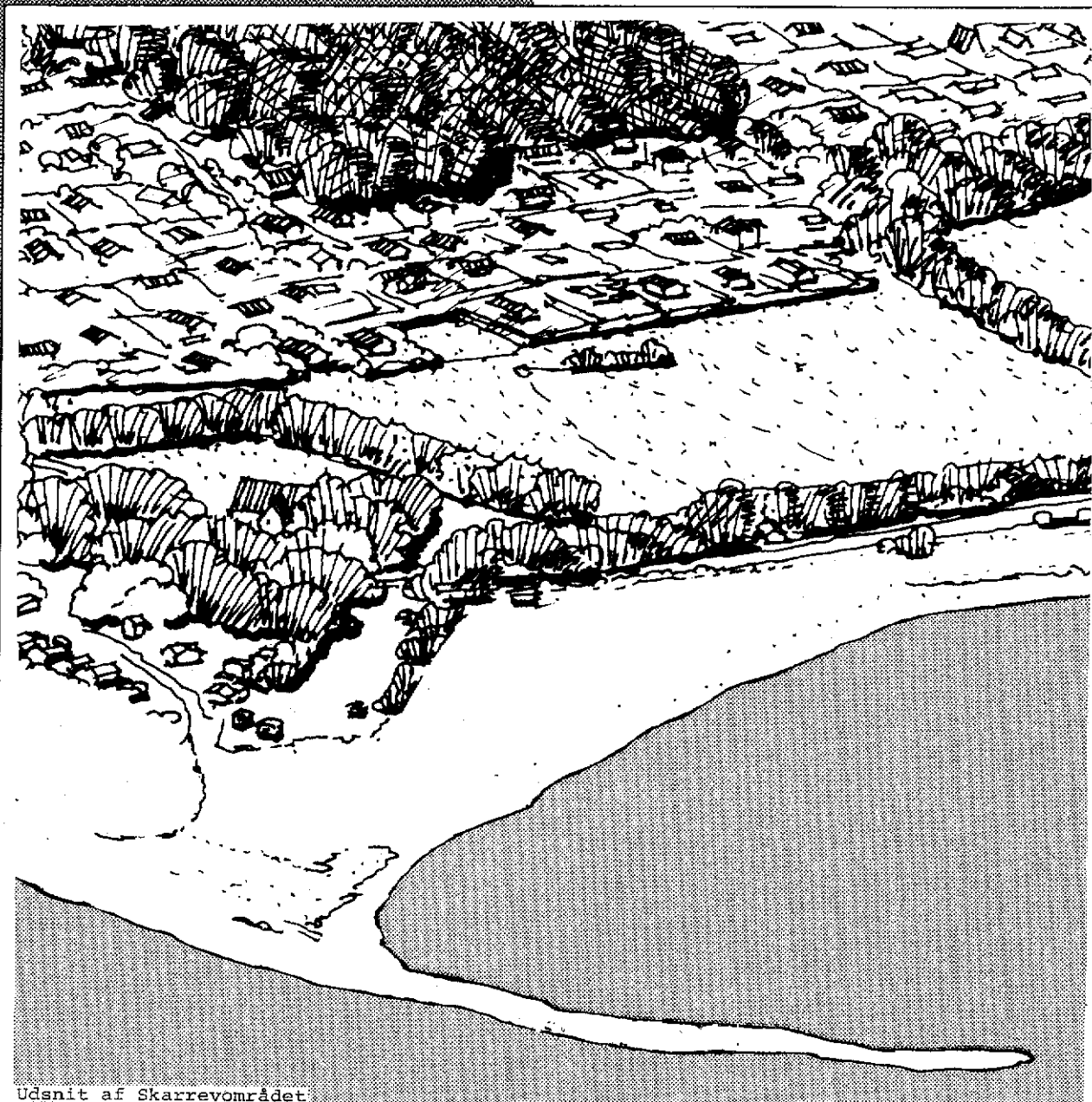


Lokalplan N 9

for et sommerhusområde ved Skarrev
September 1984



Udsnit af Skarrevområdet

Aabenraa Kommune

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I kommuneplanloven er det bestemt, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.lign.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som til sin tid skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: dels skal planen sikre, at et område får en uiformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derved give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslaget, skal det fremlægges offentligt i mindst 2 måneder.

Inden for den periode, hvori kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for, skriftligt, at fremsende eventuelle bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

KOMMUNEPLANEN

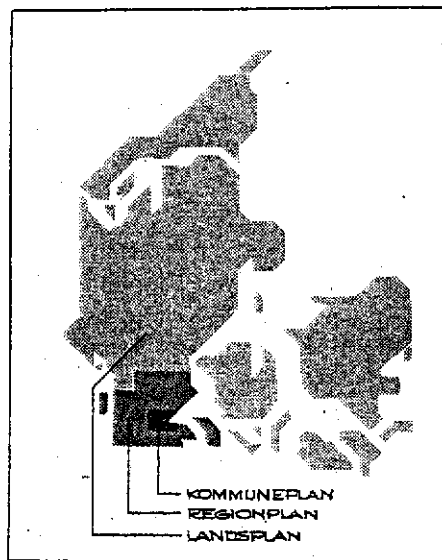
Kommuneplanloven pålægger endvidere kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen vil til sin tid udgøre de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

Indtil kommuneplanen foreligger, skal lokalplaners indhold være i overensstemmelse med de midlertidige byplanmæssige aftaler, som Aabenraa kommune har indgået med Miljøministeriet. Aftalen kaldes § 15-rammerne efter kommuneplanlovens § 15, og bygger stort set på kommunens hidtidige planlægning.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold går videre end det, som er fastsat i § 15-rammernes bestemmelser; i sådanne tilfælde optager kommunen forhandlinger med Miljøministeriet eller Sønderjyllands amtskommune om at få ændret - evt. udvidet - rammerne i et omfang, som gør det muligt at gennemføre lokalplanen.

Når en sådan situation foreligger, må kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt, men under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af et tillæg til ovennævnte rammer.



BØGER OG ANDET LÆSESTOF

På indersiden af heftets bagside er trykt en liste over litteratur som omhandler kommune- og lokalplanlægning, og som kan lånes på biblioteket.

