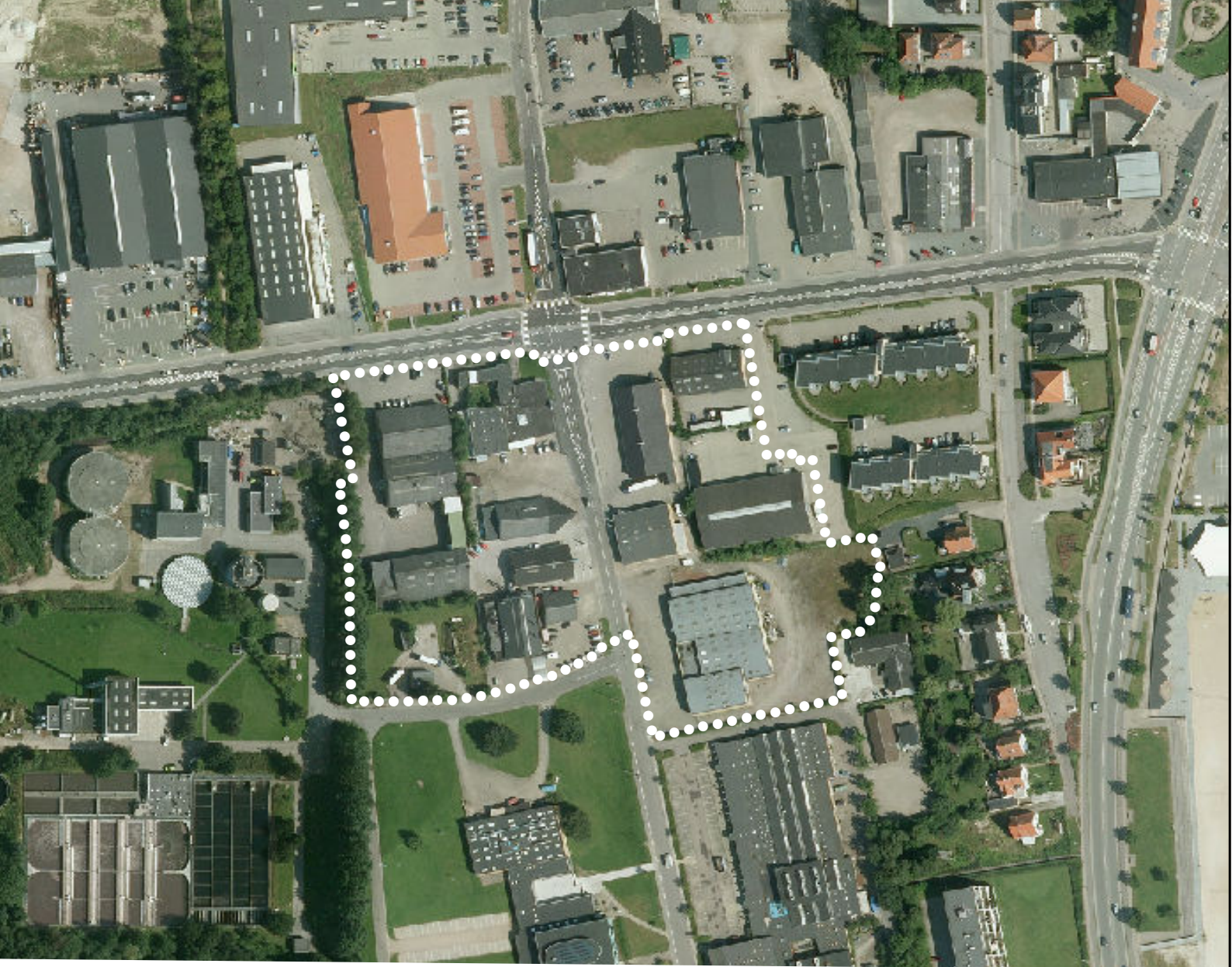
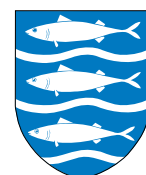




Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 35

Bolig- og centerområde ved Stegholt, Aabenraa

Miljørapport

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 offentligt høring i mindst 8 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt.

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

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Efter Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 kan der kun klages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planforslagets eller den endeligt vedtagne plans lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af planforslaget eller den endeligt vedtagne plan. Der kan derimod ikke klages over planforslagets eller den endeligt vedtagne plans hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvis du vil indbringe spørgsmål, om planforslaget eller den endeligt vedtagne plan er lovligt tilvejebragt eller offentliggjort eller spørgsmål om byrådets afgørelse vedrørende miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets eller den endeligt vedtagne plans offentliggørelse.

Indledning **4**

Redegørelse **5**

Lokalplanområdet beliggenhed	5
Baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	12
Tilladelse og dispensation efter anden lovgivning	17

Lokalplanbestemmelser **19**

1. Lokalplanens formål	19
2. Område og zonestatus	19
3. Områdets anvendelse	19
4. Udstykninger	20
5. Veje og stier	20
6. Parkering	20
7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning	21
8. Bebyggelsens omfang og placering	21
9. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
10. Ubebyggede arealer	23
11. Miljø- og forsyningsforhold	24
12. Forudsætning for ibrugtagning	24
13. Ophævelse af lokalplan	24
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	25
Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	26

Bilag **27**

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	27
Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering	29
Kortbilag 3: Illustrationsplan	31

Miljørapport

Miljørapport	33
--------------------	----

LOKALPLAN NR. 35

Bolig- og centerområde ved Stegholt, Aabenraa

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 35 for et bolig- og centerområde ved Stegholt i Aabenraa.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

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.

Lokalplanbestemmelser

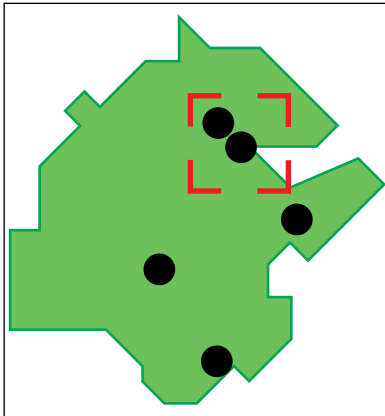
Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Kortbilag

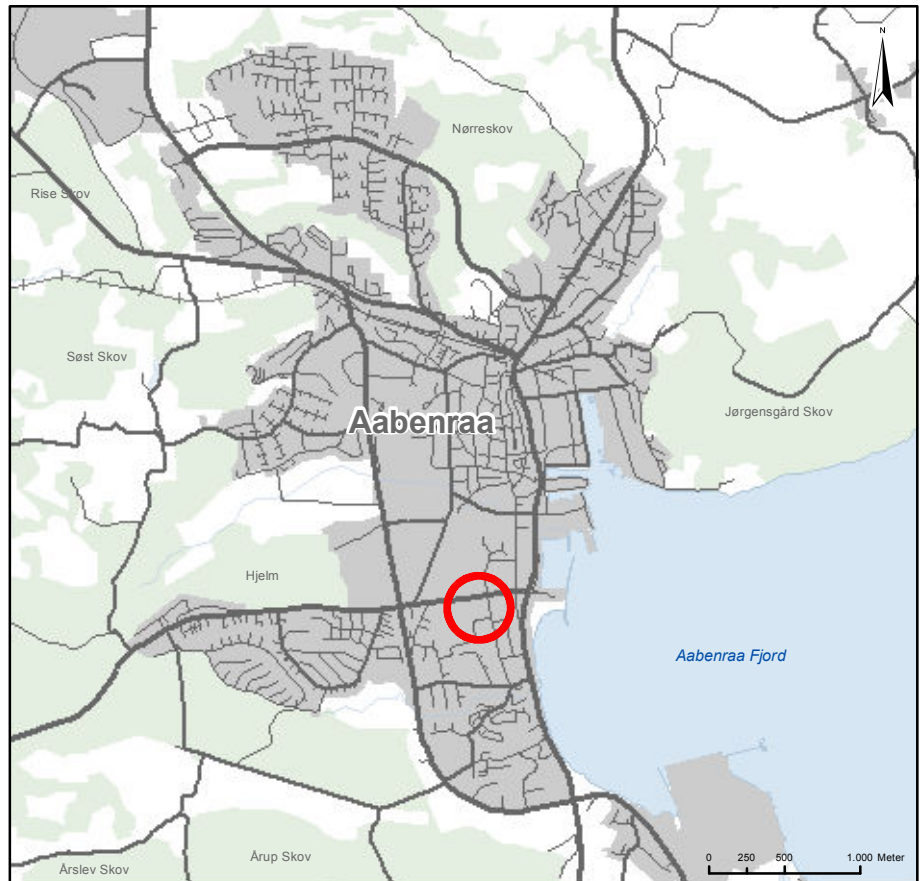
Kortbilag hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold der kan visualiseres.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 35 har været offentligt fremlagt fra den 14. januar 2015 til den 11. marts 2015. I forbindelse med høringen indkom der 1 høringssvar, som både omfattede lokalplanforslaget og miljørapporten. Høringsvaret har ikke givet byrådet anledning til at ændre den endelige lokalplan. I miljørapporten er der foretaget en mindre ændring i afsnittet vedrørende trafikafvikling og 0-alternativ.



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune.



Lokalplanområdets placering er vist med cirkelsignatur.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Stegholt og Tøndervej i den sydlige del af Aabenraa.

Baggrund og formål

En ejer i området ønsker at udnytte den unikke beliggenhed til at opføre en etageboligbebyggelse 'Fjordbakkerne' varierende fra 2-7 etager. Derudover ønskes der mulighed for på længere sigt at etablere endnu en etageboligbebyggelse nord for 'Fjordbakkerne'. I den forbindelse betragtes området samlet for at opnå helhed mellem boligbebyggelser og nuværende og fremtidige omgivelser. Der er ligeledes ønske om at opføre en dagligvarebutik i området.

Lokalplanområdet har en yderst attraktiv placering i byen i gåafstand fra centrum og kun 200 m fra badestrand ved Aabenraa Fjord, der nemt nås via gangtunnel under Flensborgvej. Der er desuden flere supermarkeder tæt på området, og under 1 km til den nærmeste skole. Bygningerne i området er relative lave i form af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i 1-3 etager.

Lokalplanens indhold er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 7. Hensigten er at muliggøre etablering af en ny boligbebyggelse i 2-7 etager med en bebyggelsesprocent på op til 130 samt en centerbebyggelse med bl.a. en dagligvarebutik på 1.500 m². For at bringe planlægningene i overensstemmelse med den faktiske anvendelse udlægges derudover et nyt rammeområde til erhverv.

Eksisterende forhold

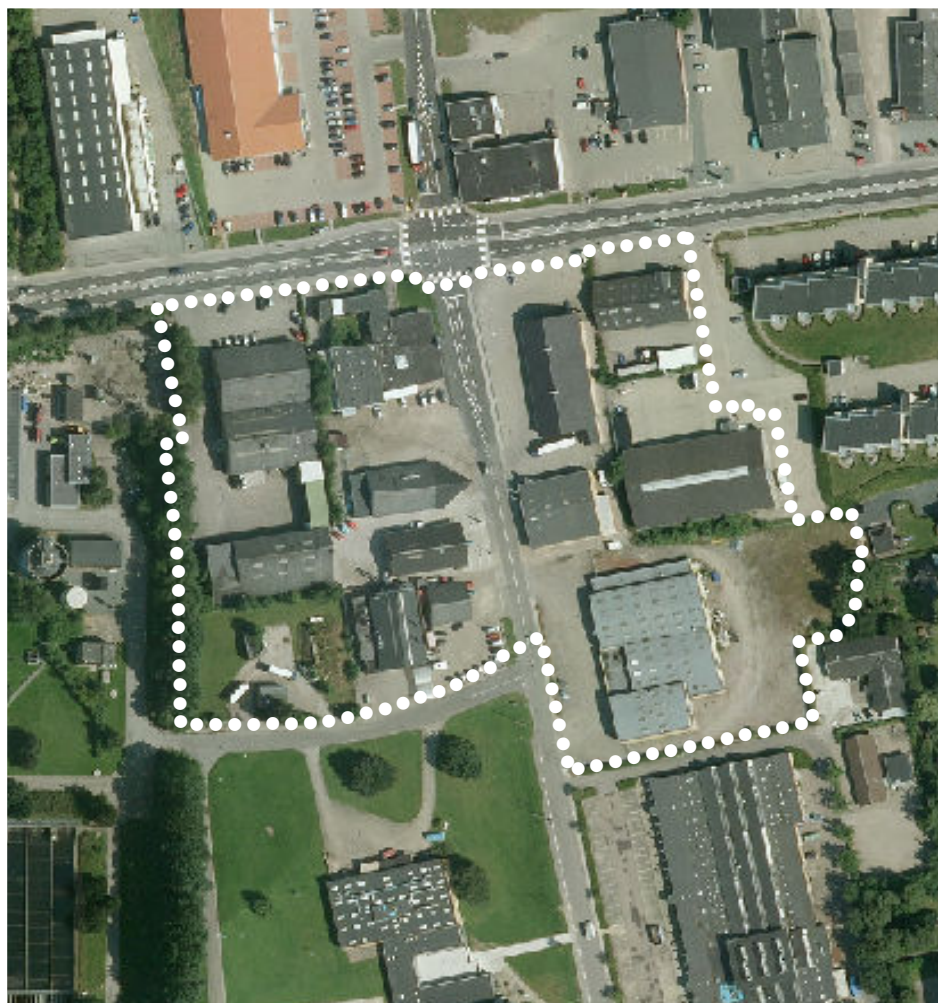
Lokalplanområdet grænser mod vest op til Stegholt Rensningsanlæg. Mod nord ligger Tøndervej, hvor der ligger erhverv og butikker, som udgør den sydlige afslutning af Aabenraa by's centerområde. Lige umiddelbart nord for Tøndervej ligger der en et centerområde med et par dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

Der er inden for de seneste år opført en ny boligbebyggelse i 3 etager øst for planområdet. Området har generelt ændret sig gennem de sidste 15 år fra at være et udpræget erhvervsområde med værksteder, autoforhandlere og lignende til at være et mere udpræget centerområde med flere dagligvarebutikker, et byggemarked og flere andre butikstyper. Mod syd ligger EUC's håndværksafdeling.

Terrænet er fladt og området ligger i ca. kote 2. Øst for lokalplanområdet stiger terrænet ca. 1 meter for derefter at falde ud mod Aabenraa Fjord. Mellem lokalplanområdet og kystlinjen er der ca. 200 meter.

Dele af området er omfattet af lokalplan M 106, der udlægger området til centerformål samt lettere erhvervsvirksomheder. Derudover er dele af området omfattet af lokalplan M 66. Denne del er udlagt til facadeerhverv, herunder salgs- og udstillingsvirksomhed med begrænset fremstilling og reparation samt servicevirksomheder og engros-/lagervirksomheder.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 3 ha.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 579, 2174, 2229, 2418, 2515, 2533, 2654, 2794, 2884, 2974, 3054, 3103 og 3346 alle Aabenraa Ejerlav, Aabenraa. Se kortet neden for.

Hele lokalplanens område er beliggende i byzone.

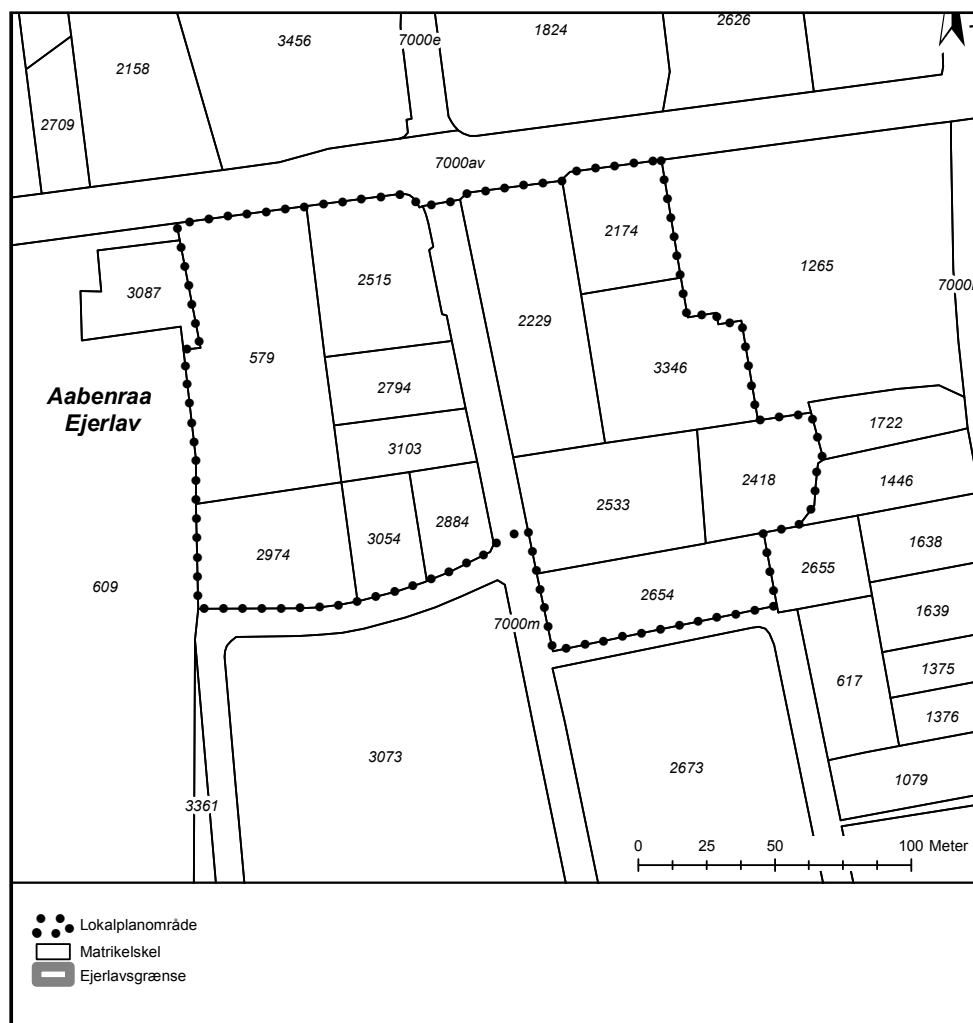
Områdets anvendelse

Lokalplanområdet vil blive inddelt i 3 delområder efter anvendelse, som vist på kortet på næste side.

Delområde I udlægges til blandet bolig og erhverv.

Delområde II udlægges til centerområde med butikker, liberalt erhverv og boliger. Der må kun etableres boliger øst for Stegholt.

Det nuværende detailhandelsetageareal udgør 3.500 m². Det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandelsbutikker fastsættes 5.000 m². Det samlede maksimale butiksareal for hele rammeområde 1.1.041.C er 20.000 m² og heraf er det nuværende udnyttede detailhandelsareal cirka 10.000 m². De nuværende lokalplaner nr. 13, 35, 67 og M110 fastsætter tilsammen et maksimalt bruttoetageareal til butikker på 13.900 m². Den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke opføres med et bruttoetageareal der overstiger 1.500 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke opføres med et bruttoetageareal der overstiger 1.500 m².



Lokalplanområdets matrikler.



Lokalplanområdets 3 delområder.

Delområde III udlægges til erhvervsområde i miljøklasse 1-4.

Udstykning

Grunde kan sammenlægges eller opdeles i forhold til de projekter som lokalplanen giver mulighed for. Grunde må ikke udstykkes med et areal mindre end 700 m². Undtaget er grunde til transformatorstationer, miljøstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg, som kan udstykkes som sokkelgrund.

Veje og stier

Der er adgang til lokalplanområdet fra Tøndervej med Stegholt som den primære fordelingsvej til ejendommene. Eksisterende overkørsler fra Tøndervej kan bibeholdes, men skal så vidt muligt fjernes ved fremtidig udvikling af området. Overkørsler er markeret med sorte pile på illustrationsplanen på næste side.

EUC har to undervisningsinstitutioner på Stegholt, hvilket medfører nogen cykeltrafik. Ved fremtidig trafikregulering på Stegholt skal det sikres, at der som minimum kan etableres cykelstribes i begge sider af vejen.

