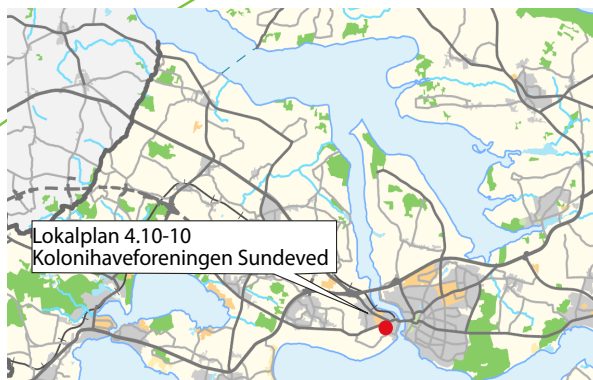




Lokalplan 4.10-10

Kolonihaveforeningen Sundeved, Sønderborg

Forslaget er i høring i perioden 18. juli 2012 - 12. september 2012 / Vedtaget af Sønderborg Byråd den 21. november 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 18. juli - 12. september 2012.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 27. juni 2012.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 21. november 2012.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Baggrund for lokalplanen	4
Formålet med lokalplanen	4
Konsekvenser for nærområde	4
Redegørelse for forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens bestemmelser	8
Vedtagelse	10
Kortbilag 1	11
Kortbilag 2	12
Resumé af miljøscreening	13



Fælleshus

Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en allerede anlagt kolonihaveforening. Området indeholder 63 havelodder og et fælleshus. Initiativet til Havekolonien Sundeved blev taget i 1949 og 1953, hvor haverne 1-24 blev udlagt. I 1975 blev haverne 25-66 udlagt. Haveforeningen har påbegyndt etablering af et nyt fælleshus, der bliver 98 m². Her er der i dag installeret kemi-toilet. Fremadrettet skal fælleshuset også rumme opholdsrum og et mindre køkken.

Baggrund for lokalplanen

Kolonihaveforeningerne i Sønderborg har længe ønsket at kommunen udarbejder lokalplaner for foreningernes områder.

Med denne lokalplan får kolonihaveforeningen et samlet regelsæt for, hvad der tillades og ikke tillades, som er bindende. Desuden sikrer en lokalplan, at området ikke ændrer status eller udformning.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er;

- at skabe et samlet overblik over regler i Kolonihaveforeningen, Sundeved.
- at skabe sikkerhed for at kolonihaveforeningens eksisterende opbygning bevares.
- at området fremstår som et grønt og rekreativt område

Konsekvenser for nærområde

Havebrugsforeningen Sundeved afgrænses mod vest af den store arealfredning, Dybbøl, og en del af havebrugsforeningens område ligger inden for en 100 meter beskyttelseszone om en skanse, fra den preussiske krig 1864. Hele Dybbøl fredningen er af national interesse. Mod vest ligger havebrugsforeningen op ad Sønderborg by.

Nærområderne vil ikke mærke en konsekvens af denne lokalplan, da den ikke åbner op for nye anvendelsesmuligheder.

Redegørelse



Udsigt til skanse

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 2005 – 2017 beliggende i rammeområde 10.F3 og udlagt til kolonihaver.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen med hensyn til bebyggelsens omfang.

Lokalplan

Der har aldrig været udarbejdet en lokalplan for hele eller dele af kolonihaveområdet. Den nye lokalplans bestemmelser er administrationsgrundlaget for hele havebrugsforeningen.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Der er ikke offentlig varmforsyning, da området kun må benyttes i sommerperioden, skolernes efterårsferie, juleferie samt i vinterferie.

Spildevand

Fælleshuset ved Havebrugsforeningen Sundeved er kloakeret. Spildevand fra de enkelte kolonihavehuse, skal opsamles og bortskaffes via spildevandsinstallationer ved fælleshuset. Ved fælleshuset er der installeret en tømningssmulighed for kemiske toiletter

Kloakering

Kolonihaven er ikke kloakeret, og Sønderborg Kommune mener ikke, at kolonihaver skal kloakeres, da det vil føre til en anderledes anvendelse af områderne, som vil være i strid med lokalplanens formål.