LOKALPLAN N 9

INDHOLD Side

INDLEDNING	1
------------------	---

REDEGØRELSE

Baggrund	2
Beskrivelse af området	2
Fremtidige forhold	3
Forholdet til anden planlægning ...	3
Lokalplanens retsvirkninger	6
§ 15-rammetillæg	7

LOKALPLAN

§ 1. Formål	8
§ 2. Område- og zonestatus	8
§ 3. Områdets anvendelse	8
§ 4. Udstykninger	9
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 6. Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 7. Ledningsanlæg	10
§ 8. Belysning	10
§ 9. Fællesarealer	11
§ 10. Fællesantenne	11
§ 11. Beplantning	11
§ 12. Servitutter	11
§ 13. Grundejerforening	11
§ 14. Tilladelser og dispensationer	12
Vedtagelsespåtegning	12

KORTBILAG

Lokalplankort I - områdeafgrænsning	13
Lokalplankort II - eksisterende forhold	14
Lokalplankort III - fremtidige forhold	15

REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER

Lokalplanen er udarbejdet af Aabenraa kommunes tekniske forvaltning, byplanafdelingen.





Dette hæfte indeholder en lokalplan for et område ved Skarrev.

Lokalplanen har primært til formål at sikre en hensigtsmæssig udstykning og disponering af området.

Områdets beliggenhed fremgår af kortskitsen.

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Såfremt lokalplanen måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Rådhuset, teknisk forvaltnings byplanafdeling, tlf. 621200.

OFFENTLIGGØRELSE

Et forslag til lokalplanen har været offentliggjort i perioden fra den 23.5. 1984 - 23.7.1984.

Der er indgået 16 indsigelser/henvendelser. Nogle af indsigelserne har givet anledning til mindre ændringer af planforslaget.

BAGGRUND

Det aktuelle lokalplanområde omfatter bl.a. et stort antal sommerhuse, som alle er opført på lejet grund.

Det forhold, at en bygning er opført på lejet grund giver en række begrænsninger i bl.a. råderetten. Denne situation har betydet, at såvel ejere som lejere har udtrykt ønske om at gennemføre en udmatrering af de enkelte grunde.

Med de gældende regler kan en udstykning kun gennemføres ved hjælp af en lokalplan.

Byplan- og miljøudvalget har derfor besluttet at lade udarbejde en lokalplan for området, som har til formål at fastlægge retningslinier for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

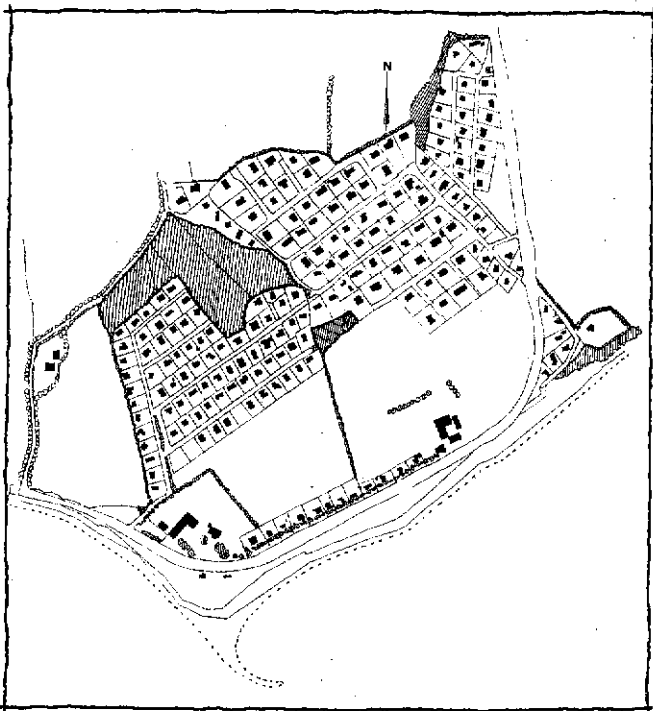
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Området anvendes overvejende til sommerhusbebyggelse. I området findes endvidere 2 landbrugsejendomme samt større arealer, der er friholdt for bebyggelse. Disse arealer dyrkes landbrugsmæssigt.

Områdets udstrækning er i 1963 fastlagt gennem bygningsvedtægten for den daværende Løjt kommune.

Området er med enkelte undtagelser fuldt udbygget med fritidshuse - i alt ca. 200, hvoraf en 1/4 er beliggende på selvstændigt i 1973 udstykkede parceller. Disse parceller er udstykket på vilkår, at der udlægges fællesarealer. Den ældste del af bebyggelsen er opført omkring 1955. Den væsentligste del af bebyggelsen er opført i 60'erne.

Området er privatejet. Tilkørselsvejen Skarrevvej og Østerkrogsforste er offentlige veje. Østerkrogsforste er en yndet tursti.



Syd for sommerhusområdet følger Skarrevvej et smalt strandareal og umiddelbart nord for vejen er sommerhusområdets ældste bebyggelse beliggende i én række og delvis skjult af bevoksning. Denne del af bebyggelsen har direkte adgang via Skarrevvej.

Mellem den ældre bebyggelse og områdets bebyggede sydvendte skrånninger er der eng- og markarealer. Området afgrænses mod nord af skov og levende hegn. Øst for Skarrevvej er der tillige en enklave med 7 sommerhuse. Denne bebyggelse har vejadgang via den oprindelige Skarrevvej, der senere er udlagt som privat fællesvej. Fra sommerhusområdet er der udsigt over Aabenraa Fjord.