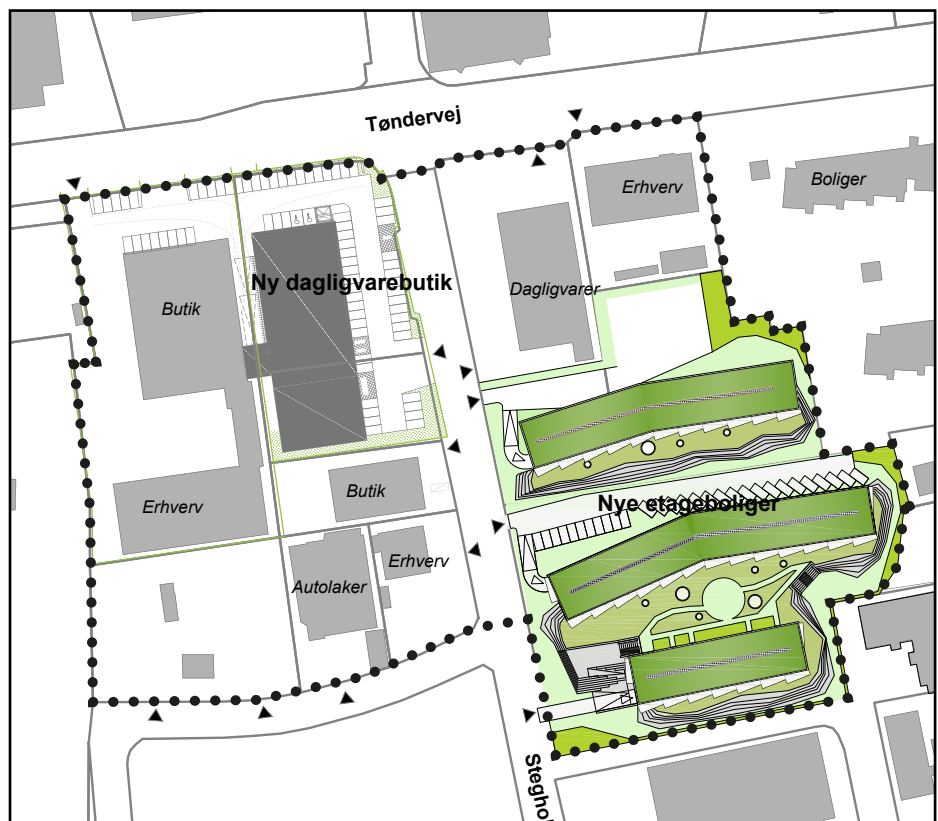
Delområde I

Boligbebyggelsen på matrikel nr. 2533, 2418 og 2654 skal have vejadgang fra Stegholt.

Ved realisering af boliger alene på matrikel nr. 3346 er det fortsat muligt at etablere vejadgang fra Tøndervej. Ved etablering af en samlet bebyggelse på matrikel nr. 3346 og del af matrikel nr. 2229, skal der etableres vejadgang fra Stegholt.

Delområde II

Vest for lokalplanområdet er der placeret en pumpestation. Der er tinglyst



Illustrationsplan for lokalplanområdet.

vejadgang til denne fra Tøndervej. Matrikel nr. 579, 2229, 2174 og 3346 vil fortsat have vejadgang fra Tøndervej. Den nye dagligvarebutik på matrikel nr. 2515 og 2794 skal fremadrettet have vejadgang fra Stegholt.

Det skal sikres, at varetilkørsel til butikker ikke er til fare for andre trafikanters færdsel i området. Vareindlæring må ikke etableres på en sådan måde at lastbiler skal bakke på offentlig vej eller arealer, hvor der færdes andre trafikanter, uden at disse sikres.

Delområde III

Eksisterende overkørsler i delområde III bibeholdes.

Parkering

Delområde I

I delområde I etableres der en hævet parkeringskælder under bebyggelsen. En del af parkeringen kan også foregå på terræn. Generelt skal der for boligbebyggelsen etableres mindst 1,5 p-pladser pr. bolig i overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Parkeringsregulativ.

Delområde II

I delområde II skal der etableres følgende parkeringspladser alt efter anvendelse:

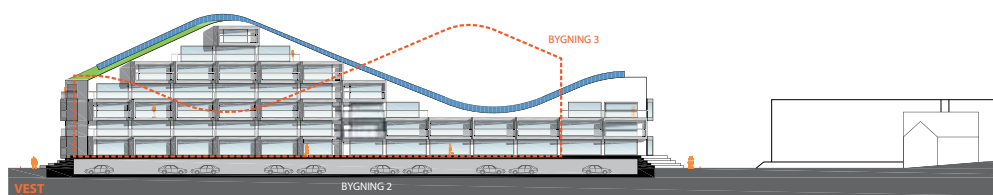
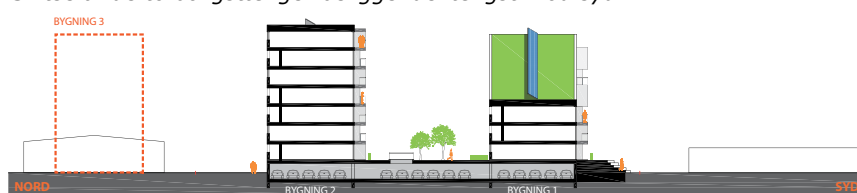
Udvalgswarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Boligbebyggelse: 1,5 p-plads pr. bolig. Gælder område øst for Stegholt, hvor der kan etableres boliger.



Skitse af de to boligstænger beliggende længst mod syd.



Snit gennem ny boligbebyggelse - den stiplede linje viser en principel placering af den tredje blok nord for 'Fjordbakkerne'.

Delområde III

Fabrik, værksted: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Kontor, administration: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Lager: 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal

Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

El-, telefonledninger, antennekabler og lignende til forsyning af området herunder vej- og stibelysning skal fremføres som jordkabler.

Til orientering er udløbsledningen fra Stegholt Renseanlæg beliggende i nord-siden af matrikel nr. 2533 og 2418. Ved byggeri og anlæg i nærheden af ledningen skal det sikres at der fortsat er adgang til ledningen.

Der tillades belysning langs adgangsveje på grundene. Belysningen skal udføres som parkarmatur med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter langs veje. Belysning langs stier må opsættes som enten parkarmaturer eller som lave pullertarmaturer.

Belysning på offentlige veje skal etableres i henhold til Aabenraa Kommunes belysningspolitik.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Delområde I

For den sydligste del af delområde I gives mulighed for en boligbebyggelse benævnt 'Fjordbakkerne'. Boligprojektet er planlægges etableret med ca. 90 lejligheder af varierende størrelse fordelt på to boligblokke. Boligerne vil udgøre et samlet etageareal på 9.100 m² fordelt på 2-7 etager.

Bebyggelsen er udlagt som to aflange bygningskroppe, der spænder fra den vestlige til den østlige del af grunden. Dermed opnås lange sydvendte facader, der sikrer optimale lysforhold. Desuden har alle lejligheder altaner mod syd.

Da den eksisterende bebyggelse beliggende øst for 'Fjordbakkerne' består af enfamiliehuse i 1-1½ etage, er der i lokalplanen lavet bestemmelser om, at der kun kan bygges i 3 etager nærmest denne bebyggelse.

De to blokke er tænkt udformet med et organisk bølgende tag, og udformet, så de ikke skygger for hinandens udsigter. Tagene udføres med grønne tage, der dels understreger det organiske udtryk og har en bæredygtig funktion, da det forsinker regnvandet. Grønne tage er beplantet med sedum eller græsser.

Lokalplanen giver derudover mulighed for at opføre endnu en boligblok nord for den skitserede bebyggelse. Denne eventuelle tredje boligblok kan udføres på lignende vis.

For at de nederste lejligheder kan få glæde af udsigten til fjorden er bygningerne hævet en halv etage, og mellem bygningerne er terrænet hævet. Der etableres parkeringskælder under dette niveau og ovenpå etableres et grønt organiskformet trappeforløb. På arealet mod nord etableres også parkeringspladser på terræn. Under en del af det hævede terræn i det sydvestlige hjørne, er der desuden placeret fælles selskabslokaler og gæsteboliger.

Såfremt der bygges boliger tæt på dagligvarebutik (ALDI) på matr. 2229 Aabenraa, skal det sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Dette kan ske f.eks. ved at etablere støjskærme mod butikken, ved at bekoste overdækning af dennes vareindlevering og eller ved ikke at bygge højt tæt på denne. Da der erfaringsmæssigt kan opstå støjproblemer når det etableres boliger tæt på en dagligvarebutik må det anbefales, at der foretages en nærmere analyse og vurdering inden planerne realiseres. Se miljørapport.

Delområde II

I den nordøstlige del af lokalplanområdet på matr.nr. 2229 og 2174 Aabenraa ligger eksisterende butikker og liberale erhverv i en etage. Der er på nuværende tidspunkt ikke aktuelle planer om nyt byggeri i dette område, men lokalplanen muliggør, at der vil kunne opføres nye butikker, boliger eller liberalt erhverv, hvis der bliver behov for det i fremtiden.

Vest for Stegholt på matrikel nr. 2515 og 2794 Aabenraa er der ønsket om at opføre en dagligvarebutik på op til 1.500 m², hvor der etableres parkeringspladser ud mod Stegholt og Tøndervej og varegård imellem den ønskede dagligvarebutik og den eksisterende butik beliggende umiddelbart vest herfor. Matrikel nr. 579 fastholdes ligeledes som centerområde med mulighed for at opføre butikker, liberale erhverv og boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent fastholdes på 65. Bebyggelse må opføres i maksimalt 3 etager.

Delområde III

Delområde III beliggende syd for centerområdet og vest for Stegholt, består af matrikel nr. 2974, 3054 og 2884 Aabenraa udlægges til erhverv i miljøklasse 1-4. Der er ikke aktuelle planer om at opføre nyt byggeri inden for dette område, men lokalplanen udlægger byggefeltet i området. Erhvervsbebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager. Den maksimale bebyggelsesprocent fastholdes på 50.

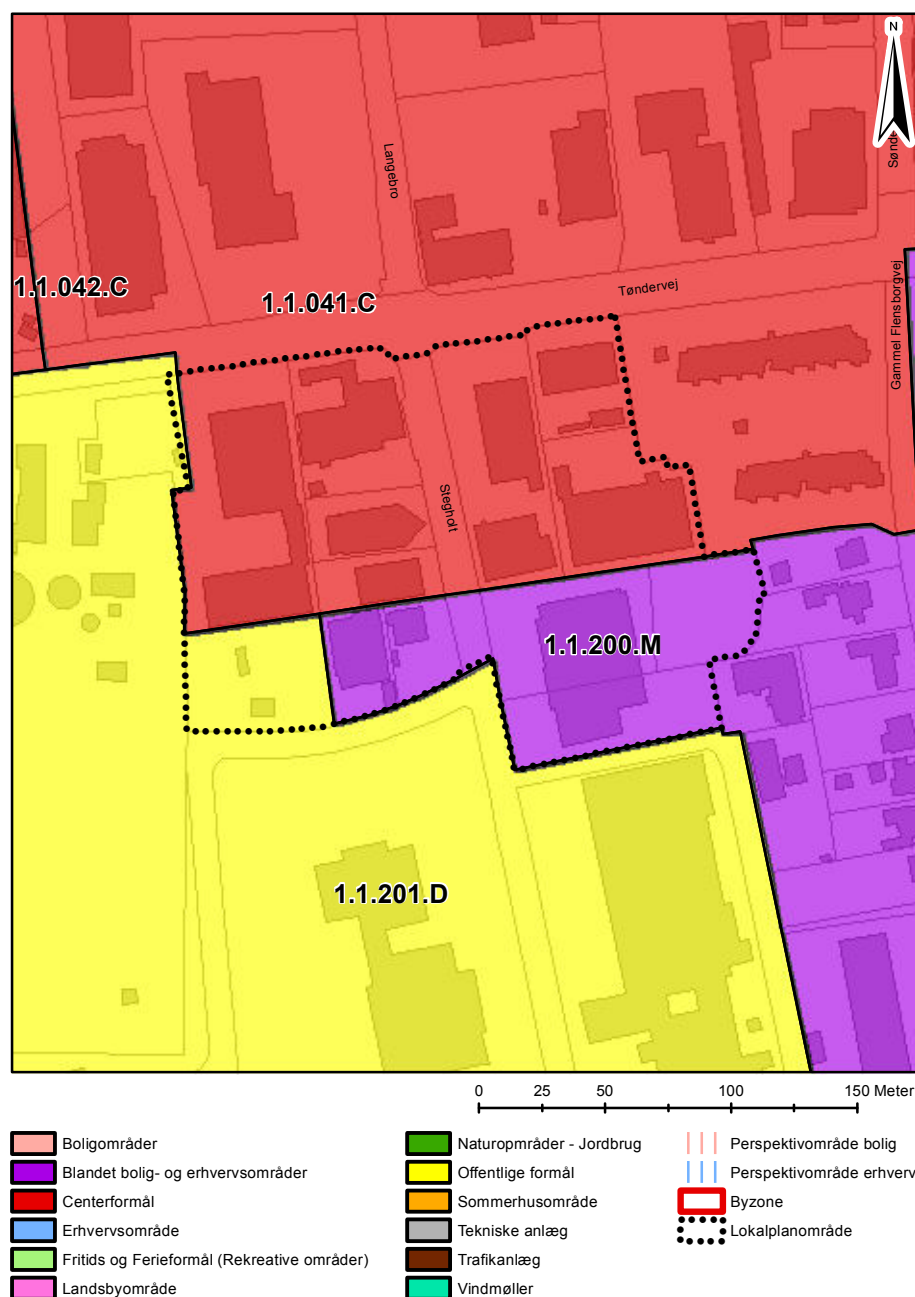
Bebyggelsens fremtræden

Fælles bestemmelser for delområde I og II

Bebyggelsens facader skal opføres som blankt teglmur eller som pudset/vandskuret murværk. Enkelte facadepartier som gavltrekanter og karnapfremspring kan udføres i plademateriale. Facader på de tre blokke i delområde I kan også udføres i alu-stålblader eller liggende plademateriale.

Udhuse og mindre bygningsdele i øvrigt kan være i andre materialer.

Tage skal fremstå i ikke-reflekterende materialer. Det er dog tilladt at opsætte solfangere, solpaneler og lignende anlæg til aktiv solvarme. Solenergianlæg oplægges således, at det samlede solenergianlæg fremstår som en sammenhængende flade med fire kanter, det må således ikke oplægges som fragmentariske, uhomogene flader.



Den prikkede afgrænsning viser lokalplanområdet med de eksisterende rammeområder i kommuneplan 2009.

Paraboler, antenner og lignende må ikke placeres på bygningens tage eller gavle, da dette kan virke skæmmende for området.

Specielt for delområde I

Tage skal være holdt i mørke nuancer i form af tegl, skifer, skiferlignende materialer, listedækket tagpap eller udført som grønne tage.

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer skal udgøre mindst 20 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. Altaner kan medregnes i dette areal. Parkeringskældres etageareal indgår ikke i beregningen.

Generelt må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter målt fra eksisterende terræn. Dog kan der i forbindelse med etablering af parkeringskælderen foretages terrænregulering på op til 2,5 meter omkring de tre blokke i delområde 1 som led i etablering af opholdsarealer oven på parkeringskælderen.

Delområde I

Imellem de to boligblokke i projektet 'Fjordbakkerne' er der planer om at etablere et grønt og rekreativt areal oven på parkeringskælderen. Dette areal kan anvendes af områdets beboere som fælles opholdsareal.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er gældende for området. Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af rammeområderne 1.1.041.C, 1.1.200.M og 1.1.201.D.

Hovedstruktur

Byrådets mål for principper for byvækst er som udgangspunkt, at der skal være kvalitet i byudviklingen. Byrådets mål er desuden, at der skal spares på arealressourcerne ved at udnytte muligheder for byomdannelse og huludfyldning. Målet er endvidere, at der skal skabes attraktive byområder ved omdannelse af ældre utidssvarende erhvervsområder i bymidterne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier.

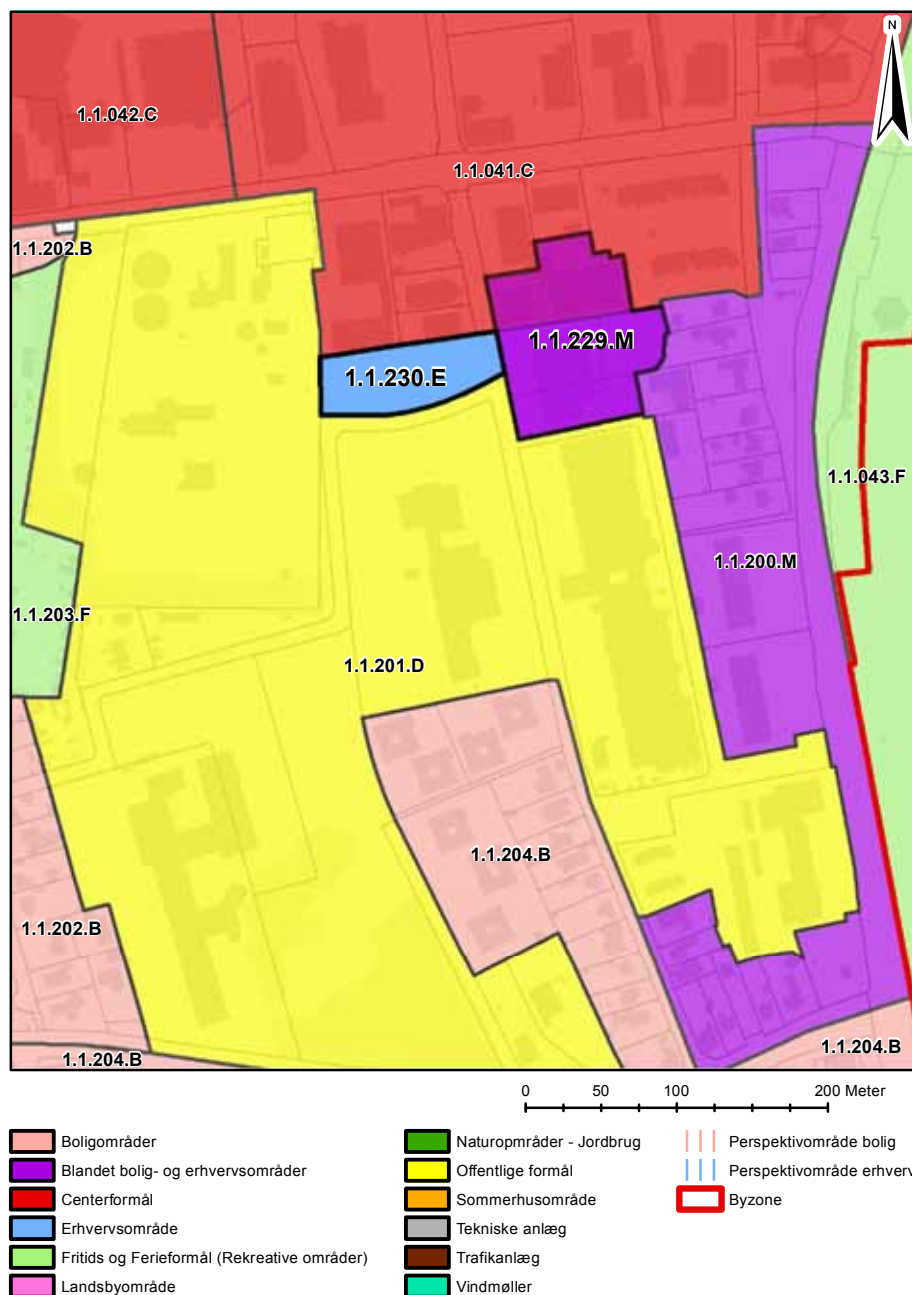
Rammebestemmelser

Rammeområde 1.1.041.C er udlagt til centerområde med mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgswarebutikker, boliger, lettere erhverv mv. Den enkelte dagligvarebutik må ikke have et bruttoetageareal der overstiger 3.500 m² og udvalgswarebutikker må ikke have et bruttoetageareal der overstiger 2.000 m². Der er i Kommuneplan 2009 ikke fastsat et maksimalt bruttoetageareal til detailhandel for rammeområde 1.1.041.C. Et forslag til Kommuneplan 2015 er offentliggjort omtrent samtidigt med denne lokalplan. For rammeområde 1.1.41.C er fastsat et maksimalt samlet butiksareal på 20.000 m², heraf er pt. cirka 10.000 m² udnyttet til detailhandelsformål. Der tages udgangspunkt i dette i kommuneplantillæg nr. 7.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 65, bygningshøjden maksimalt 10 meter og et etageantal på maksimalt på 3. Grundstørrelser skal være min. 400 m². Udendørs opholdsarealer skal udgøre mindst 10 % af det samlede erhvervsareal og mindst 20 % af boligarealet.