Affald

Ordningen for dagrenovation gælder i følge kommunens affaldsregulativ for private borgere og grundejere. Grundejere i kolonihaveforeninger kan derfor etablere en fælles ordning for dagrenovation.

Miljøforhold

Jord

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

Der er ikke konstateret jordforurening i områderne ved de forskellige kolonihaver.

Grundvand

Matr. nr. 2291 Dybbøl ligger i et område med drikkevands interesser og indvindingsopland til Dybbøl Banke vandværk.

Selve aktiviteten ved kolonihaverne er ikke grundvandstruende. Så kommunen ser ingen problemer i at kolonihaveforeningen ligger i et drikkevandsområde.

Kystnærhedszone

Området ligger inden for den udpegede kystnærhedszone, hvor kysten skal friholdes bebyggelse, der ikke er afhængig af at ligge kystnært. Da kolonihaveområdet er eksisterende og delvis omgivet af by og da bebyggelsen er lav har kolonihaven ikke indflydelse på det kystnære landskab.

Naturbeskyttelsesloven

Området ligger i eksisterende byzone og er ikke i konflikt med naturinteresser.

En lille del af havebrugsområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Fortidsminder

Haderslev Museum har ikke udført en arkæologisk forundersøgelse i området forud for lokalplanen, da der er tale om et eksisterende kolonihaveområde, og da der ikke skal foregå anlægsarbejde i planområdet.

Ved nyt anlægsarbejde skal bygherre omgående indstille arbejdet og henvende sig til Haderslev Museum, hvis jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg kommer til syne. Jævnfør museumslovens § 27, LBK nr. 1505 af 14. december 2006.

Bygherre skal ikke betale for udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

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. Lokalplanen får ikke væsentlig indvirkning på miljøet, i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid, og derfor er der ikke et lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Se nærmere i vedlagte bilag 'Resume af miljøscreeningen'. Byt med sundsmarktekst

Afbrænding af haveaffald

Husstande må ikke foretage afbrænding af haveaffald eller andet affald. Det er dog tilladt at afbrænde rent, tørt træ på særligt indrettede bålsteder. Herved menes eget bålsted indenfor eget havelod. Bålstedet må max være 0,5 m³ (som et stålbålsted) og stå minimum 5 meter fra bebyggelse.

Brug af pesticider

Kommunal og statslig jord, og det vil sige jorden i kolonihaven, skal dyrkes uden brug af pesticider. Det vil sige, at kemiske midler til beskyttelse, bekæmpelse eller regulering af plantevækst ikke må anvendes på jord tilhørende udlejer. Derimod kan gødning og mikronæringsstoffer, midler til

Redegørelse

bekæmpelse eller afværgning af hvirveldyr eller plantebeskyttelsesmidler, der anvendes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler om økologisk jordbrugsproduktion, godt anvendes. De enkelte havebrugere er således forpligtede til at dyrke haverne uden brug af pesticider.

Ny lejekontrakt

I en ny lejekontrakt ønsker kommunen indført følgende bestemmelse: Kolonihaveforeningen har ansvaret for udlejning, drift og vedligeholdelse af haver, stier, parkeringsplads og fællesarealer inklusive beplantningsbælter og hække.



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 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre opretholdelse af 63 kolonihaver med eksisterende bebyggelse samt mulighed for fælleshus, fællesarealer, parkering, veje og stier.

-at fastholde områdets særpræg ved at fastlægge retningslinjer for kolonihaverne, herunder havernes størrelse og opdeling, bebyggelsens omfang og udformning, samt placeringen af de interne veje og fællesarealer.

- at området fremstår som et grønt og rekreativt område.