FREMTIDIGE FORHOLD

Lokalplanen skaber grundlag for udstykninger i området og planen sikrer derudover, at der udlægges fællesarealer og stier, ligesom der med lokalplanen åbnes mulighed for at anvende landbrugsejendommens bygninger til f.eks. cafeteria, kiosk, butik, vandrerhjem eller lignende.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

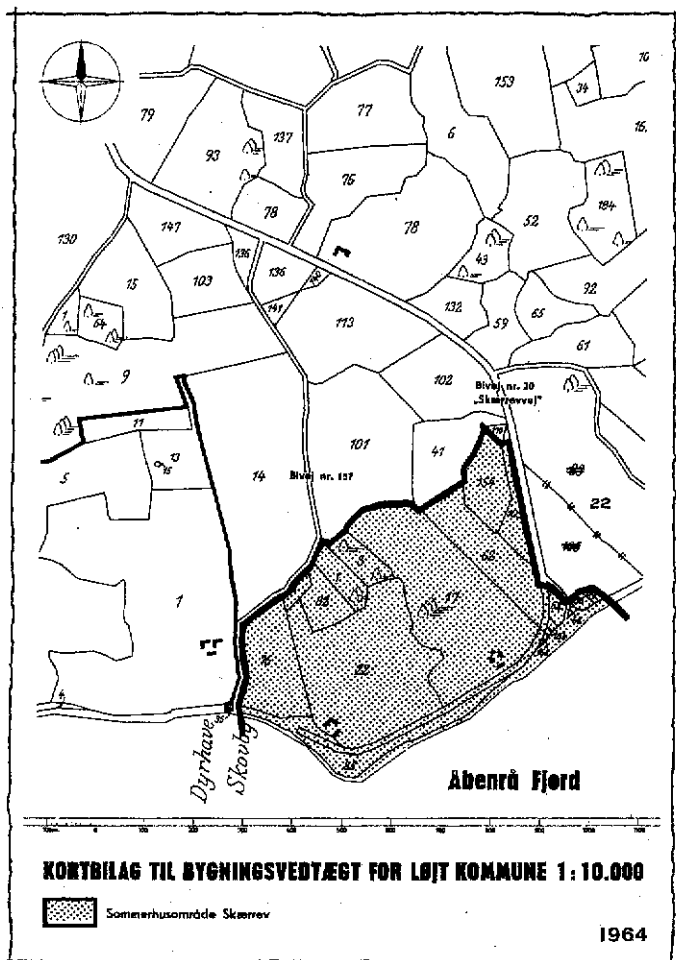
§ 15-rammerne

Lokalplanområdet er beliggende uden for § 15-rammerne, dvs. at der ikke er indgået aftaler mellem kommunen og Planstyrelsen om planlægningsrammer, der kan danne grundlag for en lokalplan.

Endelig godkendelse af lokalplanen vil forudsætte Planstyrelsens godkendelse af et tillæg til § 15-rammerne for lokalplanområdet. Se dog nedenfor.

Bygningsvedtægten

I henhold til bygningsvedtægten for Løjt er lokalplanområdet - med undtagelse af enkelte parceller udlagt til sommerhusområde.



Jfr. kommuneplanlovens § 59 er bygningsvedtægtens bestemmelser om grundstørrelser og anvendelse hidtil opretholdt. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen ophæves bygningsvedtægtens bestemmelser inden for lokalplanområdet.

Byplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

Fredningsforhold

Der er ingen skovbyggelinier i området. En del af skovbevoksningen er noteret som fredsskov.

Strandbeskyttelseslinien inden for lokalplanområdet er ophævet.

Sommerhusområdets nordvestlige og nordlige del er beliggende inden for 100 m beskyttelseslinien for jordfaste fortidsminder (stendysse/gravkammer). Der henvises til kortbilag 2.

Byggelinier

Dele af sommerhusområdet er omfattet af en deklaration, der fastsætter, at der ikke må etableres anlæg eller opføres bebyggelse nærmere end 15 m + 1,5 x evt. niveauforskel med tillæg af 1 m målt fra Skarrevvejens midterlinie.

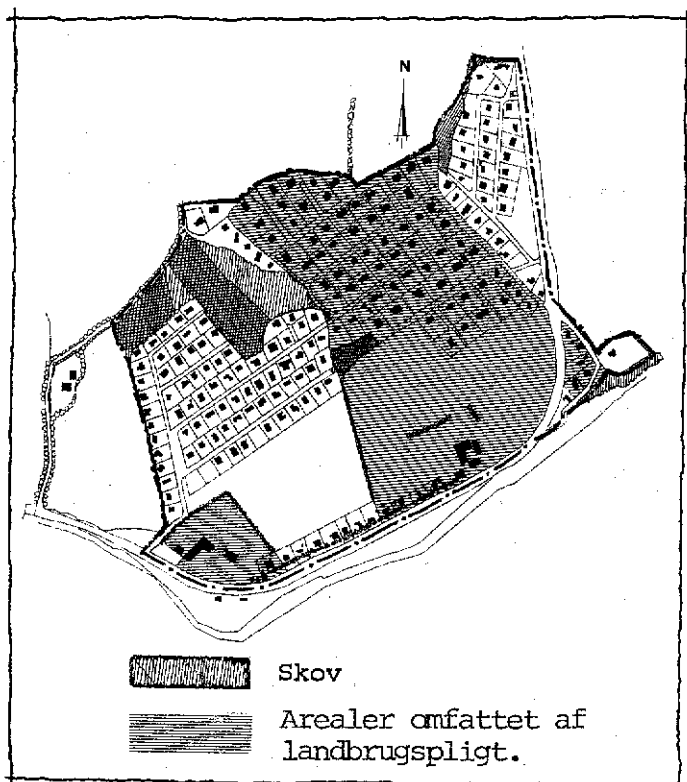
Spildevandsplanen (§ 21 plan)

Spildevand er hidtil afledt via septiktanke/trixanlæg og siveanlæg på de enkelte parceller.

Planområdet er omfattet af kommunens reviderede § 21 spildevandsplan i henhold til hvilken området skal fælleskloakeres. Tidspunktet herfor er endnu ikke fastsat.

Jordbrugsinteresser

Inden for lokalplanområdet er 2 ejendomme omfattet af landbrugspligt. Den østligste ejendom omfatter bl.a. sommerhusparceller. Derudover er 2 skovparceller omfattet af landbrugspligt.



Landbrugspligten forudsættes på længere sigt ophævet inden for hele lokalplanområdet - med undtagelse af skovparceller ved Østerkrogsforte.

Varmedforsyningen

Lokalplanområdet er beliggende uden for forsyningsområdet for den kollektive varmedforsyning. Områdets helårsboliger (eksisterende stuehuse til landbrugsejendomme) samt evt. fremtidige servicefunktioner er frit stillet med hensyn til opvarmning.