Rammeområde 1.1.200.M er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for etablering af boliger, lettere erhverv, offentlige formål mv.

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 50, bygningshøjden maksimalt 15 meter og et maksimalt etageantal på 3. Grundstørrelser skal være min. 700 m².



Fremtidige kommuneplanrammer.

Rammeområde 1.1.201.D er udlagt til offentlige formål. Det er det samme rammeområde, som dækker Stegholt Renseanlæg.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

Der har været foretaget foroffentlighed efter planlovens § 23c forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 7. Under foroffentligheden indkom der én bemærkning. Bemærkningen har ikke givet anledning til at ændre kommuneplantillæggets indhold.

Rammeområde 1.1.041.C forbliver uændret med hensyn til bestemmelserne. Rammeafgrænsningen ændres idet en del indlemmes i et nyt rammeområde, der giver mulighed for etageantal på til 7 etager og en bebyggelsesprocent på 130.



Eksisterende lokalplaner i området.

Der udlægges en ny ramme for dele af rammeområde 1.1.200.M, da man ønsker at forøge bebyggelsesprocenten og højden på byggeriet i dette område. Derudover ønskes to erhvervsgrunde vest for Stegholt overført til et erhvervsområde, så disse udgår af rammen til blandet bolig og erhverv.

En del af ramme 1.1.201.D reduceres og erstattes af ramme 1.1.230.E

Eksisterende lokalplaner

Dele af området er omfattet af lokalplan M 106, der udlægger området til centerformål samt lettere erhvervsvirksomheder.

Derudover er dele af området omfattet af lokalplan M 66. Området er udlagt til facadeerhverv, herunder salgs- og udstillingsvirksomhed med begrænset fremstilling og reparation samt servicevirksomheder og en-gros-/lagervirksomheder.

Lokalplanen ophæver delvist lokalplanerne M66 og M106 inden for lokalplanområdet.

Arkæologi

Museum Sønderjylland har ikke registreret væsentlige fortidsminder inden for eller nær planområdet, der i øvrigt for en stor del allerede er bebygget. Eventuelle ukendte fortidsminder må derfor formodes destrueret, hvor der er eller har været bebyggelse i nyere tid.

På den baggrund vurderes der ikke at være risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde, hvorfor en arkæologisk udgravning ikke vurderes nødvendig.

Kystnærhedszonen

Ifølge Planlovens § 16, stk. 3 og 4 stilles der krav om en vurdering af påvirkningen af den kystnære del af byzonen. Der skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og angives en begrundelse for byggeri, der overstiger 8,5 m i højden.

I kommuneplanen har det hidtil været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager med en maks. højde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 50 på de sydligst beliggende arealer, og byggeri i 3 etager, maks. 10 meters højde og en bebyggelsesprocent på 65 på det nordligst beliggende arealer. Der ønskes fremadrettet at kunne opføre byggeri i 7 etager med en bebyggelsesprocent på 130 og en bygningshøjde på 28 m. Derved øges etageantallet med 4 etager og den maksimale bygningshøjde med 13 meter. Den planlægningsmæssige begrundelse for den større højde i en mindre del af lokalplanområdet er ønsket om at skabe boligmæssigt tyngdepunkt i den sydlige udkant af centerområdet/bymidten. Aabenraa ligger i bunden af en tunneldal med begrænsede byudviklingsmuligheder tæt på byens centrum. For at understøtte en ønsket befolkningstilvækst i og omkring centrum ønsker byrådet nogle steder at bygge højere end de for Aabenraa normale 3-4 etager. Byrådet har vurderet at området ved Stegholt er et af de steder hvor der kan bygges høje huse, dog ikke højere end de 7 etager som lokalplanen giver mulighed for og kun punkt-vist.

Der er udarbejdet visualiseringer, der viser at den høje del af bebyggelsen set fra kysten ikke dominerer landskabet. Visualiseringerne fremgår miljørapportens afsnit Landskabelig værdi.

Miljø

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er i kategoriseret som værende med drikkevandsinteresser jf. bekendtgørelse nr. 1265 af 16. oktober 2013. Lokalplanområdet er desuden udpeget som indsatsområde for grundvand.

Ændringen af lokalplanområdet i forhold til dets nuværende anvendelse skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Der optages bestemmelser om, at der ikke må anvendes materialer til opfyldning af terræn, om kan give anledning til grundvandsforurening.

Miljøkonsekvenszone 50 m fra Tøndervejs vejmidte

Der er en miljøkonsekvenszone, der ligger i en afstand af 50 meter inden for Tøndervejs vejmidte. Inden for denne zone er der en væsentlig risiko for at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj er overskredet og at der kan forventes at der skal etableres afværgende foranstaltninger. Generelt skal det sikres hvis der etableres boliger i centerområdet at der ikke opstår miljøkonflikter mellem boliger og de eksisterende erhverv i området.

Luftforurening

Lokalplanområdet ligger i nærheden af et autolakereri og Stegholt Centralrensningsanlæg. Der er foretaget beregninger af udledningen af luftforurening fra autolakereriet til omgivelserne. På baggrund af disse beregninger er det vurderet, at autolakereriet vil lægge mindre begrænsninger på hvor højt, der

kan bygges i den vestligste del af det område, der er planlagt til boliger. For at undgå miljøpåvirkning i form af lugt må byggeriet ikke være højere end 15 meter indenfor de første 20-30 meter af grunden (se miljørapportens afsnit 7.3 vedrørende luftforurening). Såfremt der ønskes, at bygge højere, bør afkastet fra autolakeringsanlægget forhøjes for at forhindre, at der opstår lugtgener. Byrden til denne eventuelle forhøjelse af afkastet fra autolakeriet ligger hos boligprojektet.

Vejbyggelinjer

Der er vejbyggelinje på 12 meter langs Tøndervej målt fra vejmidte og vejbyggelinje på 8 meter langs Langebro og Stegholt målt fra vejmidte. Disse skal fortsat gælde for at sikre udbygningsmuligheder af vejene herunder plads til nødvendige svingbaner og evt. cykelsti/ cykelbaner m.m.

Støjafskærmning ved varegård

Ved den eksisterende dagligvarebutik, er der en varegård. Den nye bebyggelse i delområde 1 kommer til at ligge relativt tæt herpå, og derfor muliggør lokalplanen at der kan etableres en støjskærm. Se også afsnit 7.4 om virksomhedsstøj i miljørapporten.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 og V2, da dele af området tidligere har været fyld- og losseplads.

Boligformål er følsom anvendelse, og idet arealanvendelsen ændres til følsom anvendelse, er projektet omfattet af jordforureningslovens § 8. Der skal derfor indsendes en ansøgning om tilladelse efter § 8 vedlagt en beskrivelse af projektet. Projekter/jordarbejder i disse områder må ikke påbegyndes før en paragraf 8 tilladelse samt øvrige tilladelser foreligger.

Området ligger i byzone og er områdeklassificeret. Flytning af jord skal anmeldes og der skal udtages jordprøver. Antallet afhænger af modtager, og aftales med Aabenraa Kommune. Det skal tilføjes, at ud over jordflytningsbekendtgørelsen skal Aabenraa Kommunes regulativ for områdeklassificering og jordflytning følges.

Se også afsnittet om jordforurening i miljørapporten for den nærmere kortlægning af V1 og V2 kortlagte områder.

Jordbundsforhold

Hele området er en gammel inderlavning til Aabenraa fjord med de problemer det nu giver som eksempelvis blød bund til stor dybde med gytje, tørv, nedskyldsler osv. Der kan forventes at ny bebyggelse i noget omfang skal pælefunderes.

Indbliksgener

Punkthusene i projektet er orienteret, så boligerne ikke har front direkte mod naboejendommene og nedtrappes til maksimalt 3 etager mod disse. Bebyggelsen er desuden placeret med ca. 10 meters afstand til skel. Det vurderes, at projektet ikke vil give væsentlige indbliksgener for naboejendomme.

Tekniske sektorplaner

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende indenfor ARWOS forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Afledning af regnvand og spildevand skal separeres. Spildevand afledes til offentlig spildevandsledning. Regnvand skal forsinkes på egen grund. Det kan ske på mange måder: Som åbne regnvandsbassiner, lukkede bassiner under belægning eller som rørfor-sinkelse (Dvs. rør med større dimensioner, der kan rumme mere vand og dermed forsinker overløb til det kommunale system).

Varmeforsyning

Området er beliggende indenfor varmeplanens område. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning – fjernvarme.

Renovation

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere m.v. i henhold til gældende regulativ. Der skal udlægges areal til placering af containere til sortering af genbrugsaffald.

Servitutter

Der er udarbejdet en redegørelse for de servitutter, der er lyst på de ejendomme, der berøres af lokalplanen. Aabenraa Kommune finder ikke anledning til at ophæve nogle servitutter på baggrund af redegørelsen.

Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. sten-samlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet der berører fortidsmindet straks indstilles og Museum Sønderjylland kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherren. Udgifterne afholdes dog af Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherren, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

LOKALPLAN NR. 35

Bolig- og centerområde ved Stegholt, Aabenraa

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at give mulighed for at etablere en boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer i den sydøstlige del af lokalplanområdet,

at give mulighed for at etablere en dagligvarebutik på det vestlige hjørne af Tøndervej og Stegholt.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Aabenraa Ejerlav, Aabenraa

Matrikel nr. 579, 2174, 2229, 2418, 2515, 2533, 2654, 2794, 2884, 2974, 3054, 3103 og 3346.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III. Områdets opdeling fremgår af kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål, centerformål og erhvervsformål.

3.2 Lokalplanens delområde I må kun anvendes til blandet bolig og erhverv herunder etageboliger, offentlige formål til områdets forsyning og erhverv i miljøklasse 1-2 efter Håndbog om miljø og planlægning.

I delområde I må der drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj, lugt og støv; at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for egen grund.

3.3 Lokalplanens delområde II må kun anvendes centerområde herunder til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, lettere erhverv i miljøklasse 1-3 mv. Der må kun opføres bolig i den del af delområde II som ligger øst for Stegholt.

3.4 Lokalplanens delområde III må kun anvendes til erhvervsområde herunder fremstillingsvirksomhed, håndværk, oplagring, reparation, engroshandel og administration i miljøklasse 1-4.

- 3.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformatorstationer, miljøstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.
- 3.6 Det samlede bruttoetageareal til detailhandelsbutikker må i delområde II ikke overstige 5.000 m². Der må ikke opføres nye detailhandelsbutikker i delområde I og III.
- 3.7 Den enkelte udvalgswarebutik må ikke opføres med et bruttoetageareal der overstiger 1.500 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke opføres med et bruttoetageareal, der overstiger 1.500 m².

4. Udstykninger

- 4.1 Grunde kan sammenlægges eller opdeles i forhold til de projekter som lokalplanen giver mulighed for. Grunde må ikke udstykkes med et areal mindre end 700 m².
- 4.2 Undtaget fra § 4.1 er grunde til transformatorstationer, miljøstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg, som kan udstykkes som sokkelgrund.

5. Veje og stier

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Tøndervej og Stegholt som vist på kortbilag 2. Ved realisering af boliger på matrikel nr. 3346 Aabenraa er det fortsat muligt at etablere vejadgang fra Tøndervej. Ved etablering af en samlet bebyggelse på matrikel nr. 3346 og del af matrikel nr. 2229 Aabenraa skal der etableres vejadgang fra Stegholt.

Boligbebyggelsen syd for på matrikel nr. 2533, 2418 og 2654 skal have vejadgang fra Stegholt. Ved opførelse af nye butikker, herunder dagligvarebutik på matrikel nr. 2515 og 2794 skal vejadgang etableres fra Stegholt.

- 5.2 Vejadgange til boligbebyggelse må kun udføres med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.
- 5.3 Stier skal anlægges i 1,2 meters bredde og udlægges i 3 meter. Stier må kun anlægges med en maksimal længdehældning på 1:20.
- 5.4 Der skal sikres vejadgang til lokalplanens vestlige grænse ved pumpestation nr. 451, jf. kortbilag 2.
- 5.5 Ved etablering af ny dagligvarebutik på hjørnet af Stegholt og Tøndervej skal vareindlevering ske fra Stegholt. Bakning frem til vareindlevering skal foretages på egen grund og skal indrettes på en sådan måde at dette ikke er til fare for den øvrige færdsel på ejendommen.

6. Parkering

- 6.1 Der skal i forbindelse med nybyggeri udlægges areal til parkeringspladser som anført herunder:

Delområde I

I delområde I kan der etableres en hævet parkeringskælder under boligbebyggelsen. Generelt skal der for boligbebyggelsen etableres mindst 1,5 p-pladser pr. bolig i overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Parkeringsregulativ.

Ved byggeri, der medfører at bebyggelsesprocenten overstiger 100 %, skal parkeringen etableres i parkeringskælder. Dette gælder dog kun for det antal parkeringspladser som udløses af det etageareal/ antal boliger, der overstiger bebyggelsesprocenten på 100.

Delområde II

Udvalgswarebutikker: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal

Dagligvarebutik o.lign.: 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal

Kontor, administration: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Boligbebyggelse: 1,5 p-plads pr. bolig

I overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Parkeringsregulativ bortset fra dagligvarebutikker, hvor der er fastsat lempeligere bestemmelser.

Delområde III

Fabrik, værksted: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Kontor, administration: 1 parkeringsplads pr. 65 m² etageareal

Lager: 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal

I overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Parkeringsregulativ.

- 6.2 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg)

7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

- 7.1 Ledningsanlæg, herunder belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 7.2 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.
- 7.3 Belysning langs interne veje og parkeringsarealer skal udføres med parkarmaturer. Armaturerne må ikke udføres med en lyspunkthøjde der overstiger 3,5 meter.

Belysning langs stier må opsættes som enten parkarmaturer eller som lave pullertarmaturer.

Belysning på offentlige arealer skal ske i henhold til Aabenraa kommunes belysningspolitik.

8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 8.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.
- 8.2 Ny bebyggelse må kun opføres i maksimalt 7 etager og med en maksimal bygningshøjde på 28 meter målt fra terrænniveau.
- 8.3 Bygningernes tage skal have en bølget tagform, hvor bølgens toppunkt (7 etager) placeres inden for området markeret med blå på kortbilag 2. Øst for den stiplede røde streg markeret på kortbilag 2 er det dog kun muligt at bygge i op til 3 etager og maksimal bygningshøjde 15 meter.
- 8.4 Det er tilladt at opføre bebyggelse med kælder og parkeringskælder.
- 8.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 130. Parkeringskældre, der ligger under gulvkoten skal ikke regnes med heri.

8.5 Udhuse og lignende må maksimalt opføres med en højde på 3 meter over et niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden.

8.6 Bebyggelsen skal etableres med en gulvkote i mindst kote 3.75.

Delområde II

8.7 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter målt fra eksisterende terræn.

8.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 65.

Delområde III

8.9 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra niveauplaner, som fastlægges nærmere af bygningsmyndigheden.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

9.1 Bebyggelsens facader kan udføres i alu-stålblader eller liggende plademateriale. Alternativt skal facader udføres i blank, pudset, filset eller vandskuret teglmur, herunder også skærmtegl eller beton. Bygningerne må ikke udføres i reflekterende materialer.

Udhuse mv. kan udføres i andre ikke-reflekterende materialer.

9.2 På bygningers facader må der anvendes energiproducerende paneler, ligesom bygningers facader må begrønnes med beplantning.

9.3 Altaner kan udføres i glas, beton, alu-stålblader eller liggende plademateriale.

9.4 Bygningernes tage skal have en bølget tagform, hvor bølgens toppunkt (7 etager) i princippet placeres inden for området markeret med blå stiplede linje på kortbilag 2 og jf. § 8.3 Tagene skal udføres som grønne tage med græs/sedum eller med andre ikke reflekterende tagmaterialer som sort tagpap.

Delområde II og III

9.5 Ydervægge skal fremstå i teglsten eller som vandskuret eller pudset murværk, eller fremstå som beton- metal eller glasfacader. Bygningerne må ikke udføres i reflekterende materialer.

9.6 Bebyggelsen skal med hensyn til proportioner, facadeudformning, materialevalg og farveholdning udformes på en sådan måde, at der opnås er god helhedsvirkning på den enkelte ejendom.

9.7 Hældningstage skal fremstå i sorte eller røde farver i form af tagsten, skifer eller skiferlignende materialer, eller som listedækket tagpap. Tage må ligeledes udføres i zink.

9.8 Opsætning af solenergianlæg og lignende anlæg til alternativ energiforsyning er uanset ovenstående tilladt.

Skiltning

Delområde I

- 9.9 Kommerciel skiltning må kun finde sted med tilknytning til erhverv på den pågældende ejendom. Der må kun etableres 1 skilt pr. virksomhed og dette skal placeres på bygningens facade ved virksomhedens indgang til bygningen. Skilte på bygninger må maksimalt have en størrelse af 0,5 m².

Delområde II og III

- 9.10 Skilte må ikke gives en højde der overstiger 2,0 meter over terræn. Disse lave skilte må ikke have en bredde der overstiger 1,75 meter.
- 9.11 Der må opstilles én skiltepylon for hver ejendom med en højde på 5,0 meter. Pylonens bredde må ikke overstige 1,75 meter. Hvis der er flere virksomheder på ejendommen skal de enkelte virksomheders skiltning samordnes på én pylon.
- For ejendomme med facader til mindst 2 gader kan der tillades 2 pyloner.
- 9.12 Skiltepyloner skal være stationære. Det vil sige, at de ikke må være bevægelige og må ikke udføres med blinkende eller bevægelige lyskilder.
- 9.13 Facadeskilte skal ved størrelse, skrifttype, farve og eventuelt logo tilpasses bygningens arkitektur. Belysningen af skiltene må ikke virke blændende.
- 9.14 Der må ikke opstilles skilte, skiltepyloner og flagstænger inden for vejbyggelinien for Tøndervej uden forudgående tilladelse fra Aabenraa Kommune.
- 9.15 Der må maksimalt opstilles 3 flagstænger for hver virksomhed.

Fælles bestemmelser for delområde I, II og III

- 9.16 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen eller placeres plant med den tagflade det monteres på.
- 9.17 Solenergianlæg skal fremstå som sammenhængende flader med fire kanter, og må ikke oplægges i fragmentariske, uhomogene flader.
- 9.18 Der må ikke opsættes paraboler, antenner eller lignende på bygningens tag eller gavle.

10. Ubebyggede arealer

Fælles bestemmelser for delområde I, II og III

- 10.1 Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 20 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. Altaner og terrasser til de enkelte boliger og erhvervslejemål kan medregnes i arealkravet til opholdsarealer.
- 10.2 Opholdsarealerne skal indrettes, så der opnås kvalitetsmæssige gode forhold med hensyn til lys og skygge, læ, indbliksgener, beplantning

og belægninger.

- 10.3 Det skal sikres, at de opholdsarealer, der skal indrettes til brug for boligerne ikke er belastet med støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til trafikstøj og virksomhedsstøj. Kun opholdsarealer, der overholder de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens Vejledninger om trafikstøj og virksomhedsstøj, kan medregnes som opholdsarealer.
- 10.4 Der skal plantes 1 træ pr. 5 parkeringspladser, der etableres med fast belægning på terræn. Ved etablering af parkeringspladser med vandgennemtrængeligt materiale skal der plantes 1 træ pr. 10 parkeringspladser.