§2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1. Området omfatter matrikel nr. 1881 Sønderborg, Sankt Marie og 2291 Dybbøl samt en del af 480 Dybbøl. Området har et samlet areal på cirka 24.670 m².

2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdets generelle anvendelse er "rekreativt område". Dets specifikke anvendelse er kolonihaver.

§ 3. 2 Kolonihavebebyggelsen må kun benyttes til natophold i perioden 1. april – 31. oktober.

3.3 Området er ikke et friareal, der hører til boligbebyggelse.

3.4 Kolonihaverne må kun udlejes til personer, som er bosiddende i Sønderborg Kommune.

3.5 Dyrehold er ikke tilladt.

§4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Området må ikke opdeles i kolonihavelodder, der i gennemsnit overstiger 400 m².

4.3 Opdeling må kun ske i overensstemmelse med principperne i planen på kortbilag 2. Kommunen kan søges om mindre ændringer.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til kolonihaveområdet sker fra Langbrogade og fra Grønnækærvej.

5.2 Der er udlagt 1260 m² til fælles parkeringspladser

med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

5.3 Parkering må kun foregå på de fælles anlagte parkeringspladser. Af og pålæsning ved kolonihaven må kortvarigt forekomme.

5.4 Kolonihaveområdet sammenbindes og gennemskæres af et antal stier og veje (se kortbilag 2), som alle skal være offentlig tilgængelige.

Hovedvejene gennem området skal have en bredde af 4 meter. En sti i den sydlige del af området er 2,5 meter bred og den skal forhindre gennemgående bilkørsel.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Kolonihavehuse og udhuse på den enkelte kolonihavelod må ikke overstige 40 m² inklusive overdækninger og tagudhæng ud over 50 cm. Herudover er det tilladt at opføre et drivhus på maksimalt 10 m².

6.2 Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3,5 meter målt fra gulvniveau. Udhuse og drivhuse må ikke overstige en bygningshøjde på 2,5 meter målt fra gulvniveau.

6.3 Bygninger og overdækninger skal holdes mindst 2,5 meter fra alle kolonihaveloddens grænser. Drivhuse skal holdes minimum 60 cm fra kolonihaveloddens grænser.

6.4 Bygninger skal være i 1 plan, og der må ikke etableres kældere under bygninger.

6.5 Fællesbygningen er placeret indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt. Bygningen må opføres med et bebygget areal på maksimum 100 m² og med en bygningshøjde på maximum 4 meter.

6.6 Fællesbygningen skal have installeret fælles toiletter og kemi-toilet

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Kolonihavehusenes udvendige bygningsdele må kun udføres med træbeklædning eller materialer der imiterer træ. Tage må kun beklædes med sorte eller mørkegrå tagmaterialer. Tagmaterialer må ikke have et glanstal, der overstiger 10.

7.2 Alle havelodder skal forsynes med havelåge og nummer. Havelåger må som maximum være 1,6 meter høje.

§8 Ubebyggede arealer

8.1 Lokalplanområdet disponeres som vist på kortbilag 2.

8.2 Haverne skal afgrænses af hække i højder mellem 1,20 meter og 1,40 meter. Hække langs trådhegnet (opsat af Naturstyrelsen) på 1, 80 meter må være op

Bestemmelser

til 2 meter høje.

Espalier skal holdes minimum 1,20 meter fra hække.

Hække skal etableres med *Ligustrum vulgare* L. (almindelig liguster)

§ 8. 4 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må intetsteds henstilles både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer. Langtidsparkering af køretøjer må ligeledes ikke finde sted. Parkering af trailere må kun finde sted på parkeringspladsen. Trailere må kun være parkeret på parkeringspladsen i perioden mellem 1. april og 31. oktober.