Vandforsyningen

Området vandforsynes fra Skarrev Andelsvandværk, der er beliggende inden for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må det område, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun 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 krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

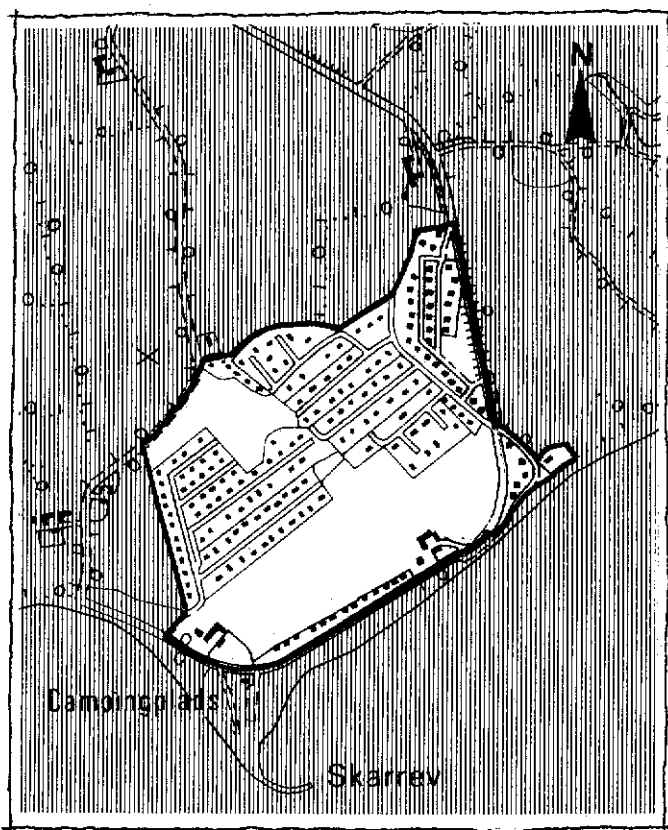
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvf. ovenfor.

Tillæg nr. 32 til § 15-rammerne

I henhold til kommuneplanlovens § 15, stk. 2 (lov nr. 287 af 26.6.1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som udarbejdes inden for det viste område F.106.

Inden for området skal følgende bestemmelser være gældende for indholdet af fremtidige lokalplaner:

1. Området må anvendes til sommerhusbebyggelse, teltplads for foreninger, organisationer, o.lign., samt vandrerhjem.
2. Der skal udlægges fælles friarealer i området, som skal friholdes for bebyggelse.
3. Bebyggelsesprocenten skal fastsættes til 10 for området under ét.
4. Grunde må kun udstykkes på grundlag af en samlet udstykningsplan.
5. Der skal fastlægges retningslinier for områdets udstykning.
6. Bygningshøjden skal fastsættes til maks. 8,50 m.
7. Sommerhusbebyggelse må kun opføres i én etage.
8. I området vil der endvidere kunne tillades indrettet restaurant, cafeteria, kiosk samt naturligt forekommende servicefunktioner i eller i tilknytning til eksisterende landbrugsejendomme. Etageantallet herfor fastsættes til $1\frac{1}{2}$.
9. Der skal fastlægges bestemmelser for områdets bevoksning. Bevoksning på skovparceller opretholdes.



§ 15 - R
Delområde F 106

Tillæg nr. 32 til § 15-rammerne er den 22.10.1984 godkendt af planstyrelsen.

Retningslinier for lokalplanlægningen vedrørende campingplads vil blive nærmere fastlagt i kommuneplanen.

LOKALPLAN N 9 FOR ET OMRÅDE TIL FRITIDS-
FORMÅL, BELIGGENDE VED SKARREV.

I henhold til kommuneplanloven (nr. 287 af 26.6.1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet som nævnt i § 2.

§ 1.0 FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets status som sommerhusområde,
- at fastlægge retningslinier for udstykning af området,
- at fastlægge bestemmelser om etageantal,
- at fastlægge bestemmelser om vej-, sti- og bevoksningsforhold samt
- at fastlægge placeringen af servicefunktioner.

§ 2.0 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortet og omfatter matr. 85, 164, 170, 190, 193, 194, 196, 199, 203-248 samt dele af matr. 1, 6, 17, 22 og 35, alle af Skovby ejerlav.

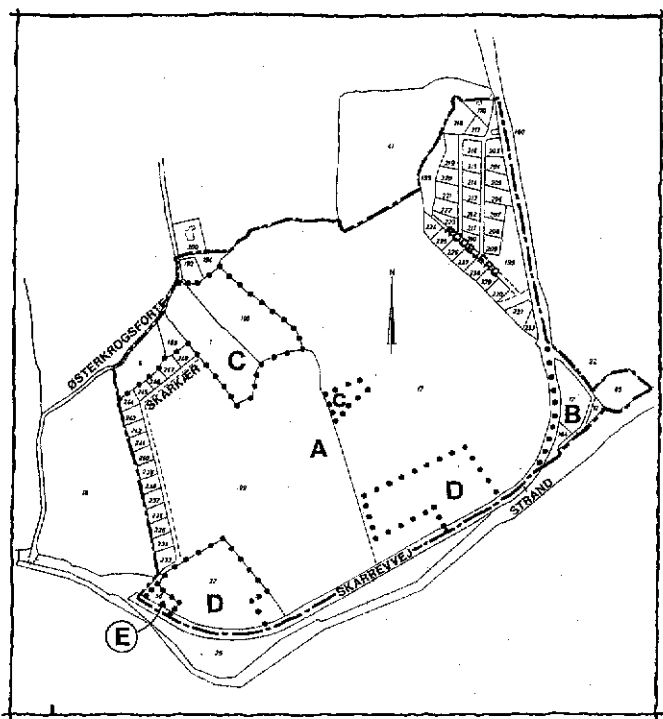
Lokalplanen omfatter endvidere alle parceller, der efter den 24.4.1984 udstykkes fra de nævnte matrikler, for så vidt de er beliggende inden for lokalplanområdet.