Delområde I

- 10.5 Fælles opholdsarealer kan etableres på terræn og på det hævede terræn over boligblokkenes parkeringskælder. Såfremt det hævede terræn ikke etableres kan opholdsarealerne således etableres på terræn mellem boligblokkene.
- 10.6 Fællesarealerne ved boligblokkene skal fremstå grønne med græs, træer og buske. Der er mulighed for etablering af terrasser og gangarealer med løs eller fast belægning.
- 10.7 Der må på de ubebyggede arealer ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter målt fra eksisterende terræn, dog + 2,5 meter i forbindelse med etablering af opholdsarealer over parkeringskældre.
- 10.8 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, der kan give anledning til grundvandsforurening.
- 10.9 Skråningsanlæg må maksimalt anlægges med et hældningsforhold på 1:3. Skråningsanlæg skal anlægges indenfor egen grund og skråningsfod må ikke placeres nærmere skel end 0,5 meter.
- 10.10 Fælles friarealer og øvrige ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, - biler, og - campingvogne eller lignende.

11. Miljø- og forsyningsforhold

Delområde I

- 11.1 Det skal sikres, at de vejledende grænseværdier for trafik- og virksomhedsstøj samt lugt overholdes i henhold til Miljøstyrelsens vejledning.
- 11.2 Der kan installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

12. Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Det gælder dog særlige undtagelser for lavenergibebyggelse, der er defineret efter planlovens § 21a.
- 12.2 Inden ny bebyggelse må tages i brug, skal der etableres parkeringspladser jf. lokalplanens bestemmelser.

- 12.3 Inden ny bebyggelse kan ibrugtages, skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer samt i boligerne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder.

13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for området omfattet af lokalplan nr. 35:

Del af:

Lokalplan nr. M66 for et område ved Tøndervej vedtaget af Aabenraa Byråd i 1992.

Lokalplan nr. M106 for et område ved Tøndervej vedtaget af Aabenraa Byråd i 2002.

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.
5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
6. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.



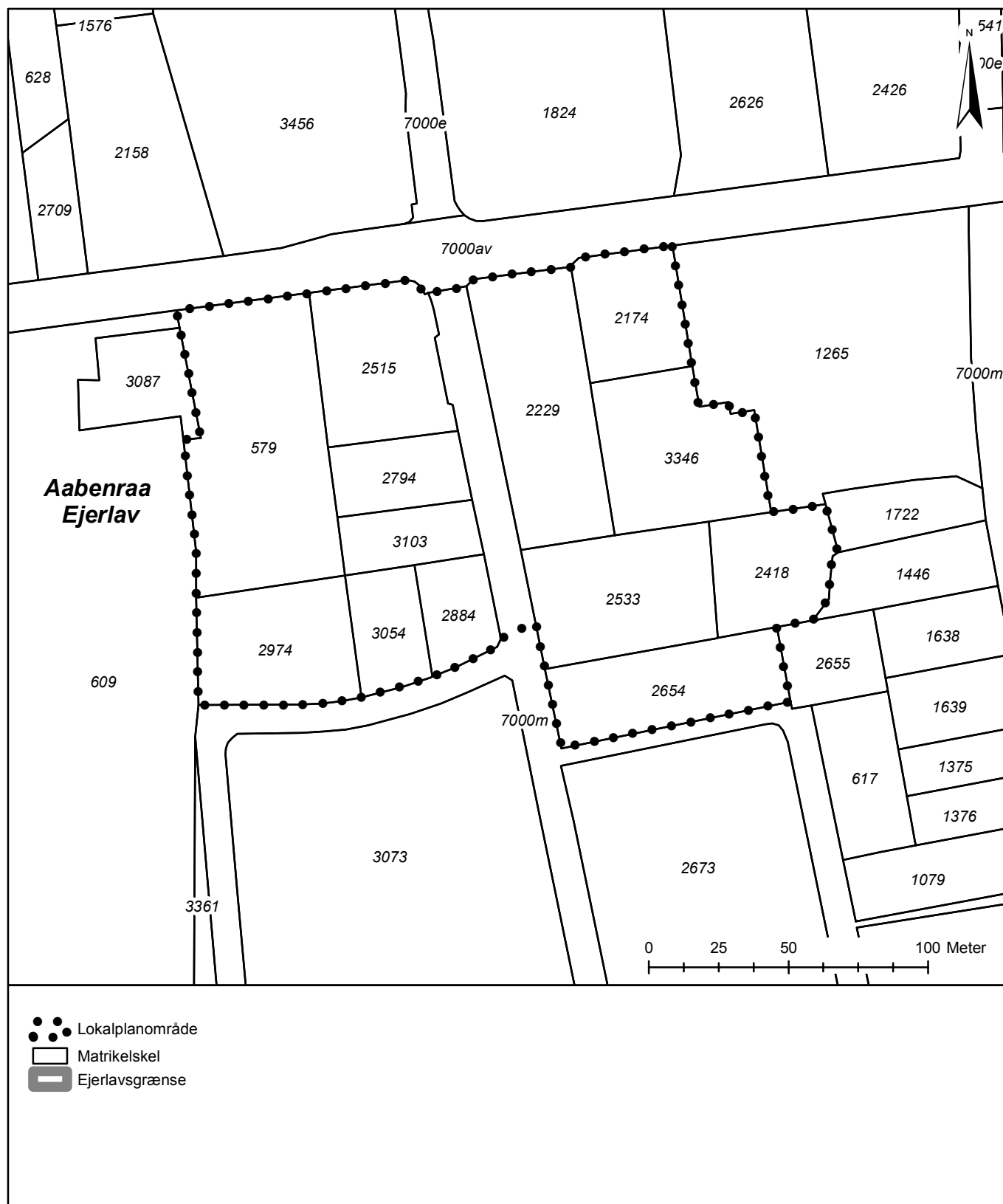
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 35 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 27. maj 2015. Lokalplanen er offentliggjort den 23. juni 2015.

Pbv

Thomas Andresen
Borgmester

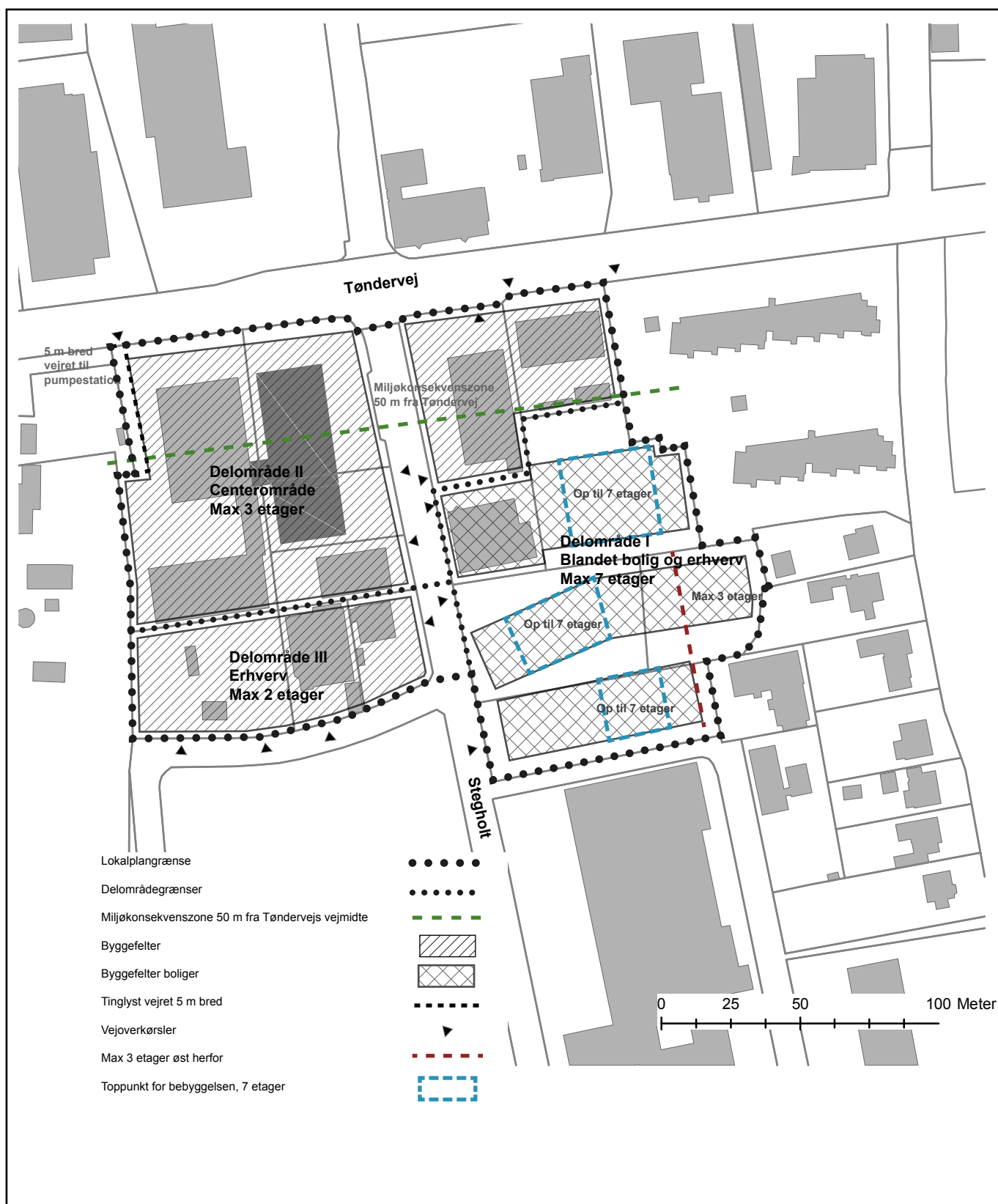
Niels Johannesen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1:
 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
 Dato: 23-10-2014
 1:2000

Aabenraa
 Kommune

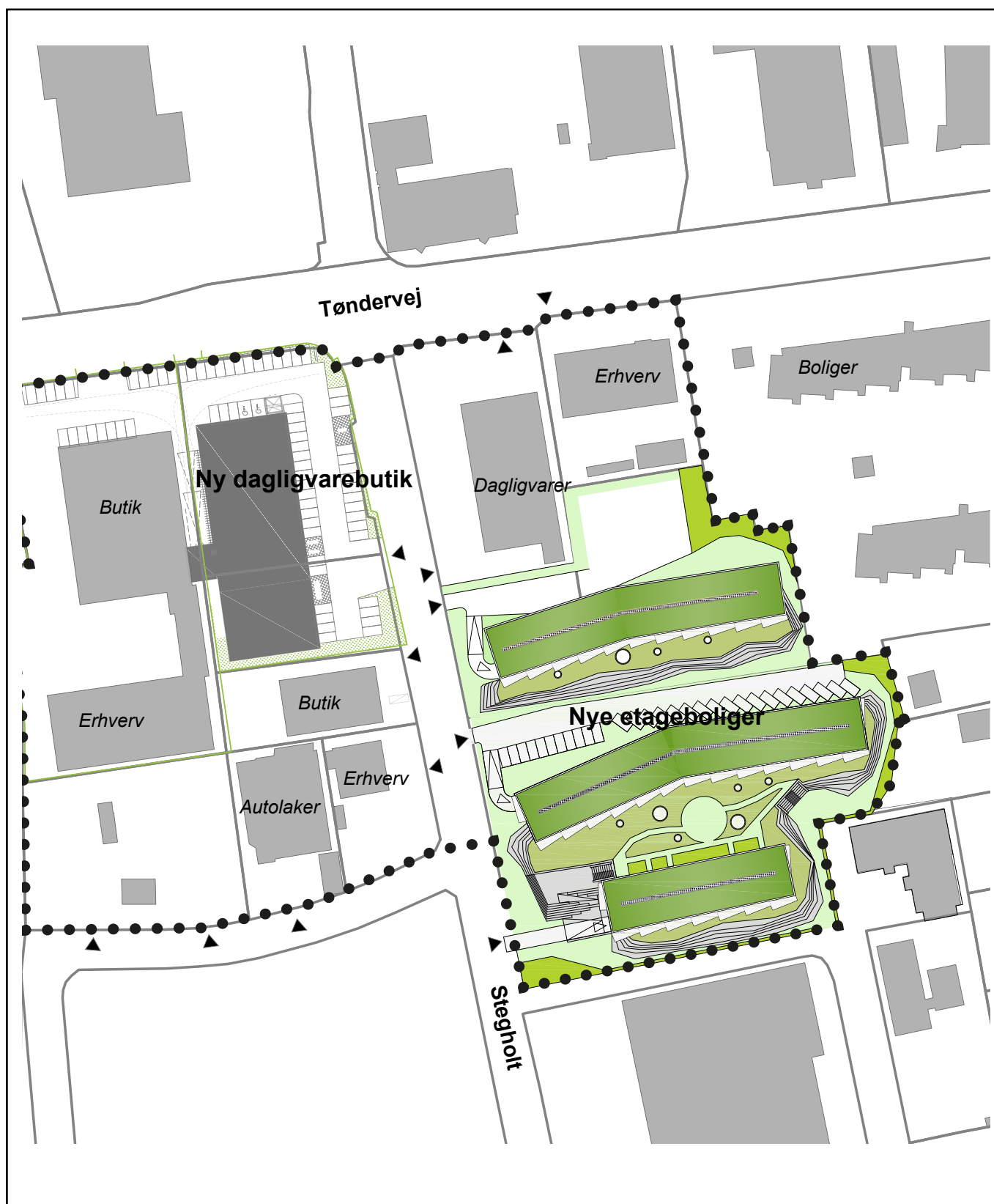


**KORTBILAG 2:**

LOKALPLANENS DISPONERING

Dato: 23-10-2014

Aabenraa
Kommune

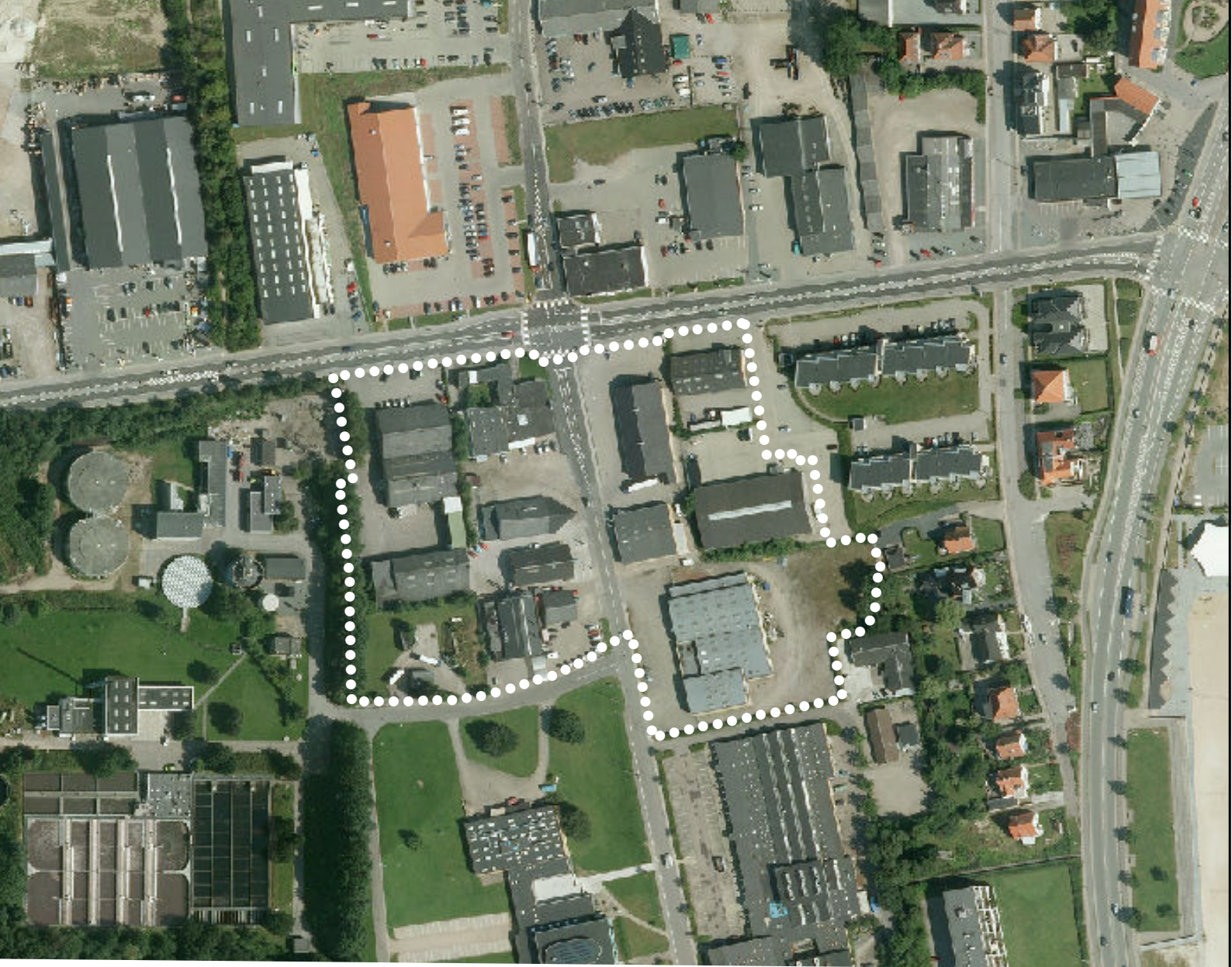
**KORTBILAG 3:**

VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN

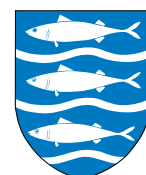
Dato: 23-10-2014

1:1.500

Aabenraa
Kommune



Aabenraa
Kommune



MILJØRAPPORT

Lokalplan nr. 35

MILJØVURDERING AF LOKALPLAN NR. 35

1	Hvad er en miljøvurdering	36
2	Ikke-teknisk resume af miljørapport.....	36
3	Beskrivelse af planens formål og indhold	38
4	Forhold til andre planer	39
5	Alternativer	39
6	Scoping.....	39
7	Miljøvurdering.....	40
8	Kumulative effekter	60
9	Manglende viden	60
10	Sammenfattende redegørelse.....	60
10	Bilag.....	61

1. HVAD ER EN MILJØVURDERING

Formålet med en miljøvurdering er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan påvirke miljøet væsentligt. Målet er at minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser ved gennemførelse af en plan eller et program.

Miljøvurderingen er baseret på Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 23. juli 2013 og senere ændringer hertil). Miljøvurderingen tager udgangspunkt i et bredt miljøbegreb omfattende alt fra den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft og klimatiske faktorer til materielle goder, landskab, kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem disse parametre.

I henhold til loven skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer, foretages en indledende vurdering af, om planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering kaldes for en screening, og er første fase af miljøvurderingen. Screeningen sendes til høring hos berørte myndigheder og eventuelt lokale foreninger. Hvis planen eller programmet i screeningen vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt, gennemføres en scoping. I scoping afgrænses omfanget af, hvilke oplysninger og miljøparametre, der skal indgå i den endelige miljørapport. Scoping sendes i høring hos berørte myndigheder og eventuelt lokale foreninger. Herefter udarbejdes en miljørapport, hvor der sker en grundig behandling af de enkelte emner, som forventes at give en sandsynlig væsentlig påvirkning af miljøet som følge af planens eller programmets realisering.

Når miljørapporten og forslaget til planen eller programmet foreligger, foretager myndigheden en offentlig høring med en 8 ugers frist for offentlighedens og myndigheders fremsendelse af bemærkninger. Efter høringsperioden gennemgår planmyndigheden de indkomne forslag, bemærkninger og kommentarer med henblik på at skabe et samlet overblik over høringsresultatet. De indkomne forslag behandles inden der træffes beslutning om den endelige vedtagelse af planen eller programmet.

Den endelige godkendte plan med tilhørende miljørapport offentliggøres samtidig med en sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i planen. Der bliver ligeledes gjort rede for undersøgte alternativer, og for hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning. Den sammenfattende redegørelse skal desuden indeholde et program for overvågning.

Indholdet i vurderingen er, efter § 7 stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, begrænset til de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med hensyn til den aktuelle og tilgængelige viden.

2. IKKE-TEKNISK RESUME AF MILJØRAPPORT

Lokalplanområdet er beliggende ved Stegholt og Tøndervej i den sydlige del af Aabenraa. Lokalplanen vil gøre det muligt at etablere ny boligbebyggelse i 2-7 etager samt centerbebyggelse med bl.a. en ny dagligvarebutik.