8.5 Tærrenregulering på mere end +/- 0,50 meter må kun foretages, hvis det er godkendt af Sønderborg Kommune, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§9 Kolonihaveforening

9.1 Kolonihaveforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§10 Tekniske anlæg

10.1 Området forsynes med drikkevand fra Sønderborg Forsyning.

10.2 Fælleshuset skal være kloakeret. Kolonihaveområdet må ikke kloakeres.

10.3 Spildevand fra kolonihavehusene skal opsamles og bortskaffes ved spildevandsinstallationerne ved fælleshuset (Kemi- toilet)

10. 4 Sanitært spildevand må ikke nedsives eller samles i større faste installationer.

10.5 Der må opsættes solpaneler, til egen strømforsyning på maximum 10 m² og kun på tage.

§11 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

11.3 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.

11.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestem-

melser i byggelovgivningen.

11.5 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 27. juni 2012.

P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 21. november 2012.

P.b.v.

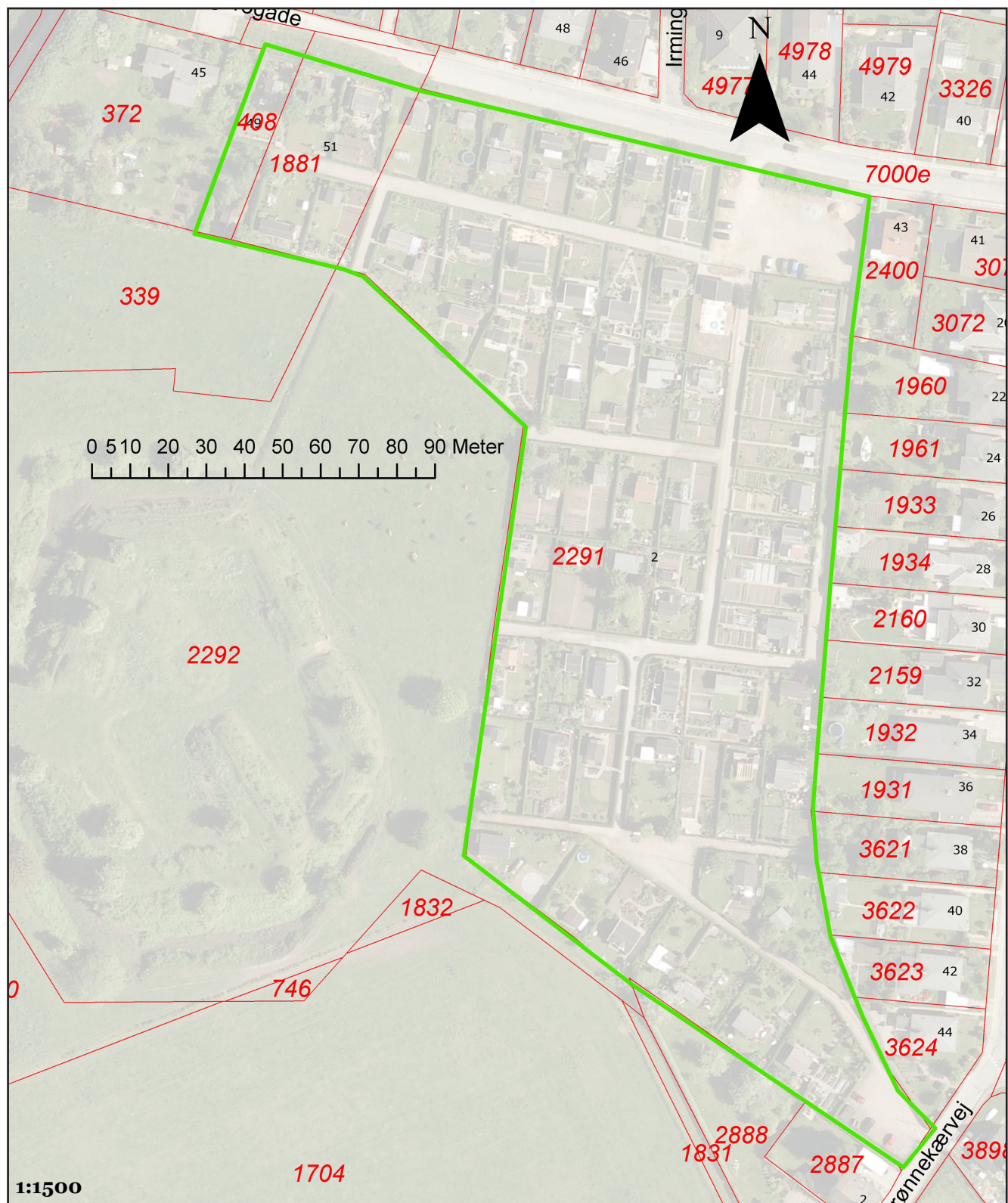
Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk.