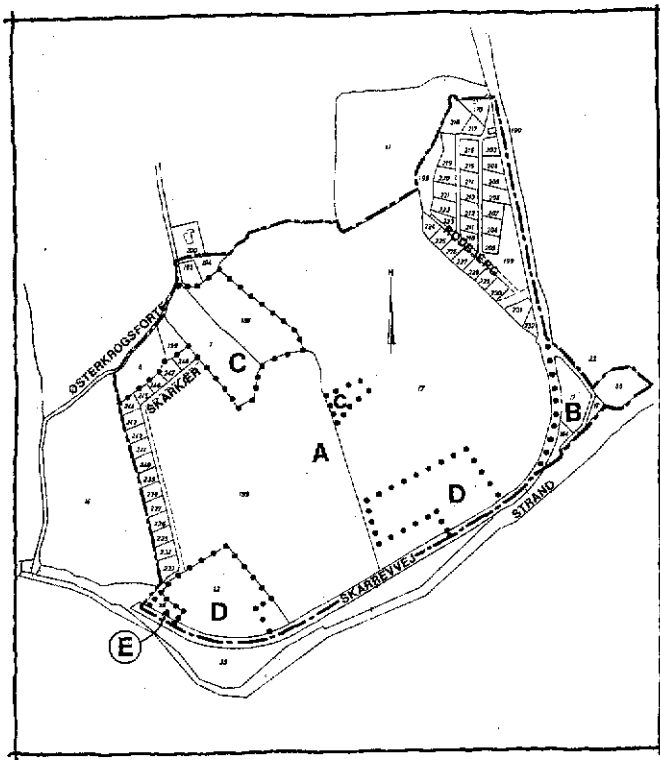
2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C, D og E.

§ 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområde A, B og en mindre del af C, jvf. 3.2. må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

Sommerhusbebyggelse er bebyggelse, der alene må anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1.4. - 30.9. og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekends o.lign.





3.2 Delområde C skal opretholdes som skov uden bebyggelse. Det skal dog være tilladt at opretholde 5 sommerhuse på områdets nordlige del.

Skovbevoksningen er for størstedelens vedkommende undergivet fredskovspligt og skal som følge heraf anvendes til skovdrift i overensstemmelse med skovlovens bestemmelser.

3.3 I delområderne D vil der kunne tillades indrettet sådanne faciliteter, som efter kommunalbestyrelsens skøn vil være naturligt forekommende i et sommerhusområde. Det kan f.eks. være restaurant, cafeteria, butik, kiosk o.lign. Endvidere vil det kunne tillades, at der indrettes vandrerhjem og teltplads for ungdomsorganisationer. Bestående boliger i delområde D kan bibeholdes som helårsboliger.

3.4 Delområde E udlægges til offentlig parkering. På arealet må desuden opføres offentlige toiletbygninger.

§ 4.0 Udstykninger

4.1 Området skal udstykkes således, at eksisterende og naturlige parceller som f.eks. hegn og hække i vid udstrækning følges og i øvrigt i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 3.

4.2 Såfremt eksisterende lovlig bebyggelse vil blive beliggende nærmere de på kortbilag 3 angivne nye skel end fastsat i byggelovgivningen, vil et mindre afstandsforhold kunne godkendes af kommunalbestyrelsen uden forudgående naboheyringsprocedure.

4.3 Bebyggelsen i delområde C kan ikke udstykkes.

§ 5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende byggelovgivning.

5.2 Der må i delområde A og B kun opføres 1 sommerhus på hver parcel.

5.3 For delområde B gælder specielt for matr. 85, at ny bebyggelse som erstatning for eksisterende bygninger/tilbygninger alene må opføres på grundens nordvestlige del. Der henvises til kortbilag 3.

5.4 Bebyggelsen i delområde D må max. opføres i 1½ etage evt. som trempelkonstruktion. Bebyggelsen skal opføres som erstatning for eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen skal godkende bebyggelsens ydre - herunder evt. skiltning, der ikke må være skæmmende.

§ 6.0 VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

6.1 Veje i området udlægges som private fællesveje med retning og udstrækning som angivet på kortbilag 3. Den offentlige vej Skarrevvej ændrer ikke status.

6.2 Områdets veje udlægges i størst mulig bredde efter eksisterende forhold.

6.3 Stier inden for området skal etableres som naturstier uden belægning.

Der udlægges ifølge kortbilag 3 følgende stier i området:

Sti A-B-C-D i en bredde af 2 m. Den nærmere tracé er ikke fastlagt i lokalplanen.

Sti E-H-F-G og I-J i en bredde af 3 m.

6.4 Der skal etableres parkeringsmulighed på egen grund.

§ 7.0 LEDNINGSANLÆG

7.1 Alle former for forsyningsledninger herunder til vej- og stibelysning skal fremføres i jorden.

§ 8.0 BELYSNING

8.1 Der må kun etableres lavtsiddende sti- og vejbelysninger efter kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

§ 9.0 FÆLLESAREALER

9.1 For delområderne A og B skal der udlægges grønne fællesarealer, som ikke må bebygges. I området kan der etableres legepladser, bålpladser, boldbaner m.v. Der henvises til kortbilag 3.

§ 10.0 FÆLLESANTENNE

10.1 Der må i delområde A etableres en fællesantenne med en maksimal højde på 12 m og med en placering som angivet på kortbilag 3, idet byggelovens bestemmelser om skrå højdegrænseplaner ophæves vedrørende fællesantenne.

§ 11.0 BEPLANING

11.1 De på kortbilag 3 angivne bevoksninger skal opretholdes og styrkes.

11.2 Der kan på fællesarealet plantes enkelte solitære træer.

11.3 Der må kun etableres levende hegn i parcelskel.

§ 12.0 SERVITUTTER

12.1 Strandbeskyttelseslinien i henhold til naturfredningsloven - tinglyst den 3.10.1940 på matr. 85, 164 og del af matr. 17 alle af Skovby - for delområde B er afløst, jvf. fredningsstyrelsens godkendelse af 8.8.1984.

§ 13.0 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal senest, når området udstykkes, oprettes en grundejerforening, der skal have til formål bl.a. at administrere private fællesveje og fællesarealer i planområdet.

13.2 Ejere af parceller, der i delområde A og B udstykkes efter den 25.9.1984 skal være medlem af grundejerforeningen.

* (Se fodnote)

*

I områdets østlige og vestlige del er der i 1973 udstykket sommerhusparceller på vilkår, at der udlægges fællesarealer for området. Dette vilkår vil blive opfyldt jfr. lokalplanen, hvorfor også grundejere af disse parceller anses for at være omfattet af § 13.2.