Aabenraa Kommune har truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering. Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Aabenraa Kommune har gennemført en høring om miljøvurderingens afgrænsning og miljørapportens indhold hos berørte myndigheder og har vurderet, at følgende emner skal behandles i miljørapporten: jordforurening, trafikale forhold, luftforurening, virksomhedsstøj, trafikstøj, landskabelig værdi, vindforhold samt skyggevirkninger og reflekser.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at der kan forekomme diffus jordforurening som følge af placeringen i byzone. Derudover er flere ejendomme indenfor lokalplanområdet kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. For at undgå miljøpåvirkninger som følge af jordforureningen vil Aabenraa Kommune i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder i forurenede jord fastlægge en række vilkår i overensstemmelse med reglerne om håndtering af jord inden for områdeklassificerede områder og reglerne for forureningskortlagte områder i henhold til Jordforureningsloven.

Trafikale forhold

Området betjenes af Tøndervej og Stegholt som den primære fordelingsvej. De nye bebyggelser består af boliger samt en dagligvarebutik. Det er primært den nye dagligvarebutik som vil generere ny trafik til og fra området. Spidstimen, hvor de omkringliggende vejanlæg vil blive påvirket mest, vurderes at forekomme i tidsrummet 15.30-16.30, hvor folk kommer hjem fra arbejde og/eller handler ind. Hovedparten af trafikken forventes at benytte det firbenede kryds mod nord Tøndervej/Stegholt. I krydset er der separate venstresvingsbaner, som forøger kapaciteten i krydset. Opstår der mod forventning større kødannelser i krydset, vil trafikanter have mulighed for at observere dette og derved vælge at benytte den sydlige udkørsel fra området.

Luftforurening

Lokalplanområdet ligger i nærheden af et autolakereri og Stegholt Centralrensningsanlæg. Der er foretaget beregninger af udledningen af luftforurening fra autolakereriet til omgivelserne. På baggrund af disse beregninger er det vurderet, at autolakereriet vil lægge mindre begrænsninger på hvor højt, der kan bygges i den vestligste del af det område, der er planlagt til boliger. For at undgå miljøpåvirkning i form af lugt må byggeriet ikke være højere end 15 meter indenfor de første 20-30 meter af grunden. Såfremt der ønskes, at bygge højere, bør afkastet fra autolakeringsanlægget forhøjes for at forhindre, at der opstår lugtgener.

I forhold til renseanlægget er der foretaget en beregning af lugtudbredelsen omkring renseanlægget. Renseanlægget vurderes ikke at ville påvirke området med et betydende lugtbidrag. Der ligger allerede boliger i kortere afstand fra renseanlægget. Der er dog kun en afstand på ca. 300 meter til bebyggelsen fra renseanlægget, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor der kan optræde en lugtpåvirkning af boligområdet.

Virksomhedsstøj

En væsentlig støjkilde til de nye boligområder vil være kundetrafik og vareindleveringen til ALDI på Stegholt. Der er foretaget beregninger af støjpåvirkningen i boligområdet, som ligger umiddelbart syd og øst for ALDI. Grænseværdierne for støj kan overholdes på størstedelen af de udendørs opholdsarealer i dagperioden. I aften- og natperioden, vil der være overskridelser i den nordlige ende af området langs den nordligste bygning samt vest for bygningerne. Der vil dog stadig være store områder, fortrinsvis imellem bygningerne, hvor støjgrænsen for udendørs ophold ikke overskrides.

I aften- og natperioden vil støjniveauet på facaderne overskride grænseværdien. På baggrund af beregninger af effekten af en støjskærm imellem ALDI og boligbebyggelsen kan det konkluderes at støjskærmen vil have en god skærmende effekt i forhold til de udendørs opholdsarealer.

Såfremt der bygges boliger tæt på ALDI, skal det sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Dette kan ske f.eks. ved at etablere støjskærme mod ALDI, ved at bygherre bekoster overdækning af ALDI's vareindlevering og eller ved ikke at bygge højt tæt på ALDI. Da der erfaringsmæssigt kan opstå støjproblemer når det etableres boliger tæt på en dagligvarebutik må det an-

befales, at der foretages en nærmere analyse og vurdering inden planerne realiseres.

Trafikstøj

Den største kilde til trafikstøj er Tøndervej. Derudover støder området også op imod Stegholt. Der er foretaget beregninger af udbredelsen af trafikstøj. Beregningerne viser, at trafikstøjen fra Tøndervej og Stegholt på området ikke overstiger gældende grænseværdi (på 58 dB) ved det planlagte boligområde.

Landskabelig værdi

Lokalplanen muliggør, at det vil være muligt at opføre byggeri i 7 etager med en bebyggelsesprocent på 130 og en bygningshøjde på 28 m. For at belyse projektets indvirkning på kystlandskabet, er der udarbejdet visualiseringer fra fire fotostandpunkter. Set fra den nordlige kystlinje ligger projektområdet bagved havnebygningerne på den yderste del af havnen. Herfra kan kun de øverste etager af projektet ses, og projektet har en underordnet karakter set i forhold til havnens bygninger og kraner. Fra havnepromenaden kigger man i øjenhøjde på det nye byggeri. Bygningerne er højere end de omkringliggende byggerier, men bygningernes skala virker harmoniske set sammen med de omgivende byggerier. Fra den sydlige kystlinje ses byens profil meget tydeligt. Projektområdet 'Fjordbakkerne' ses i området imellem midtbyens bygninger og den sydlige bys byggeri, og projektet indgår i samspil med disse. Set fra den nordlige del af Aabenraa by markerer byggeriet sig på lige fod med andre høje byggerier i Aabenraa Midtby, men det vil fortsat være bygninger som f.eks. Sct. Nicolai Kirke, som er mest dominerende set herfra.

Vindforhold

Det er især imellem og umiddelbart omkring bygningerne i 7 etager, at der vil kunne forekomme vindpåvirkninger. Bygningernes knækkede/bølgede forløb vil være med til at afbøje vinden, så der ikke opstår en vindtunnel imellem bygningerne. Fremspring i facaden i form af altaner og beplantning eller elementer på terræn vil ligeledes være med til at afbøde vinden. Såfremt der opstår gener som følge af vindpåvirkninger, efter byggeriet er opført, kan der etableres yderligere lægivende foranstaltninger eksempelvis i form af beplantning eller perforerede læskærme ved indsnævringerne imellem bygningerne.

Skyggevirkninger og reflekser

Der benyttes materiale uden væsentlige reflekser til facade- og tagbeklædning, hvorfor det vurderes, at projektet ikke vil give anledning til væsentlige gener fra refleksioner for den omkringliggende bebyggelse og trafikken. De solceller, der skal opsættes på taget, skal være i ikke reflekterende materialer.

Projektet vil medføre skyggepåvirkning af de omkringliggende arealer. For at belyse dette, er der udarbejdet en række skyggediagrammer. Det vurderes, at skyggerne vil dominere dele af etagebebyggelsen samt enfamiliehusene øst for projektområdet om eftermiddagen i vinter-, sommer- og efterårssæsonen. Den største påvirkning vil være på enkelte enfamiliehusenes haver om eftermiddagen i efterårssæsonen. Påvirkningen vil derfor på de omkringliggende bebyggelser være større, end hvis man fastholdt etagehøjderne i den gældende kommuneplan.

3. BESKRIVELSE AF PLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse i 2-7 etager med en bebyggelsesprocent på op til 130 samt centerbebyggelse med bl.a. en ny dagligvarebutik.

Se en uddybning af Baggrund og formål samt Lokalplanens indhold under redegørelsen i lokalplan nr. 35, Bolig- og centerområde ved Stegholt, Aabenraa.

4. FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er gældende for hele området. De gældende rammer er Centerområde 1.1.041.C, Blandet bolig og erhvervsområde 1.1.200.M og området til offentlige formål 1.1.201.D.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune.

Området er omfattet af henholdsvis lokalplan nr. M 106 og M 66.

Lokalplanens redegørelse giver en uddybende forklaring på forholdet til eksisterende kommuneplan og lokalplaner.

5. ALTERNATIVER

5.1 0-alternativet

Området er bebygget med værkstedsbygninger og butikker, og flere af bygningerne står tomme.

Iht. kommuneplanen har det hidtil været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager med en maks. højde på 15 meter, og en bebyggelsesprocent på maks. 50 på de sydligst beliggende arealer. På den nordligst beliggende arealer har det været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager, maks. 10 meter og en bebyggelsesprocent på 65, fremadrettet ønskes her opført byggeri i 7 etager med en bebyggelsesprocent på 130 og en bygningshøjde på 28 m.

Ved et 0-alternativ vil det være de eksisterende kommuneplanrammer og lokalplaner, som er gældende. Det vil sige, at området opretholdes som erhvervsområde med tung trafik og støjende virksomheder.

6. SCOPING

Aabenraa Kommune har udført en screening af plangrundlaget med henblik på at afgøre, om lokalplanen skulle miljøvurderes. I screeningen er det for en række miljøparametre vurderet, hvorvidt der kan forekomme en væsentlig miljøpåvirkning som følge af lokalplanens realisering. På baggrund af denne screening og høring af berørte myndigheder er det vurderet, at kommuneplantillæg nr. 7 og lokalplan nr. 35 er omfattet af pkt. 3, jf. Lov om miljøvurdering af planer og pro-grammer § 4, stk. 2, og at der derfor skal udarbejdes en miljørapport. Screening og tilbagemeldingerne på høringen af berørte myndigheder har resulteret i nedenstående scopingliste over miljøparametre med en potentiel væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal miljøvurderes.

Følgende forhold er i screeningen/scoping'en vurderet, at kunne have en væsentlig miljøpåvirkning som følge af kommuneplantillæggets og lokalplanens realisering. Forholdene vurderes derfor i miljøvurderingen:

- Jordforurening
- Luftforurening
- Virksomhedsstøj
- Trafikafvikling/-belastning
- Trafikstøj
- Vindforhold
- Skyggevirkninger
- Reflekser
- Landskabelige forhold (kystnærhedszonen)

Forholdene er gennemgået i de efterfølgende afsnit, der behandler kendetegnene ved planens indvirkning på miljøet.

7. MILJØVURDERING

7.1 Jordforurening

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

Oplysningerne er baseret på Region Syddanmarks database (JAR) samt oplysninger fra Aabenraa Kommune.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at der kan forekomme diffus jordforurening som følge af placering i byzone. Flere af ejendommene indenfor lokalplanområdet er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Ejendommene er kortlagt enten på vidensniveau V1 eller V2. De kortlagte ejendomme er vist på figuren neden for. Oplysningerne om kortlægningerne er samlet i skemaet i bilag 2, hvoraf også fremgår kortlægningsgrundlaget (tidligere anvendelser) samt nuværende og planlagt anvendelse, jf. lokalplanen.

Kortlægning på vidensniveau V1 betyder, at der er mistanke om jordforurening som følge af tidligere aktiviteter på ejendommen, mens kortlægning på vidensniveau V2 betyder, at der er påvist forurening fra de tidligere aktiviteter. V2-kortlægningen betyder ikke, at der er udført detaljerede undersøgelser af forureningen, herunder afgrænsning af jordforureningens udbredelse.

Det skal bemærkes, at der også kan træffes jordforurening på en ejendom, selvom der ikke er oplysninger om ejendommen i Region Syddanmarks database, og ejendommen derfor hverken er V1 eller V2-kortlagt.

Det er kun Stegholt 11 og Tøndervej 1B, hvor der sker en ændret anvendelse af arealet. På Stegholt 11 har der på matr. nr. 2533 og 2654 været autoværksted siden 1975. De to matrikler er V1-kortlagt, lok nr. 545-50157. I 2004 er der på matr. 2654 truffet forurening med olie i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse. Oplysningerne om olieforureningen har ikke medført kortlægning på V2, evt. fordi de har været utilstrækkelige, ikke kunne lokaliseres el. lign. Der er ingen oplysninger om jordforurening på matr. nr. 2418 på Stegholt 18. Der er ingen oplysninger om jordforurening på Tøndervej 3 og 1B, matr. nr. 3346.



Forureningskortlagte arealer, hhv. V1 og V2.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

Håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til jordforureningsloven (LBK nr 1427 af 04/12/2009) samt efter bestemmelserne i jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr 1479 af 12/12/2007).

Områdeklassificeringen af lokalplanområdet indebærer, at flytning af jord fra en ejendom/matrikel skal anmeldes til kommunen, og at der skal udføres analyser af jorden, jf. anmelderbekendtgørelsen.

Boligformål er følsom anvendelse, og idet arealanvendelsen ændres til følsom anvendelse for matr. nr. 3346, 2418, 2533 og 2654, er projektet omfattet af jordforureningslovens § 8. Der skal derfor indsendes en ansøgning om tilladelse efter § 8 vedlagt en beskrivelse af projektet. Projekter/jordarbejder i disse områder må ikke påbegyndes før en paragraf 8 tilladelse samt øvrige tilladelser foreligger.

Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og uden for indvindingsopland til almen vandforsyning og mere end 250 m fra målsat overfladevand. Dermed kan bygge- og anlægsarbejder på V1/V2 kortlagte erhvervsarealer, der fortsat skal anvendes erhverv (eller anden ikke følsom anvendelse) gennemføres uden tilladelse jf. jordforureningsloven.

Vurdering af miljøpåvirkninger

Opførelse af boliger på den V1-kortlagte del af Stegholt 11 forudsætter en tilladelse jf. jordforureningslovens §8.

Som grundlag for §8 tilladelsen skal der udføres undersøgelser til afklaring af, om der forekommer forurening, som kan udgøre en sundhedsmæssig risiko ved den planlagte anvendelse til boliger. Kommunen er myndighed for §8 tilladelsen.

Forureninger fra autoværksteder kan omfatte forureningsparametrene: olie-, benzin- og tjærestoffer, opløsningsmidler og tungmetaller. Evt. forurening med letflygtige oliestoffer og opløsningsmidler kan udgøre en risiko for af-dampning til indeklimaet i boliger, som opføres ovenpå forureningerne. På ubefæstede arealer vil evt. jordforurening med metaller, olie- og tjærestoffer indenfor den øverste ½ meter udgøre en risiko for direkte kontakt med forurenede jord.

Hvis der ved undersøgelserne påvises forurening i et omfang, som udgør en indeklimarisiko i boligerne, kan dette ofte afhjælpes ved, at bygningerne udføres med en gulvopbygning omfattende dels en særlig tæt membran og dels et drænlag med ventilationsdræn.

Hvis der ved undersøgelserne konstateres jordforurening inden for den øverste ½ meter kan dette afhjælpes ved at udskifte ½ meter forurenede jord på de ubefæstede arealer med ½ m uforurenede jord. Alternativt kan terrænet hæves ved udlægning af ½ m uforurenede jord.

På boligarealer, som ikke er omfattet af V1-kortlægningen, indebærer den ændrede arealanvendelse til bolig, at det skal sikres, at det øverste 50 cm jordlag på ubefæstede arealer ikke er forurenede, jf. jordforureningslovens §72b.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afbødende foranstaltninger ud over de vilkår, som eventuelt fastsættes af kommunen i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder i overensstemmelse med reglerne om håndtering af jord inden for områdeklassificerede områder og reglerne for V1- og V2-kortlagte områder i henhold til § 8 i Jordforureningsloven. Afværgeforanstaltninger kan være som anført i ovenstående afsnit.

Forslag til overvågning

Kommunen skal i forbindelse med arealændring, byggeri eller anlæg inden for et områdeklassificeret område vurdere, om der er behov for en jordhåndteringsplan. En jordhåndteringsplan vil fungere som overvågningsprogram for det pågældende projekt.

7.2 Trafikale forhold

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

Området betjenes af Tøndervej og Stegholt som den primære fordelingsvej. Udkørslerne til Tøndervej ønskes af vejafdelingen i Aabenraa Kommune minimeret.



Den prikkede afgrænsning er lokalplanområdet, med røde små pile for eksisterende adgangsveje.

Nedenstående tabel viser årsdøgnstrafikken (ÅDT) for vejnettet omkring projektområdet. Der er ingen årsdøgnstrafik for Stegholt, da denne er en mindre vej.

Veje omkring projektområder	Trafiktal i årsdøgnstrafik (ÅDT) for 2013
Tøndervej vest for Stegholt	6.250
Tøndervej øst for Stegholt	4.376
Flensborgvej (øst for projektområdet)	14.463
Kallemosen (syd for projektområdet) vest for Stegholt	894
Kallemosen (syd for projektområdet) øst for Stegholt	1.389

Fremsendte trafiktal fra Aabenraa Kommune

Relevante miljøbeskyttelsesmål

Trafikforholdene reguleres af de til enhver tid gældende love; vejloven, privatvejsloven og færdselsloven.

Aabenraa vejafdeling vil gerne at adgangsvejene til og fra Tøndervej minimeres grundet trafiksikkerheden. Tinglyste vejadgange vil ikke kunne aflyses uden aftale med ejerne.

Vurdering af miljøpåvirkninger

De nye funktioner i området vil erstatte eksisterende bebyggelser. Derfor skal trafikbidraget ikke udlukkende opfattes som en netto tilvækst, men der foreligger ingen oplysninger om hvor meget trafik eksisterende bebyggelser genererer. Det må dog formodes, at der er tale om en relativ begrænset trafikmængde, set i lyset af den nuværende anvendelse.

Turrate er et trafikbegreb, der anvendes til at beskrive antallet af køreture i bil som en given anvendelse vil medføre. Beregningerne er baseret på en turratemodel fra 1994.

De nye bebyggelser består af boliger samt en dagligvarebutik. Spidstimen, hvor de omkringliggende vejanlæg vil blive påvirket mest vurderes derfor, at være en eftermiddagsspids sandsynligvis i tidsrummet 15.30-16.30, hvor folk kommer hjem fra arbejde og/eller køber ind. Det er primært den nye dagligvarebutik, som vil genere ny trafik på ca. 2.100 ture pr. dag, mens det nye boligbyggeri vil genere ca. 508 nye ture pr. dag. Det reelle antal ture er vurderet til at være langt lavere for dagligvarebutikker. Der ændres ikke på de samlede butiksmuligheder med lokalplan nr. 35 i forhold til lokalplan M106, kun på størrelsen af butikkerne. Derfor er en samlede mængde trafikmængde omtrent den samme.

	Antal bilture pr. dag	Spidstime
Ny trafik	2.608	321

Trafik genereret af de planlagte bebyggelser i forhold til turratemodellen. Beregninger og forudsætninger ses af bilag 3.

Hovedparten af trafikken forventes at benytte det firbenede kryds mod nord Tøndervej/Stegholt. Der er separate venstresvingbaner i alle krydsets ben, som forøger kapaciten i krydset.

Opstår der mod forventning større kødannelser i krydset vil trafikanter have mulighed for at observere dette og derved vælge at benytte den sydlige udkørsel fra området via Stegholt til Flensborgvej eller Kallemosen. Det vil primært være de trafikanter, der er lokalkendte og i forvejen skal mod syd.

Stegholt er ikke anlagt med cykelsti eller cykelbaner, mens Tøndervej er anlagt med separat cykelsti. Der vurderes ikke at være mange cyklister der benytter Stegholt i dag. Områdets nordlige del er udelukkende erhverv og forventes ikke at bidrage med væsentlig flere cyklister. De nye boligområder vil bidrage med flere cyklister, men i moderat omfang og som eksisterende forhold kan håndtere. Der vurderes derfor ikke, at være behov for etablering af cykelsti eller cykelbaner.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke behov for afværgende foranstaltninger.

Forslag til overvågning

Der vurderes ikke et behov for at overvåge trafikudviklingen i området udover de trafiktællinger og beregninger, der periodisk vil blive udført for Aabenraas vejnet.



Rensningsanlæg med afstandszone på 300 meter og autolakereri med afstandszone på 100 meter.

7.3 Luftforurening

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

Vest for Stegholt indenfor området ligger et autolakereri og vest for lokalplanområdet ligger Stegholt Centralrensningsanlæg. Placeringerne kan ses nedenstående illustration.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

I autobekendtgørelsen er der forbud mod at etablere et autolakereri inden for 100 meter til boliger. Der er dog ikke bestemmelser hverken i planloven, miljøbeskyttelsesloven eller autobekendtgørelsen om, at der ikke må etableres boliger inden for 100 meter til et autolakereri.

Dog angiver Miljøministeriet i deres vejledning om lokalplanlægning, at som følge af almindelige regler må lokalplaner ikke være i strid med anden lovgivning.