Bilag

Kortbilag 1

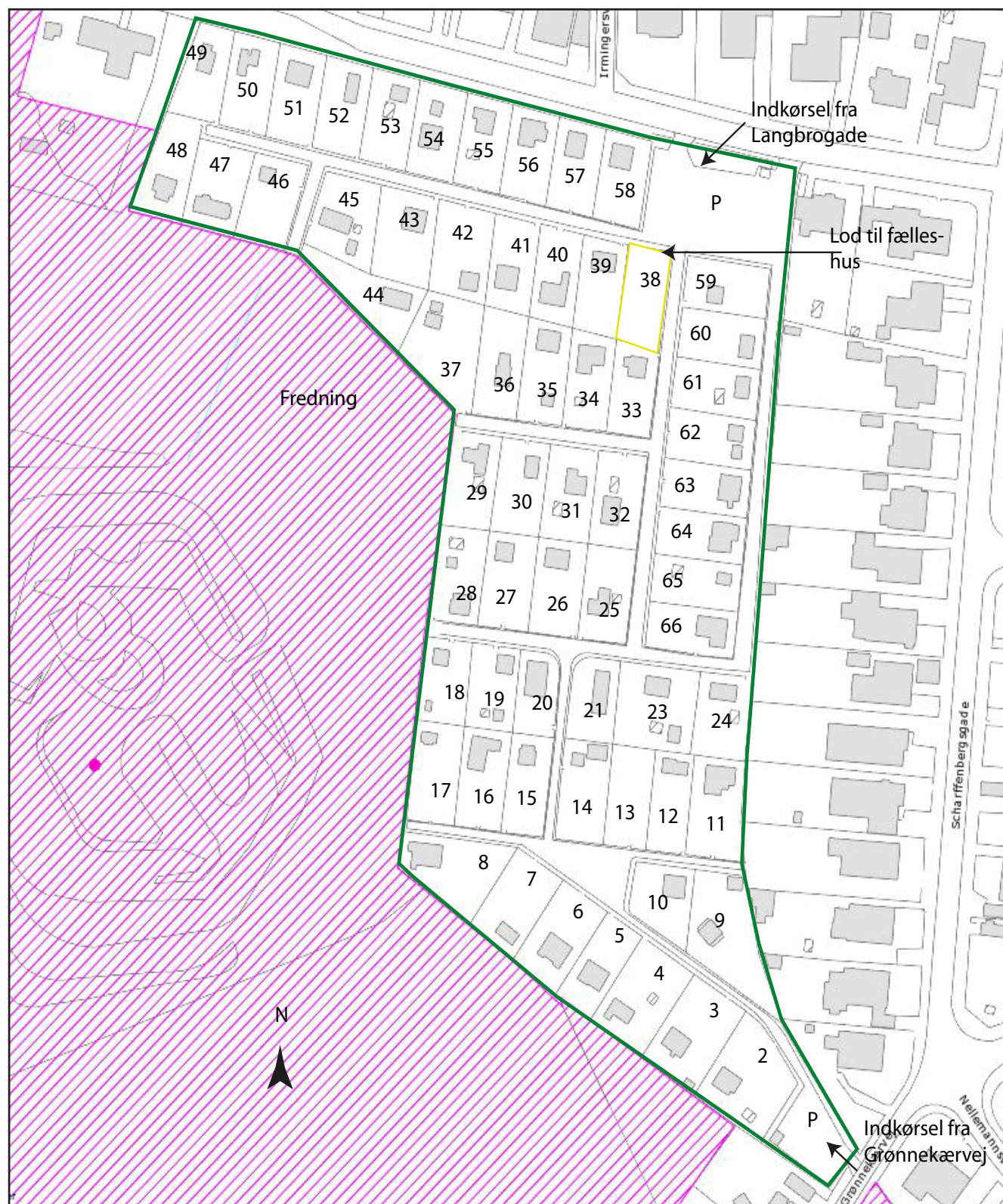
Lokalplanens afgrænsning er markeret med grøn linje.