§ 14.0 TILLADELSER OG DISPOSITION

14.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold førend tillæg nr. 32 til § 15-rammerne er godkendt af Planstyrelsen og førend Fredningsstyrelsen har godkendt ophævelse af strandbeskyttelseslinien inden for lokalplanområdet.

14.2 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3 Inden for delområde A kan kommunalbestyrelsen bemyndige den i pkt. 13.0 nævnte grundejerforening til at tillade mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Aabenraa byråd har den 25.9.1984 vedtaget denne lokalplan endeligt under forudsætning af planstyrelsens godkendelse af § 15-rammetillægget.

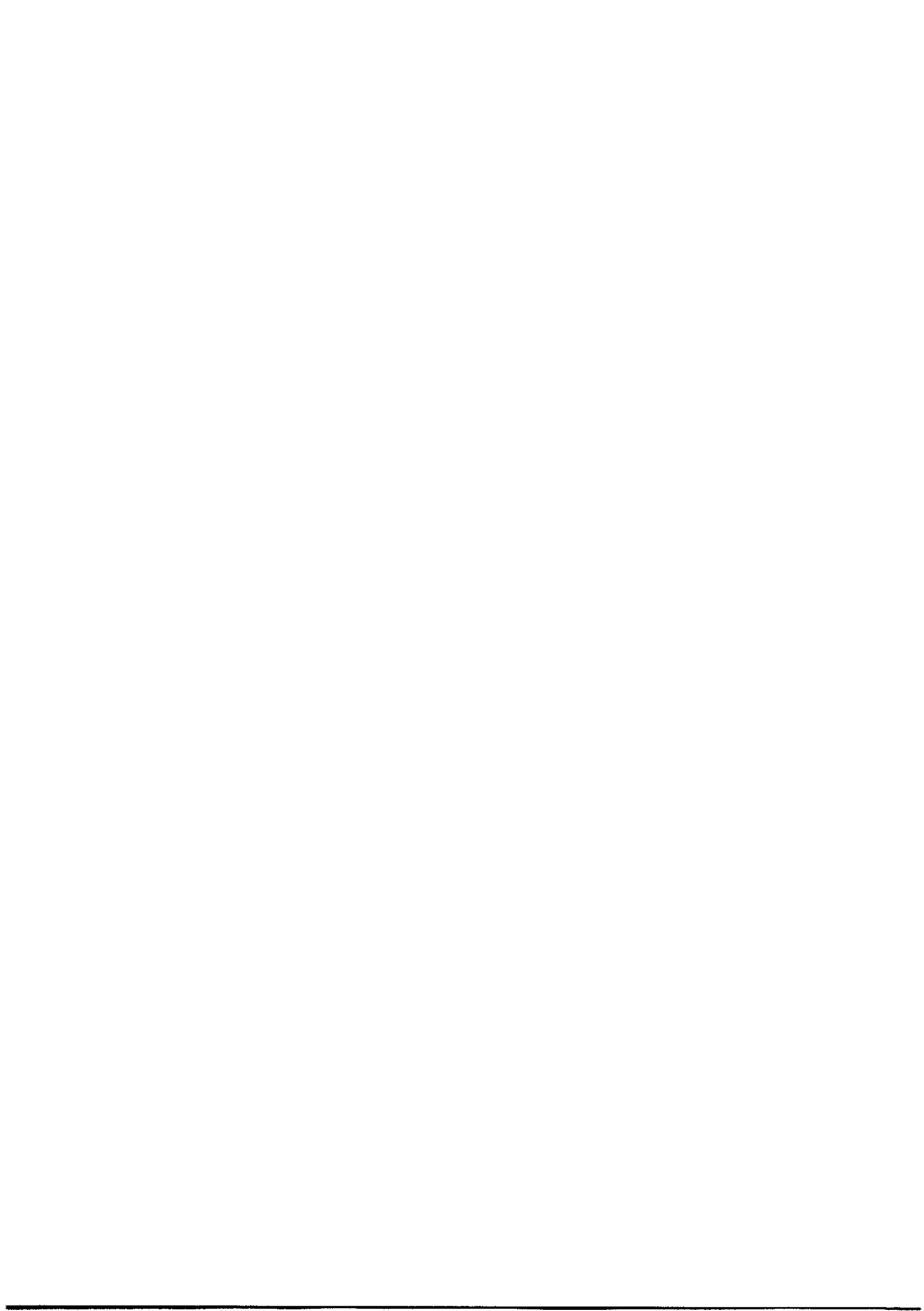


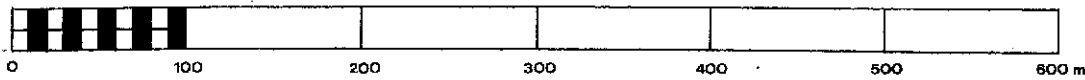
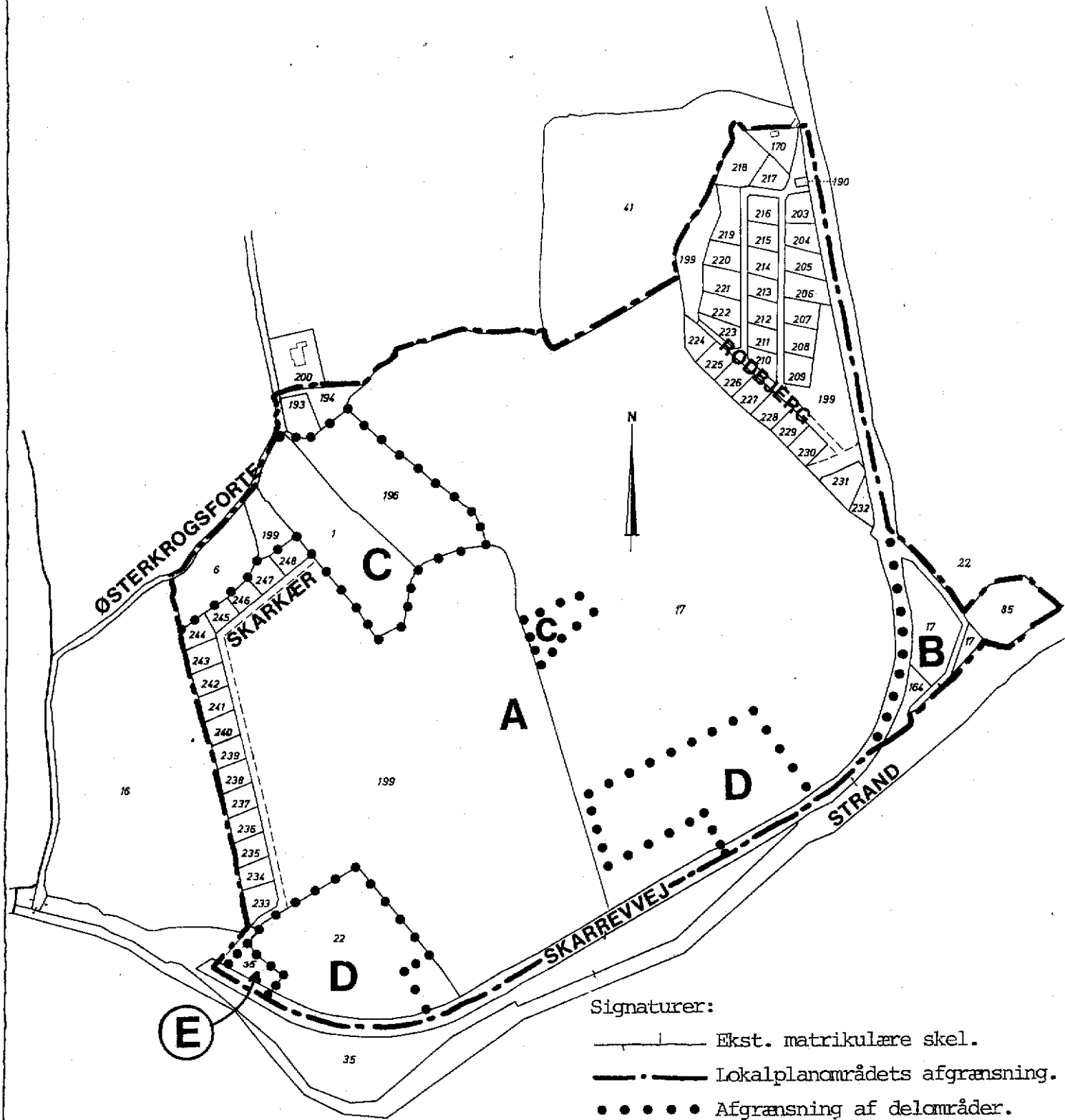
Camma Larsen-Ledet
borgmester



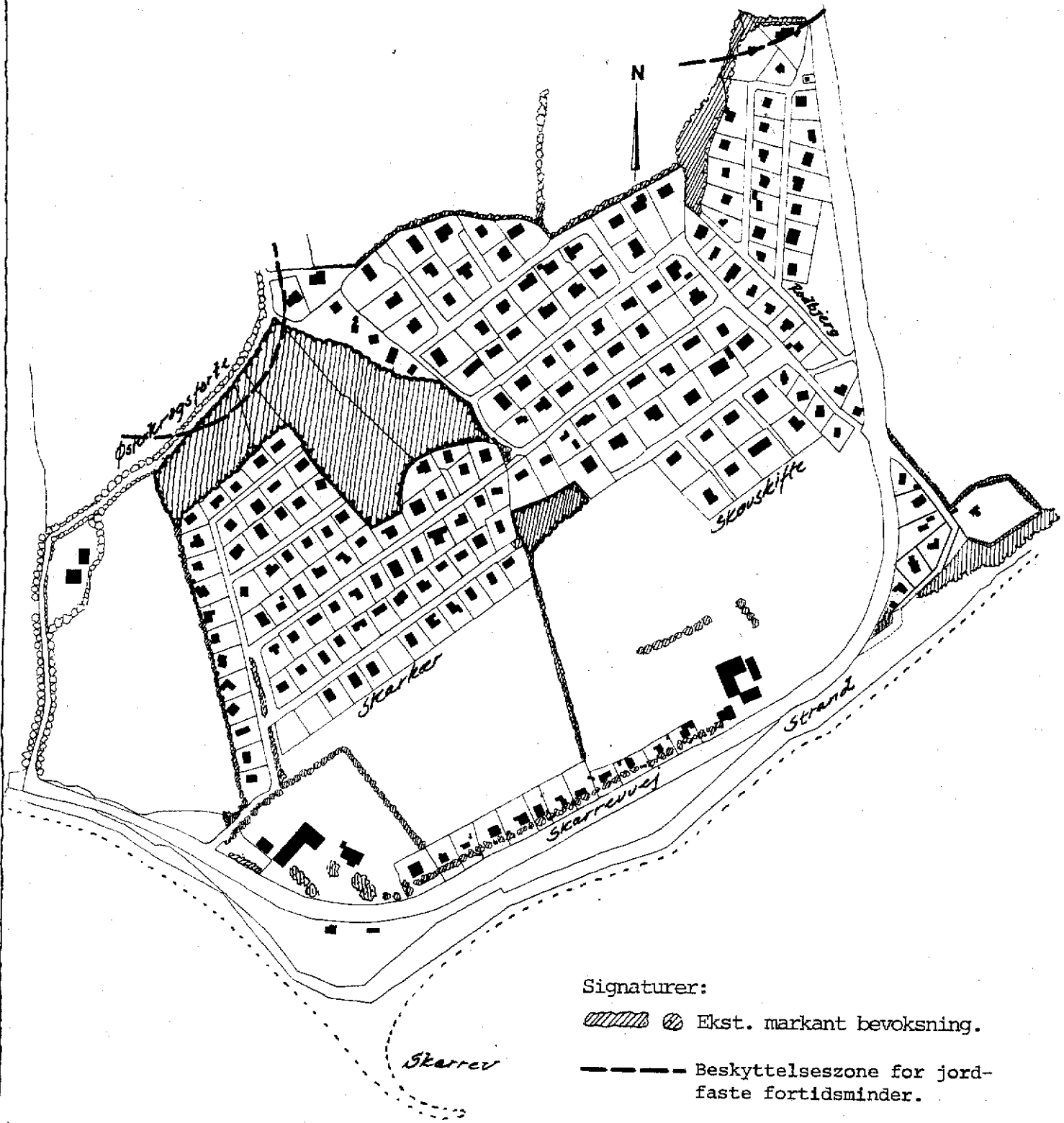
/ H. Hagerup
stads- og havneingeniør

Miljøministeriet, planstyrelsen har den 22.10.1984 godkendt § 15-rammetillægget (se side 7).