Den vejledende afstand er i ovennævnte vejledning mellem rensningsanlæg og boliger er 300-500 meter.

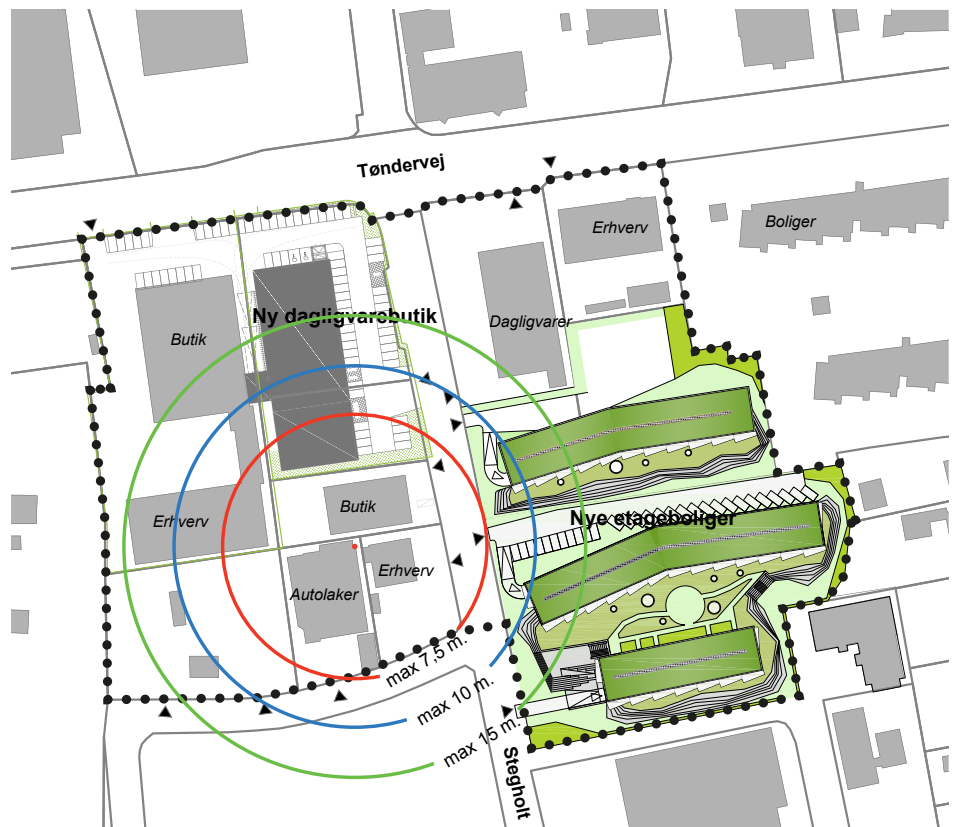
Vurdering af miljøpåvirkninger

Afstanden mellem ansøgte byggeri og autolakereriet ca. 60-70 meter og i forbindelse med screeningen/scoping af projektet, er der foretaget beregninger af udledningen af luftforurening fra autolakereriet til omgivelserne. Bilag 4 angiver forudsætninger og beregninger for luftforureningerne.

Autolakeriet overholder den grænseværdi, som anlægget er godkendt efter (0,3 mg/m³) i hele området. Dette gælder også, hvis der bygges i højden på hele området.

Siden autolakeriet blev etableret er grænseværdien reduceret fra 0,3 til 0,15. Denne ændring er sket for at minimere risikoen for lugtgener. Der er derfor foretaget beregninger, for at undersøge om grænseværdien på 0,15 kan overholdes.

På baggrund af disse beregninger er det vurderet, at autolakereriet vil lægge mindre begrænsninger på hvor højt, der kan bygges i den vestligste del af det



Kortet viser MP autolakering og afstande fra afkast. Den røde cirkel viser 40 m, den blå 55 m og den grønne 70 m. Inden for den blå cirkel kan der ikke bygges højere end 7,5 m. I området mellem den blå og den grønne cirkel kan der bygges i højder på mellem 7,5 og 15 m, under forudsætning af at B-værdien på 0,15 mg/m³ skal overholdes ved boligerne.

område, der er planlagt til boliger. For at undgå miljøpåvirkning i form af lugt må byggeriet ikke være højere end 15 meter indenfor den grønne afgrænsning og 7,5 m indenfor den blå afgrænsning på nedenstående illustration. Såfremt der ønskes, at bygge højt på den forreste del af grunden, bør afkastet fra autolakeringsanlægget forhøjes for at forhindre, at der opstår lugtgener. I forbindelse med screeningen af projektet er der foretaget en beregning af lugtudbredelsen omkring renseanlægget, se bilag 4. Renseanlægget vurderes ikke at ville påvirke området med et betydende lugtbidrag. Der ligger allerede boliger i kortere afstand fra renseanlægget. Der er dog kun en afstand på ca. 300 meter til bebyggelsen fra renseanlægget, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor der kan optræde en lugtpåvirkning af boligområdet.

Med et markant øget antal boliger og en ekstra dagligvarebutik i lokalplanområdet, kan der forventes en øget mængde trafik og hermed en øget emission fra lastbiler og personbiler. Modsat vil nærheden mellem bolig og dagligvarebutik kunne medføre mindre kørsel i forbindelse med indkøb, som dermed vil mindske mængden af emissioner.

Den forøgede emission fra bilerne vurderes dog ikke, at kunne give anledning til gener eller forhøjede koncentrationer af forurenende stoffer i luften, der kan påvirke beboerne. I Danmark er det kun i de allerstørste byer og langs de mest trafikerede veje, at der forekommer koncentrationer, der ligger i nærheden af grænseværdierne.

Afværgeforanstaltninger

Såfremt det ønskes, at bygge højt i den vestligste del af området, bør det sikres, at autolakereriets afkast forhøjes, således at det sikres, at der ikke er risiko for at påføre boligerne lugtgener. Dette kan ske ved at etablere en højere skorsten ved autolakereriet.

Forslag til overvågning

Der er ikke behov for overvågning ud over det tilsyn som kommunen allerede udfører i forhold til virksomhederne i området.

7.4 Virksomhedsstøj**Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres**

Området er bebygget med værkstedsbygninger og butikker. Der vil være en støjpåvirkning fra blandt andet autolakereri, varekørsel til dagligvarebutik samt autoværksteder og EUC's håndværkerafdeling.

Området er i dag i kommuneplanen udlagt til centerområde, blandet bolig og

Periode	Dag	Aften	Nat
Tidsinterval, hverdag	Kl. 7-18	Kl. 18-22	Kl. 22-07
Tidsinterval, lørdag	Kl. 7-14	Kl. 14-22	Kl. 22-07
Tidsinterval, søn- og helligdag	-	Kl. 7-22	Kl. 22-07
Støjgrænse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Referenceperiode	8 timer	1 time	½ time

Grænseværdier for støj i blandet bolig og erhvervsområde, samt referenceperiode og tidsrum for grænseværdien.

erhverv samt offentlige formål.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

For blandet bolig og erhvervsområder foreskrives i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, at virksomhedsstøj skal overholde følgende grænseværdierne angivet i nedenstående tabel for hhv. dag-, aften-, og natperioden.

Vurdering af miljøpåvirkninger

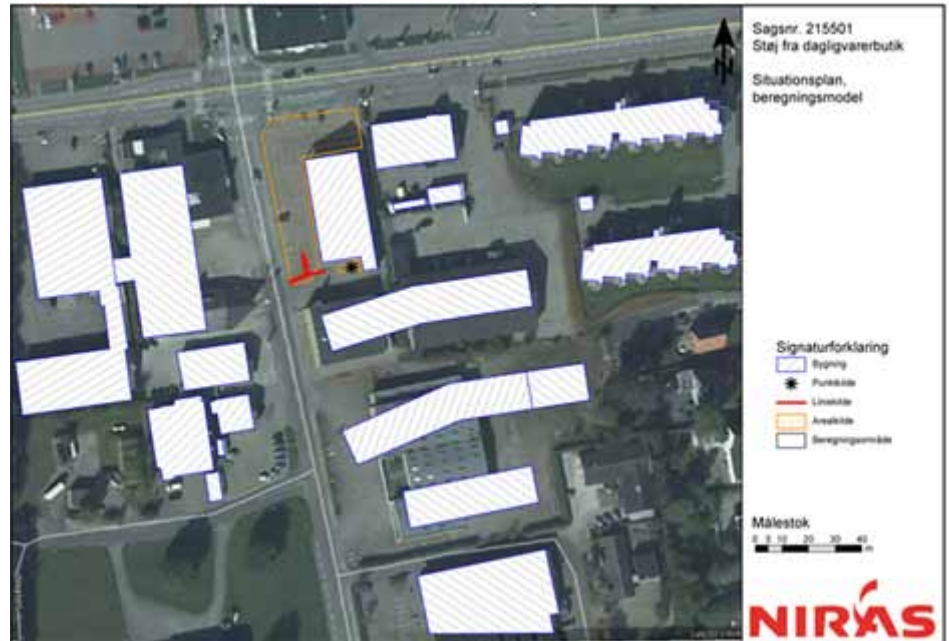
Området er allerede i dag udlagt til blandet bolig og erhverv, og som udgangspunkt ændres støjgrænserne således ikke. Det er dog normalt, at støjgrænsen kun håndhæves, der hvor der rent faktisk er boliger. Det betyder, at den ændrede anvendelse vil betyde, at støjgrænserne skærpes for de virksomheder, der ligger i området tæt på de nye boliger.

De virksomheder, der normalt kun er i drift i dagtimerne, som f.eks. autolakereriet og EUC vil ikke få skærpede krav til støj i forhold til i dag, såfremt boligerne realiseres. Derimod vil der ved vareindlevering til ALDI i natperioden (før kl. 7) kunne opstå problemer med overholdelse af støjgrænserne.

På nedenstående illustration er vareindleveringen ved ALDI vist sammen med det nærmeste område planlagt til boligbyggeri øst for ALDI og øst for Stegholt markeret med grøn afgrænsning. Et notat om forudsætningerne bag de anvendte beregninger for støj fra vareindleveringen og kundeparkeringen ved ALDI ligger som bilag 5. Her ses ligeledes støjkort med forskellige afværgeforanstaltninger.

Der er udarbejdet støjkort over støjudbredelsen i området.

Støjen fra vareindleveringen som forventes at tage 20 min pr. varelevering. Der er herudover foretaget beregning af støj fra kundeparkering. Det er forudsat at butikken ikke har åbent i natperioden (22-7). Støj fra ventilation, kompressor mm. er der heller ikke taget højde for. Ved eventuelle problemer

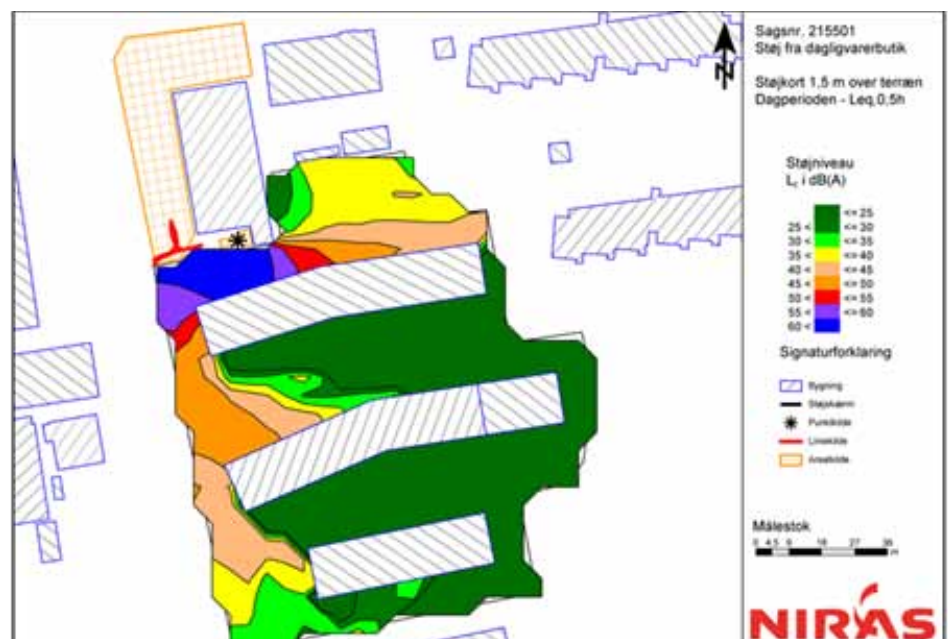


Boligbyggeri og vareindlevering ved eksisterende dagligvarebutikken ALDI. Vareindleveringens støjklender er markeret med rød linje, orange skravering og sort stjerne. Kundeparkering er ligeledes markeret med orange skravering.

med støj fra disse, vil de relativt nemt kunne støjdamperes så støjgrænserne bliver overholdt.

Støjkortet på næste side viser, at det ikke vil være muligt, at overholde støjgrænserne om natten (40 dB) indenfor det meste af området til etageboliger øst og syd for ALDI.

Det beregnede støjniveau justeres om dagen, da referencetiden om dagen er på 8 timer frem for den 1/2 time som den er om natten. Derfor vil en identisk kilde i dagsperioden give en niveau som er 12 dB lavere end i natteperioden. Aftenperioden har et referencetid på 1 time. Derfor vil en identisk kilde give en støjbelastning som er 3 dB lavere end den beregnet for natteperioden. Selvom aftenperioden har længere referencetid end natteperioden, vil der ikke kunne foretages vareleveringer om aftenen uden at overskride grænseværdien ved beregningspunktet. Dette skyldes, at der er mere end 3 dB imellem det



Støjkort 1,5 m over terræn om natten (22-7).

beregnete støjniveau og grænseværdien for aftenperioden. Aftenperioden anvendes som vanligt relativt sjældent til vareindlevering.

Da dagperioden har længere referencetid og samtidig højere støjgrænser, vil der i dette tidsrum kun være et mindre område, hvor støjgrænsen overskrides.

Grænseværdien for støj i kan ved vareindlevering ikke overholdes i området øst og syd for ALDI uden, at der etableres afværgende foranstaltninger.

Afværgeforanstaltninger

Grænseværdierne for støj kan ikke overholdes for vareindlevering til ALDI. Afværgende foranstaltninger kan være opsætning af en støjskærm. Denne vil dog kun have en effekt på udendørs opholdsarealer og på boliger i stueplan. Der er foretaget beregninger med en 1,8 m høj støjskærm som eksempel. Denne viser, at det fortsat ikke vil være muligt at overholde støjgrænserne i aften- og natperioden ved vareindlevering. Selv ved højere støjskærme vil det ikke være muligt at overholde støjgrænserne på facaderne.

Såfremt der bygges boliger tæt på ALDI, skal det sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Dette kan ske f.eks. ved at etablere støjskærme mod ALDI, ved at bekoste overdækning af ALDI's vareindlevering og eller ved ikke at bygge højt tæt på ALDI. Da der erfaringsmæssigt kan opstå støjproblemer når det etableres boliger tæt på en dagligvarebutik (specielt området med vareindlevering) må det anbefales, at der foretages en nærmere analyse og vurdering inden planerne realiseres.

Mulige løsninger kan i denne sammenhæng være:

- Der bygges så lavt, at effekten af en støjskærm også vil gælde ved den øverste etage.
- Dele af området friholdes fra boliger.
- Der etableres lukket vareindlevering hos ALDI, så der ikke vil optræde støj herfra ved de nye boliger og/eller der ikke sker vareindlevering før kl. 7.
- Parkeringspladsen ved ALDI bibeholdes som en offentlig parkeringsplads, dvs. at andre end ALDI skal benytte indkørslen. Herved bliver trafik på selve P pladsen offentlig og skal ikke indgå i støjregningerne. Dette vil dog ikke ændre på den gene evt. naboer måtte opleve.

Forslag til overvågning

Aabenraa Kommune skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen tilse, at bebyggelsen opføres iht. Lokalplan og bygningsreglement. Kommunen fører ligeledes tilsyn med virksomhederne i området og vil i den forbindelse forholde sig til eventuelle støjgener, ligesom de skal behandle eventuelle klager over støj. Der vurderes ikke at være behov for overvågning ud over dette.

7.5 Trafikstøj

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

Den største kilde til trafikstøj er Tøndervej, hvor trafikmængden er $\text{ÅDT}=4.376$. Afstanden fra midten af Tøndervej til nærmeste punkt på området, hvor der kan etableres boliger er 54 m.

Udover Tøndervej grænser området, hvor der er planlagt boliger også op imod Stegholt. Der foreligger ikke trafiktal for Stegholt, men da det er en væsentligt mindre vej end Tøndervej antages det i beregningerne af støjen, at Stegholt

har ÅDT < 1.000, og at hastigheden er 30-40 km/t.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

For boligområder foreskrives i Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007, at trafikstøj skal overholde en grænseværdi på $L_{den} \leq 58$ dB.

Vurdering af miljøpåvirkninger

Beregningerne af udbredelsen af trafikstøj er foretaget med programmet N2kR, der regner efter beregningsmodellen Nord2000. Bilag 6 beskriver forudsætningerne bag de anvendte beregninger for trafikstøj.

Boligområdet er som nævnt min. 54 meter fra Tøndervej og 10 meter fra Stegholt. I en afstand af 54 m fra Tøndervej vil støjniveauet være på $L_{den} = 54$ dB og 10 meter fra Stegholt vil støjniveauet ligeledes være under 54 dB.

Det kan derfor konkluderes på baggrund af den beregnede trafikstøj, at trafikstøjen fra Tøndervej og Stegholt i området ikke overstiger gældende grænseværdi på 58 dB ved det planlagte boligområde.

Afværgeforanstaltninger

Det vurderes ikke nødvendigt med afværgeforanstaltninger.

Forslag til overvågning

Det vurderes ikke nødvendigt med overvågning af trafikstøjen i området.

7.6 Landskabelig værdi

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

Området indgår på nuværende tidspunkt i den eksisterende byprofil, når man ser Aabenraa fra vandsiden.

I kommuneplanen har det hidtil været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager med en maks. højde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 50 på de sydligst beliggende arealer, og byggeri i 3 etager, maks. 10 meters højde og en bebyggelsesprocent på 65 på det nordligst beliggende arealer.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

Ifølge Planlovens § 16, stk. 3 og 4 stilles der krav om en vurdering af påvirkningen af den kystnære del af byzonen. Der skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og angives en begrundelse for byggeri, der overstiger 8,5 m i højden.

Vurdering af miljøpåvirkninger

For at belyse projektets indvirkning på kystlandskabet, er der udarbejdet visualiseringer fra følgende 4 standpunkter:



Oversigtskort med de 4 fotostandpunkter A, B, C og D – lokalplanområdet er markeret med rødt.



Før



Efter. Fotostandpunkt A, fra den nordlige kystlinje.

- #A: Fra den nordlige kystlinje
- #B: Fra havnepromenaden
- #C: Fra den sydlige kystlinje
- #D: Fra nordlige del af Aabenraa by



Før



Efter. Fotostandpunkt B, fra havnepromenaden.

Visualiseringerne er vist i små formater på de følgende sider og i større formater i Bilag 7:

Set fra standpunkt A fra den nordlige kystlinje, hvor man kigger mod sydvest ind over havneområdet, ligger projektområdet bagved havnebygningerne på den yderste del af havnen. Herfra kan kun de øverste etager af projektet ses. Set herfra har projektet en underordnet karakter set i forhold til havnens byg-



Før



Efter. Fotostandpunkt C, fra den sydlige kystlinje.

ninger og kraner.

Set fra standpunkt B kigger man i øjenhøjde hen langs strandpromenaden på det nye byggeri. Bygningerne er højere end de omkringliggende byggerier, da de er nogle etager højere end det eksisterende byggeri, men bygningernes skala virker fortsat harmoniske, form set sammen med de omgivende byggerier. Det skyldes blandt andet den buede form på taget. Bygningerne er på sin vis med til at markere strandområdet set herfra.