Bilag

Kortbilag 2

Kolonihavens afgrænsning af lodder, loddernes numre, lod til fælleshus (gul firkant), parkering (P) og principper for vejadgang og stier.



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	1	A
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	1	A
6	Vand	1	A
7	Luft	1	A
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	1	A
10	Befolkning	1	A
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	1	A
14	Naboområder	1	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

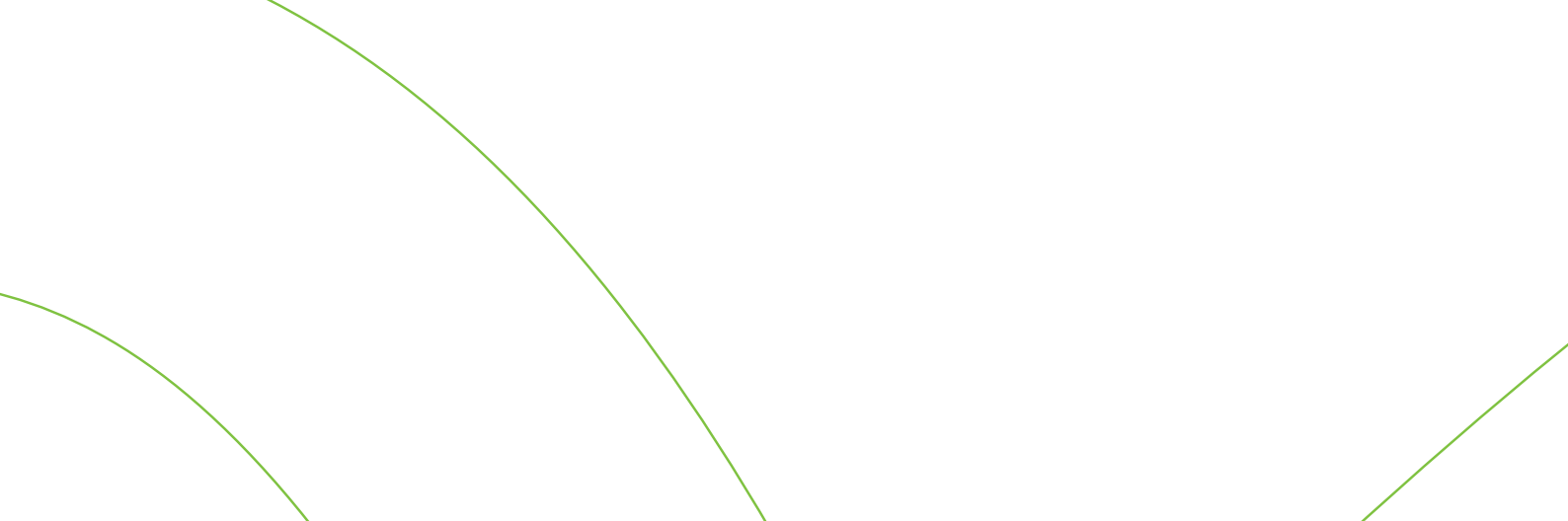
A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig

B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig

C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

Konklusion

Da området allerede anvendes som kolonihaveforening, vurderer Sønderborg Kommune, at der ikke vil ske en miljøpåvirkning.



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