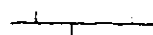





LOKALPLAN N 9	mål Se målestok
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED SKARREV	dato
Kortbilag vedr. eksisterende matrikulære forhold	tegn.nr. 1
planrådets afgrænsning samt afgrænsning af delområder.	sign. SSL
aabenraa kommune	teknisk forvaltning byplanafdelingen



Signaturer:

-  Ekst. markant bevoksning.
-  Beskyttelseszone for jordfaste fortidsminder.
-  Ekst. parcellafgrænsninger samt matrikelskel.
-  Ekst. bebyggelse.



LOKALPLAN N 9

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED SKARREV.

Kortbilag vedr. eksisterende forhold.

mål Se målestok

dato

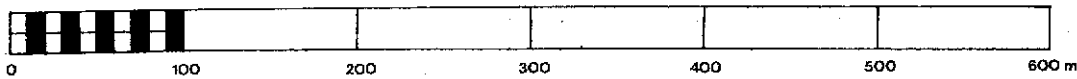
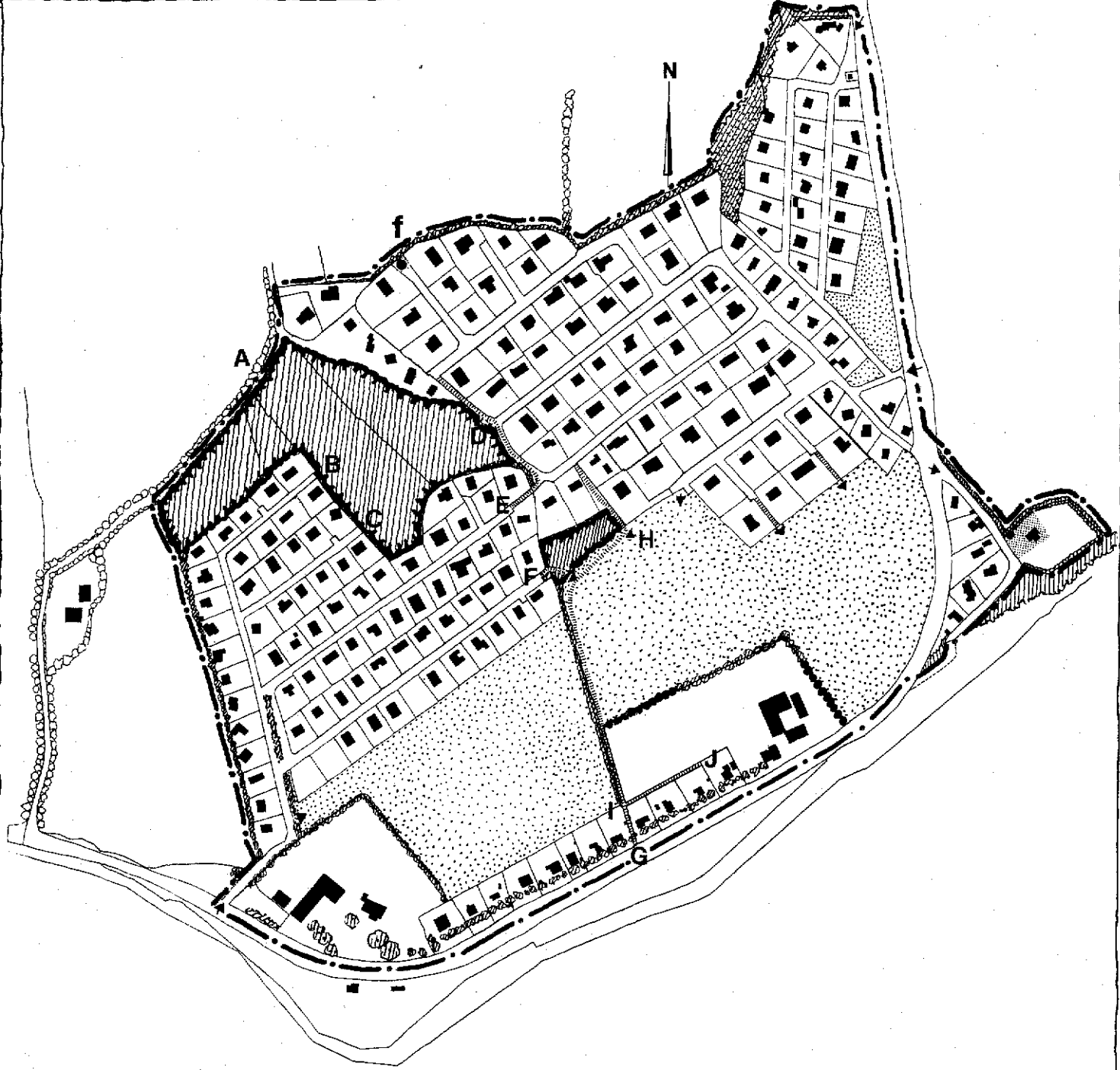
tegn.nr. 2

sign. SSL

aabenraa kommune

teknisk forvaltning
byplanafdelingen





- Signaturer: Nyplantning til styrkelse af ekst. bevoksning. Byggefelt
- Ekst. bevoksning der opretholdes. Fremtidige skel princip.
- Ekst. skovbevoksning der opretholdes. **A-B** Fremtidige stier
- Ekst. bebyggelse Fællesarealer for sommerhusparceller.
- Fællesantenne (i omr. A)

LOKALPLAN N 9	mål Se målestok
FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE VED SKARREV	dato
Kortbilag vedr. fremtidige forhold.	tegn. nr. 3
	sign. SSL

aabenraa kommune teknisk forvaltning
byplanafdelingen