Set fra standpunkt C, kigger man mod nordvest ind på Aabenraa by. Herfra ses byens profil meget tydelig med den sydlige del af Aabenraa by længst mod



Før



Efter. Fotostandpunkt D, fra nordlige del af Aabenraa by (Galgebakken).

venstre, bymidtens bebyggelse i midten og havnebyggerier længst til højre. Projektområdet 'Fjordbakkerne' ses i området imellem midtbyens bygninger og den sydlige bys byggeri, og projektet indgår i samspil med disse. Projektets bygninger på 7 etager markerer sig i byprofilen, men med en underordnet karakter, hvor byggeriet holder sig under konturerne af den bagvedliggende skov, ligesom den eksisterende by, dog undtaget enkelte skorstene på havnen og i den sydlige bydel.

Set fra standpunkt D, kigger man ned over Aabenraa by. Byggeriet markerer sig i billedet umiddelbart til højre for den midterste trækrone. Byggeriet vil fra dette standpunkt markere sig på lige fod med andre høje byggerier i Aabenraa Midtby, men det vil fortsat være bygninger som Sct. Nicolai Kirke og skorstenen ved Humlehaven, som er mest dominerende set herfra, da de markerer sig i byens skyline med vand i baggrunden, hvor projektområdet 'Fjordbakkerne' falder mere i med omgivelserne pga. højdedraget syd for byen.

Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger vedrørende kystlandskabet.

Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af planernes landskabelige værdi.

7.7 Vindforhold

Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres

I kommuneplanen har det hidtil været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager med en maks. højde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 50 på de sydligst beliggende arealer, og byggeri i 3 etager, maks. 10 meters højde og en bebyggelsesprocent på 65 på det nordligst beliggende arealer.

Området ligger i Aabenraas byområde og er omkranset af bygninger og veje på alle sider. Vindforholdene i området er i dag præget af naturlig vind, kanalvirkninger og turbulensdannelse fra de omkringliggende bygninger, men vindturbulens i et begrænset omfang, da bebyggelsen er i en relativ beskeden højde.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til vindforhold omkring bygninger. Bygge-loven og det tilhørende bygningsreglement kræver dog, at det ved opførelse af nyt byggeri vurderes, om der skabes et acceptabelt fysisk miljø i og omkring ny bebyggelse, herunder også acceptable vindforhold.

Opfattelsen af komfort og vindmiljø er subjektiv, men en række studier har ført til udarbejdelse af nogle anbefalinger vedrørende vurdering af vindmiljø. I Danmark er der bl.a. udgivet SBI anvisning 128: Vindmiljø omkring bygninger fra 1981, hvori der redegøres for relevante forhold for projektering af et hensigtsmæssigt vindmiljø.

Vurdering af miljøpåvirkninger

Det er især imellem og umiddelbart omkring bygningerne i 7 etager, at der vil kunne forekomme vindturbulent vind, så det vil især være inden for projektområdet, at denne gene kan forekomme.

Udearealerne er hovedsageligt placeret imellem og syd for bygningerne i 7 etager samt på altanerne i form af mindre opholdsrum. Bygningernes knækkede/bølgede forløb både i plan og opstalt vil være med til at afbøje vinden, så der ikke opstår en vindtunnel imellem bygningerne. Fremspring i facaden i form af altaner og beplantning eller elementer på terrænen vil ligeledes være med til at afbøde vinden.

Afværgeforanstaltninger

Etablering af sådanne lægivende foranstaltninger vil medføre at den vindturbulente vind omkring bygningerne vil blive mindre, så der opnås et bedre vindmiljø ved bygningerne.

Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af planernes betydning for vindforholdene gennem et planlagt program.

7.8 Skyggevirksomheder og reflekser**Miljøstatus og forventet udvikling, såfremt planen ikke realiseres**

I kommuneplanen har det hidtil været muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager med en maks. højde på 15 meter og en bebyggelsesprocent på 50 på de sydligst beliggende arealer, og byggeri i 3 etager, maks. 10 meters højde og en bebyggelsesprocent på 65 på det nordligst beliggende arealer. Bygninger i 1-3 etager vil kaste skygger i nærområdet, men på naboområderne vil det være en begrænset gene.

Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til skygger og refleksioner fra bygninger. Byggesloven og det tilhørende bygningsreglement kræver dog, at det ved opførelse af nyt byggeri vurderes, om der skabes et acceptabelt fysisk miljø i og omkring ny bebyggelse, herunder også acceptable skygge- og refleksionsforhold.

Vurdering af miljøpåvirkninger

I forhold til eventuelle refleksioner fra projektet, så vil bygningerne overvejende udformes med stålplader mod omgivelserne og altaner af glas. Der benyttes materiale uden væsentlige reflekser til facade- og tagbeklædning, hvorfor det vurderes, at projektet ikke vil give anledning til væsentlige gener fra refleksioner for den omkringliggende bebyggelse og trafikken. Solceller skal sættes på taget, og skal være i ikke reflekterende materialer.

Projektet vil medføre skyggepåvirkning af de omkringliggende arealer. Der er

udarbejdet en række skyggediagrammer, som belyser projektets skyggepåvirkning. Disse diagrammer belyser projektets skyggepåvirkninger på henholdsvis efterårsjævnøgnet, vinter- og sommersolhverv på tidspunkterne; morgen, middag og eftermiddag, som vist neden for. Med i vurderingen skal også tages, at de eksisterende bygninger i området også kaster skygger, men da bygningerne ikke er højere end 3 etager vil de ikke kaste særlig lange skygger. Disse er ikke vist på diagrammerne, da det så er mere tydeligt at se, hvad projektet 'Fjordbakkerne' vil medføre af øget skyggepåvirkning.

Vintersolhverv

Ved vintersolhverv vil det nye byggeri påvirke de nordfor beliggende butikker i morgen og middagstimerne. Henunder eftermiddagen vil skyggerne påvirke - etagebebyggelsen beliggende øst for samt enkelte af enfamiliehusenes haver.

Opholdsarealerne imellem projektområdet bygninger vil ved vintersolhverv ligge i skygge det meste af døgnet.

Sommersolhverv

Ved sommersolhverv vil der om formiddagen blive kastet skygge på de erhvervsbygninger, der ligger vest for projektområdet. I middagstimerne er det mest projektområdets parkerings- og opholdsarealer, som vil være skygge-ramt. Sidst på eftermiddagen vil enkelte enfamiliehuse og erhvervsbygninger øst for projektområdet opleve skygger på dele af deres grund.

I middagstimerne vil dele af opholdsarealet imellem projektområdets bygninger være ramt af skygger, men det meste af dagen vil området ikke være skyggeplaget.

Efterårsjævnøgnet

Ved efterårsjævnøgnet vil bygningerne om morgenen kaste skygger, der rammer erhvervsbygningerne nordvest for området. I middagstimerne vil skyggen bevæge sig mere mod nord og udelukkende ramme de nærmeste erhvervsbygninger nord og vest for projektområdet samt selve projektområdet. Over middag vil bygningerne kaste skygger på etagebebyggelsen øst for samt på enkelte af enfamiliehusene og deres haver samt på erhvervsbygninger øst for projektområdet.

Selve opholdsarealet imellem bygningerne vil være skyggepåvirket en del af dagen især omkring middagstid.

Samlet konklusion

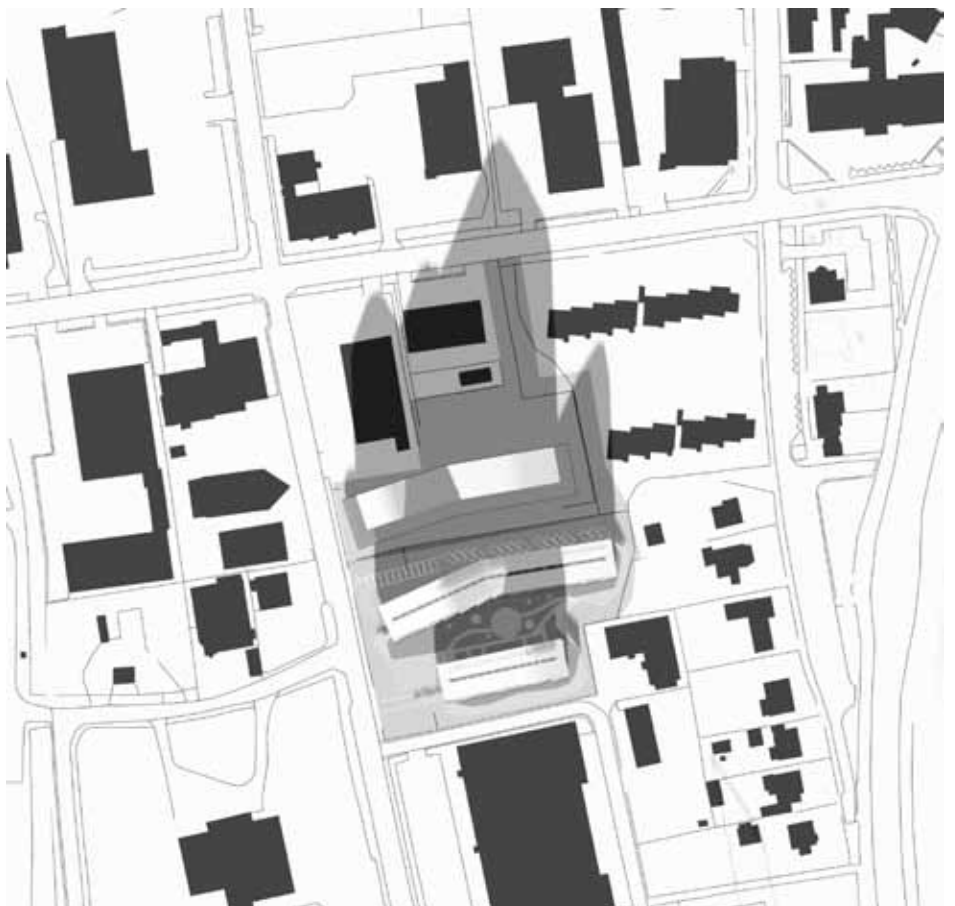
Det vurderes, at skyggerne vil dominere dele af etagebebyggelsen samt enfamiliehusene øst for projektområdet om eftermiddagen i vinter-, sommer- og efterårssæsonen. Den største påvirkning vil være på enkelte enfamiliehusenes haver om eftermiddagen i efterårssæsonen. Påvirkningen vil derfor på de omkringliggende bebyggelser være større, end hvis man fastholdt etagehøjderne i den gældende kommuneplan.

Afværgeforanstaltninger

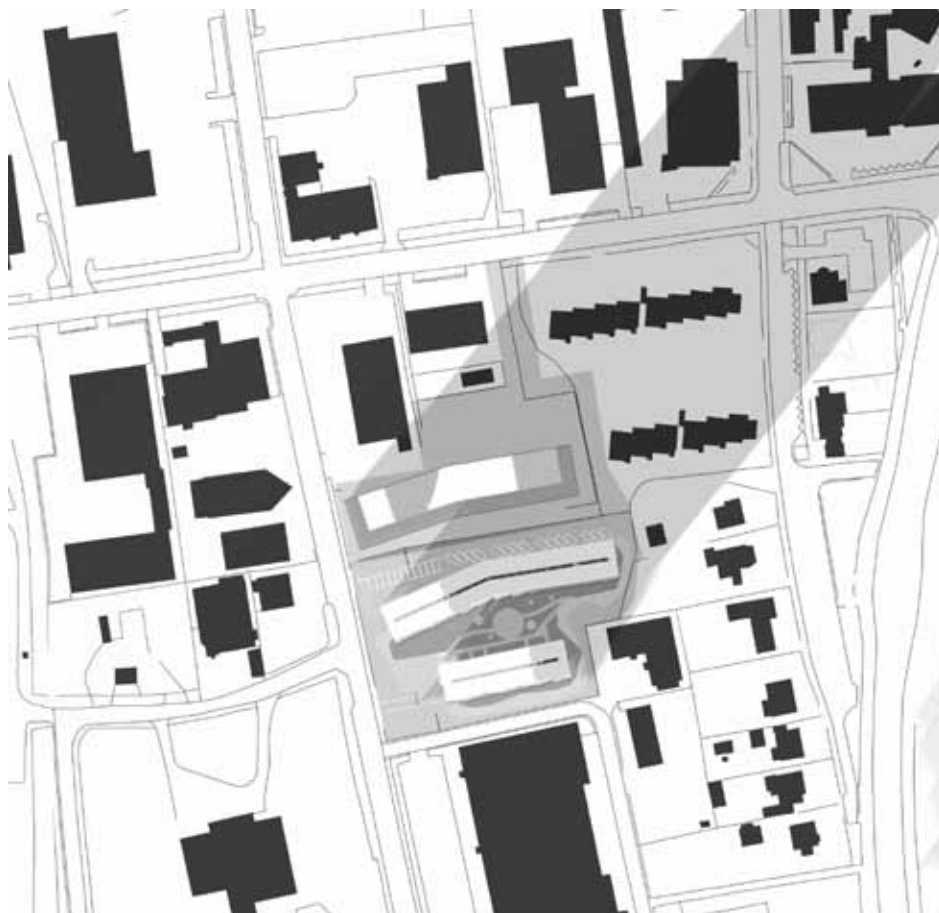
Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger på grund af skygger og refleksioner.



December kl.09



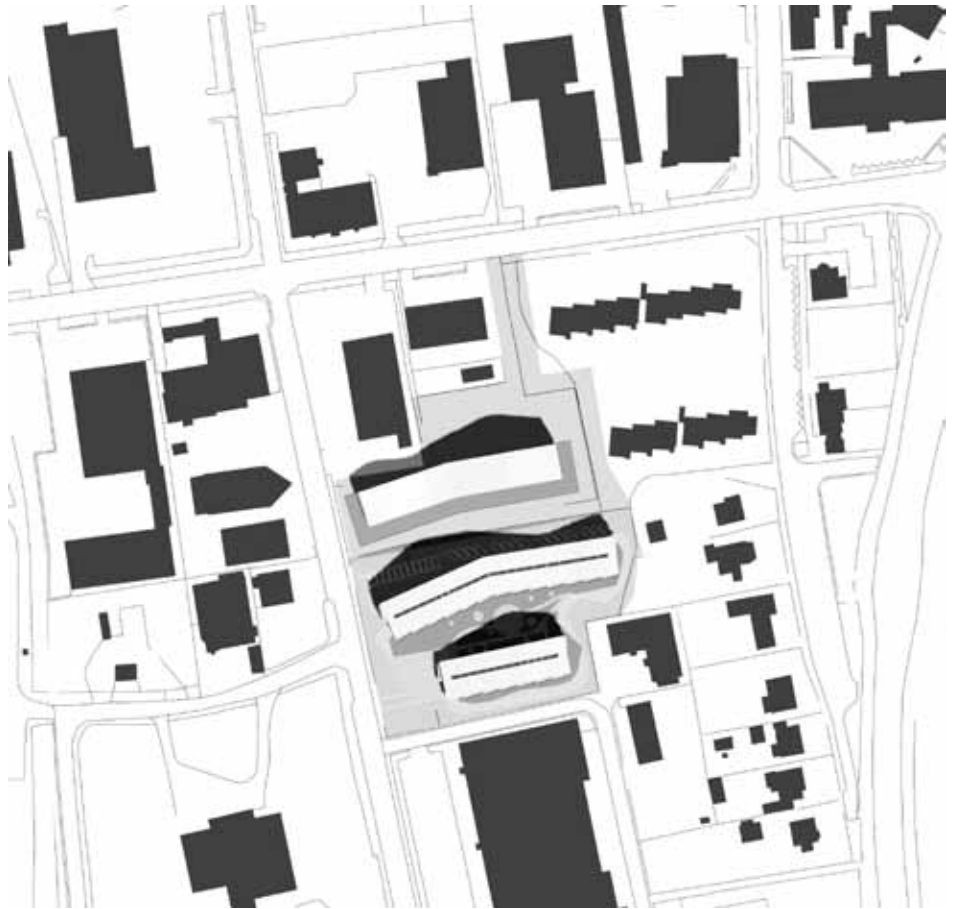
December kl.12



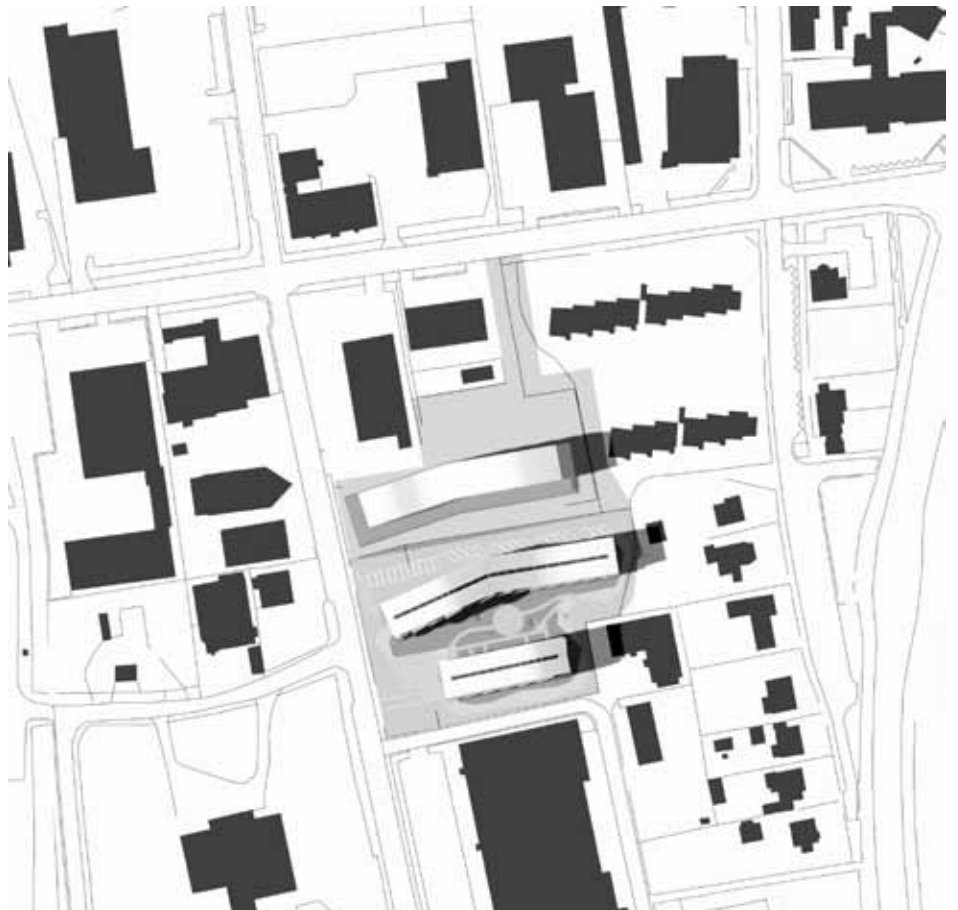
December kl. 15



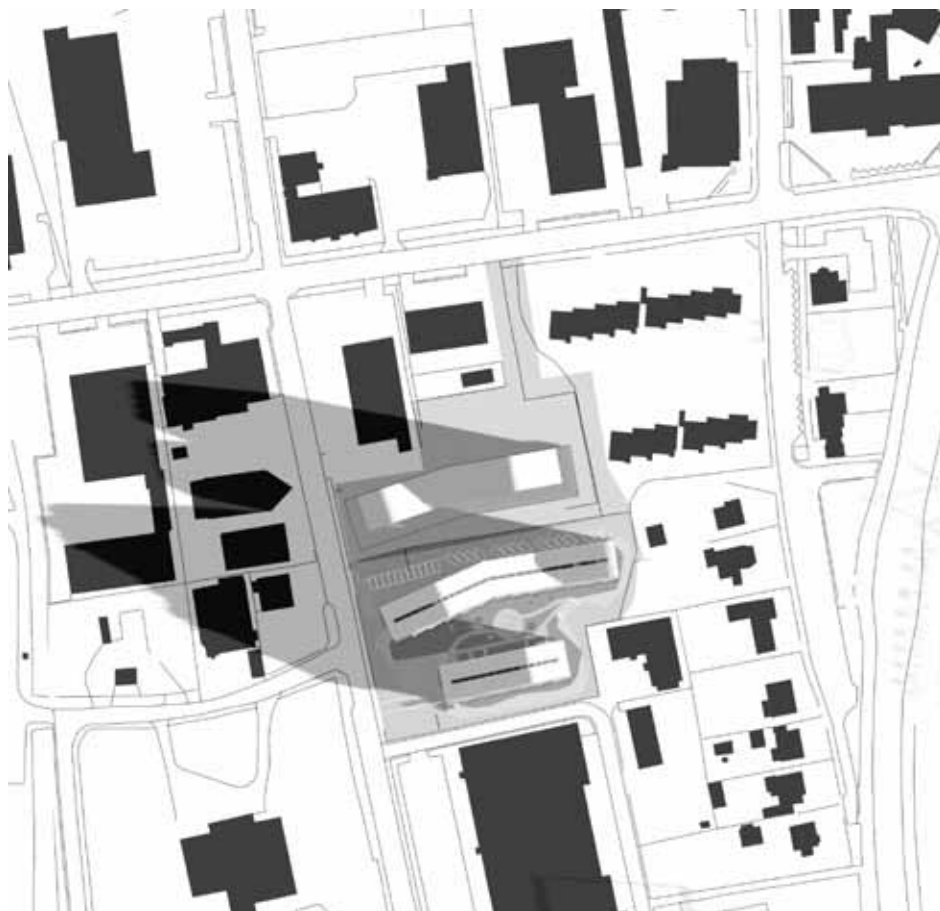
Juni kl. 08



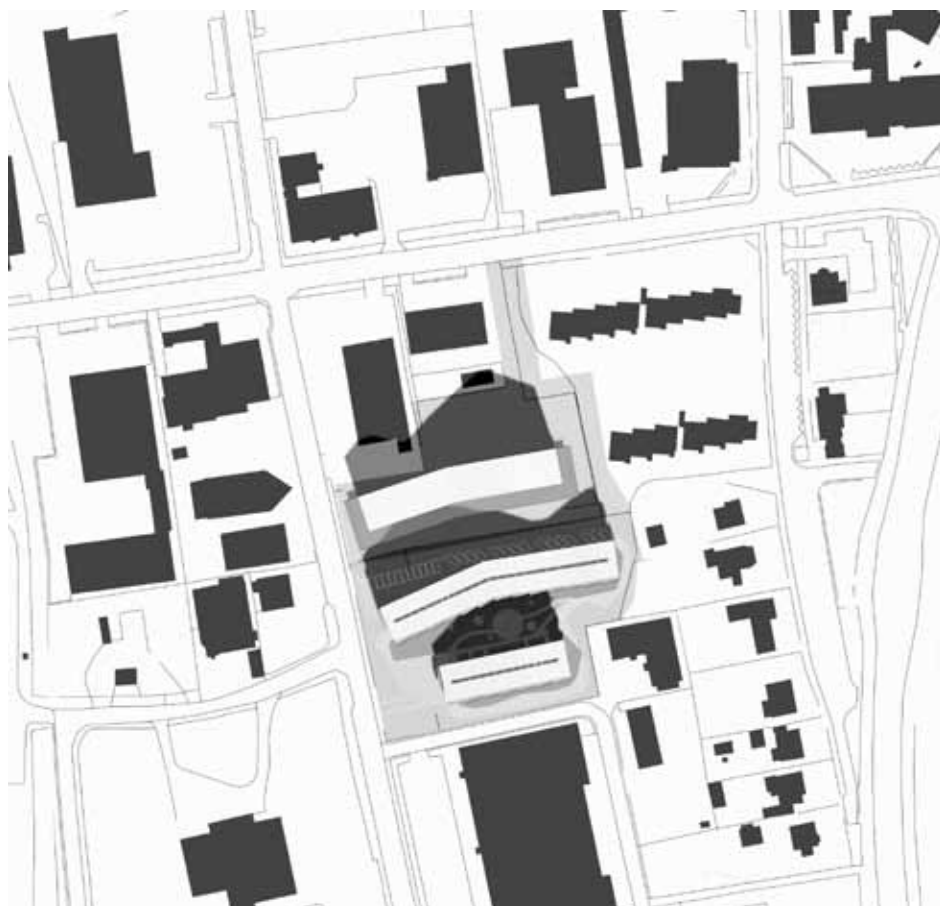
Juni kl. 12



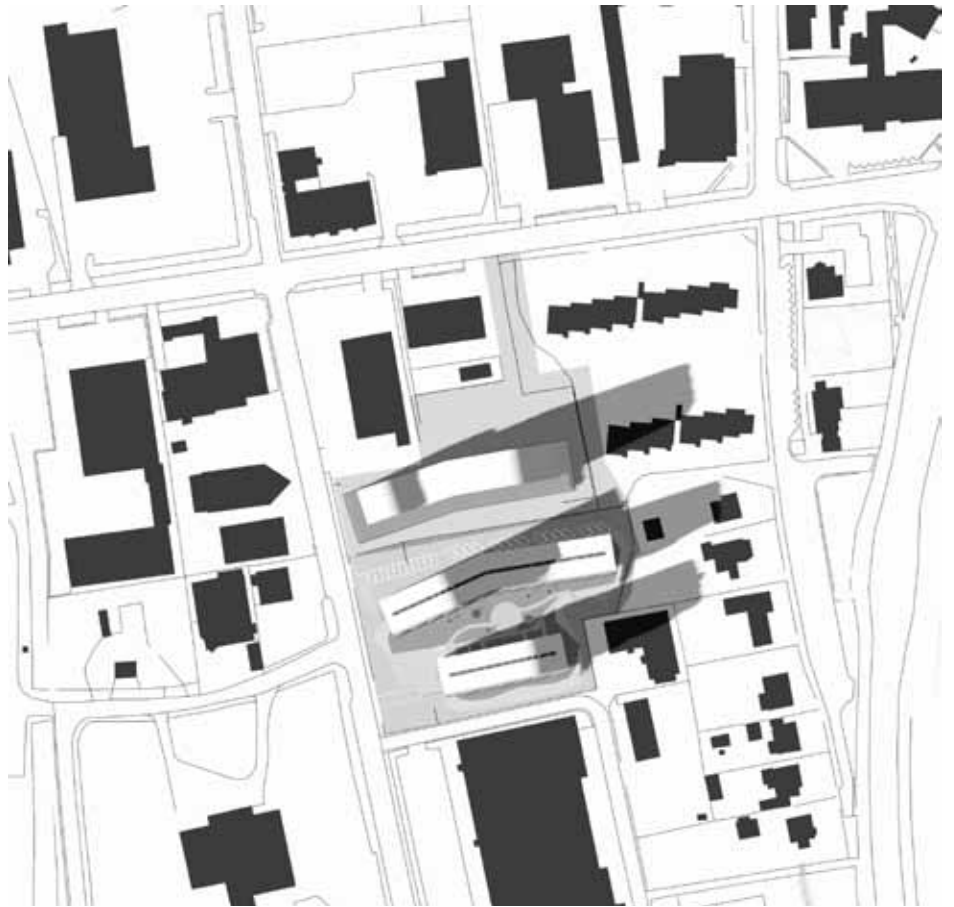
Juni kl. 17



September kl. 08



September kl. 12



September kl. 17

7.8.5 Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af planernes betydning for skygge og refleksioner.

8. KUMULATIVE EFFEKTER

Der vurderes ikke, at være kumulative effekter ved vedtagelsen af lokalplanen. Det gælder både i forhold til etablering af en ny dagligvarebutik og etablering af etageboliger.

9. MANGLENDE VIDEN

Der er anvendte kendte metoder til beregning af trafik, støj og luftforurening. Igennem rapporten er der anvendte kendte metoder til at vurdere på emnernes påvirkninger. Det vurderes derfor, at der ikke er manglende viden, som kan have konsekvens for miljøvurderingens konklusioner.

10. SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

I forhold til miljøvurderingslovens § 9 stk. 2 skal kommunen udarbejde en sammenfattende redegørelse for:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 2) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 3) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Sammenfattende redegørelse:

Samlet set kan det konkluderes, at lokalplanens realisering og anlæggets opførelse, med de nævnte tiltag og medfølgende aktiviteter ikke vurderes at give anledning til en miljøpåvirkning af en karakter, der taler imod en realisering. De afhjælpende foranstaltninger, der beskrives, sammen med overvågningsprogrammet vurderes at sikre, at der er kontrol med de mulige miljøpåvirkninger, der beskrives, således at de kan afhjælpes i det omfang, det er nødvendigt.

1). I forbindelse med offentlighedsfasen indkom i alt 1 høringsvar til lokalplanen og tilhørende miljøvurdering fra en privat grundejer. Der indkom ingen bemærkninger til miljøvurderingen fra andre myndigheder, herunder statslige myndigheder.

Høringsvaret omhandler trafiksikkerhed og trafikmængde fra en dagligbutik på 1.500 m² som lokalplanen giver mulighed for. Særligt trafikafviklingen i et tilstødende lyskryds. Kommunen mener ikke, at den pågældende dagligvarebutik medfører mere trafik end de muligheder for ind til flere dagligvarebutikker på 850 m² som kan opføres efter gældende lokalplan M106.

Kommunen har vurderet på om den turratemodel fra 1994, der ligger til grund for miljøvurderingens trafiktal, er mere teoretisk end den tegner et reelt billede af trafiktilstrømningen til den pågældende butik. Trafikmængden vurderes at være noget lavere. Usikkerheden om den reelle trafikmængde er indarbejdet i miljøvurderingens afsnit om trafikale forhold.

2). I miljørapporten er beskrevet et 0-alternativ. 0-alternativet er at området forbliver status quo og dermed reguleres i henhold til lokalplan M106. Det vil sige et blandet erhvervs- og detailhandelsområde uden boliger. Dette har andre miljømæssige konsekvenser i form af højere grad af virksomhedsstøj og mere tung trafik, men mindre personbiltrafik end de projekter som kan reali-

seres efter lokalplan nr. 35.

3). Kommunen vil særligt overvåge trafikafviklingen i det pågældende lyskryds med henblik på at ændre forholdene, dersom der måtte blive sikkerhedsmæssige problemer eller problemer med opstuvning af trafik.

11. BILAG

BILAG 1: SCENING/SCOPING

BILAG 2: KORTLÆGNING AF JORDFORURENING

BILAG 3: FORUDSÆTNINGER BAG BEREGNEDE TRAFIKALE FORHOLD

BILAG 4: FORUDSÆTNINGERNE BAG BEREGNEDE LUFTFORURENING

BILAG 5: FORUDSÆTNINGER OG BEREGNINGER FOR STØJ FRA VAREINDLEVERING, ALDI

BILAG 6: FORUDSÆTNINGER BAG BEREGNEDE TRAFIKSTØJ

BILAG 7: VISUALISERINGER

Bilag 1 til Plangrundlag og screening for Lokalplan nr. 35 - Miljøscreeningsskema

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Offentlig service	X				
Beskæftigelse				x	Byggeriet vil medføre en del arbejdspladser, dog kun så længe byggeriet står på. Såfremt der etableres erhverv/detailhandel i lokalplanområdet vil der her blive mulighed for varige arbejdspladser.
Rekreative aktiviteter	X				
Tilgængelighed			X		Der vil i lokalplanen blive indskrevet bestemmelser om tilgængelighed.
Sundhedstilstand og ulykkesrisiko	X				
Natur, fauna og flora					Planen for projektet finder sted i et allerede eksisterende byområde.
Dyreliv				X	Etablering af grønt fælles friareal giver mulighed for øget dyreliv i forhold til den nuværende store mængde befæstede overflader.
Planteliv				X	Etablering af grønt fælles friareal giver mulighed for øget planteliv i forhold til den nuværende store mængde befæstede overflader.
Beskyttede naturområder (Nbl § 3)	X				
Beskyttelses- og byggelinier (Nbl § 16 og 17)	X				
Fredede naturområder	X				
Spredningskorridorer	X				
Internationale naturbeskyttelsesområder	X				

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Jordbund					
Jordforurening		X			Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. En del af området, der skal anvendes til erhverv/detailhandel er kortlagt på vidensniveau 2. Det er altså dokumenteret, at der er jordforurening. Den fremtidige anvendelse for dette område er ikke forureningsfølsom og der skal derfor ikke indhentes tilladelse efter jordforureningslovens §8 stk. 1 til ændret anvendelse. En anden del af området, der skal anvendes til boligformål er kortlagt på vidensniveau 1, hvilket betyder, at området tidligere har været anvendt af virksomhedstyper, der kan give anledning til jordforurening. Boligformål er følsom anvendelse og en evt. forurening skal derfor vurderes i forhold til ændret arealanvendelse.
Jordbundsforhold	X				Hele området er en gammel inderlavning til Aabenraa Fjord med de problemer, det nu giver (blød bund til stor dybde, gytje, tørv nedskyldsler osv.) Ikke relevant i forhold til miljøvurdering.
Vand					
Grundvandsbeskyttelse	X				Lokalplanområdet er kategoriseret som værende med begrænsede drikkevandsinteresser.
Grundvandsressourcer	X				

	Positiv indvirkning				
	Neutral indvirkning				
	Negativ indvirkning				
	Ikke relevant				
Miljøparametre					Bemærkninger
Luft					
Luftforurening		X			Projektet kan have en påvirkning på den nærliggende autolakereri i forhold til håndtering af luftforurening. I forbindelse med screeningen af projektet er der foretaget beregninger af udledningen af luftforurening til omgivelserne. På baggrund af disse beregninger er det vurderet, at autolakereriet vil lægge mindre begrænsninger på hvor højt, der kan bygges i de vestligste del af det område, der er planlagt til boliger. Det må derfor anbefales, at der ikke bygges højt i et område på de første 20-30 meter af grunden. Såfremt der ønskes at bygge højt på den forreste del af grunden skal afkastet fra autolakeringsanlægget forhøjes. Projektet kan ligeledes medføre krav til det nærliggende rensningsanlæg i forhold til håndtering af luftforurening. I forbindelse med screeningen af projektet er der foretaget en beregning af lugtudbredelsen omkring renseanlægget. Renseanlægget vurderes ikke at ville påvirke området med et betydende lugtbidrag. Der ligger allerede boliger i kortere afstand fra renseanlægget. Der er dog kun en afstand på ca. 300 meter til bebyggelsen fra renseanlægget, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor der kan optræde en lugtpåvirkning af boligområdet. Med en markant øget mængde boliger og en ekstra dagligvarebutik i lokalplanområdet kan en øget mængde trafik forventes, og hermed en øget mængde emissioner. Modsat vil nærheden mellem bolig og dagligvarebutik kunne medføre mindre kørsel i forbindelse med indkøb, som dermed vil mindske mængden af emissioner.

	Positiv indvirkning				Bemærkninger
	Neutral indvirkning				
	Negativ indvirkning				
	Ikke relevant				
Miljøparametre					
Klimatiske forhold					
Vindforhold		X		Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Såfremt planen realiseres med blokke, vil der kunne dannes vindtunneler, som giver anledning til kraftig eller turbulent vind i og omkring de fælles friarealer og evt. naboområder.	
Skyggevirkninger		X		Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Det kan betyde væsentlige skyggepåvirkninger indenfor og omkring lokalplanområdet.	
Reflekser		X		Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Det betyder, at der vil kunne forekomme refleksioner fra byggeriet fra evt. vinduer/ glasfacader/ solcellepaneler/ reflekterende materialer. Genevirkningerne herfra vil afhænge af i hvilket omfang, der må anvendes glas/ solceller/ reflekterende materialer i byggeriets facader. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om anvendelse af ikke-reflekterende materialer til facader.	
Landskab					
Landskabelig værdi		X		Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og vil med byggeri i op til 7 etager kunne påvirke indblikket fra kysten.	
Geologiske forhold	X				
Friluftsliv	X				

Positiv indvirkning					Bemærkninger
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					
Kulturmiljø					
Arkæologiske forhold	X				Der er ikke registreret væsentlige fortidsminder inden for eller nær planområdet, der i øvrigt for en stor del allerede er bebygget. Eventuelle ukendte fortidsminder må derfor formodes destrueret, hvor der er eller har været bebyggelse i nyere tid. På den baggrund vurderes der ikke at være risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde, hvorfor en arkæologisk udgravning ikke vurderes nødvendig.
Fortidsminder og omgivelser (Nbl § 18)	X				
Sten- og jorddiger	X				
Kirkeomgivelser (Exner fredninger og Nbl § 19)	X				
Fredede og bevaringsværdige bygninger			X		Lokalplanområdet grænser op til bevaringsværdig bystruktur – udpeget i Kommuneplan 2009. Bebyggelse langs Gammel Flensborgvej udgør en del af den bevaringsværdige bystruktur, og der findes hér flere bevaringsværdige bygninger. Området grænser desuden op til lokalplan nr. 33, der bl.a. sikrer de bevaringsværdige bygninger langs med Gammel Flensborgvej. Projektet i lokalplanområdet ændrer ikke på strukturen langs med Gammel Flensborgvej.
Andre kulturmiljøer	X				

Bilag 1 til Plangrundlag og screening for Lokalplan nr. 35 - Miljøscreeningsskema

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Befolkning og sundhed					
Offentlig service	X				
Beskæftigelse				x	Byggeriet vil medføre en del arbejdspladser, dog kun så længe byggeriet står på. Såfremt der etableres erhverv/detailhandel i lokalplanområdet vil der her blive mulighed for varige arbejdspladser.
Rekreative aktiviteter	X				
Tilgængelighed			X		Der vil i lokalplanen blive indskrevet bestemmelser om tilgængelighed.
Sundhedstilstand og ulykkesrisiko	X				
Natur, fauna og flora					Planen for projektet finder sted i et allerede eksisterende byområde.
Dyreliv				X	Etablering af grønt fælles friareal giver mulighed for øget dyreliv i forhold til den nuværende store mængde befæstede overflader.
Planteliv				X	Etablering af grønt fælles friareal giver mulighed for øget planteliv i forhold til den nuværende store mængde befæstede overflader.
Beskyttede naturområder (Nbl § 3)	X				
Beskyttelses- og byggelinier (Nbl § 16 og 17)	X				
Fredede naturområder	X				
Spredningskorridorer	X				
Internationale naturbeskyttelsesområder	X				

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Jordbund					
Jordforurening		X			Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. En del af området, der skal anvendes til erhverv/detailhandel er kortlagt på vidensniveau 2. Det er altså dokumenteret, at der er jordforurening. Den fremtidige anvendelse for dette område er ikke forureningsfølsom og der skal derfor ikke indhentes tilladelse efter jordforureningslovens §8 stk. 1 til ændret anvendelse. En anden del af området, der skal anvendes til boligformål er kortlagt på vidensniveau 1, hvilket betyder, at området tidligere har været anvendt af virksomhedstyper, der kan give anledning til jordforurening. Boligformål er følsom anvendelse og en evt. forurening skal derfor vurderes i forhold til ændret arealanvendelse.
Jordbundsforhold	X				Hele området er en gammel inderlavning til Aabenraa Fjord med de problemer, det nu giver (blød bund til stor dybde, gytje, tørv nedskyldsler osv.) Ikke relevant i forhold til miljøvurdering.
Vand					
Grundvandsbeskyttelse	X				Lokalplanområdet er kategoriseret som værende med begrænsede drikkevandsinteresser.
Grundvandsressourcer	X				

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Luft					
Luftforurening		X			Projektet kan have en påvirkning på den nærliggende autolakereri i forhold til håndtering af luftforurening. I forbindelse med screeningen af projektet er der foretaget beregninger af udledningen af luftforurening til omgivelserne. På baggrund af disse beregninger er det vurderet, at autolakereriet vil lægge mindre begrænsninger på hvor højt, der kan bygges i de vestligste del af det område, der er planlagt til boliger. Det må derfor anbefales, at der ikke bygges højt i et område på de første 20-30 meter af grunden. Såfremt der ønskes at bygge højt på den forreste del af grunden skal afkastet fra autolakeringsanlægget forhøjes. Projektet kan ligeledes medføre krav til det nærliggende rensningsanlæg i forhold til håndtering af luftforurening. I forbindelse med screeningen af projektet er der foretaget en beregning af lugtudbredelsen omkring renseanlægget. Renseanlægget vurderes ikke at ville påvirke området med et betydende lugtbidrag. Der ligger allerede boliger i kortere afstand fra renseanlægget. Der er dog kun en afstand på ca. 300 meter til bebyggelsen fra renseanlægget, og det kan derfor ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor der kan optræde en lugtpåvirkning af boligområdet. Med en markant øget mængde boliger og en ekstra dagligvarebutik i lokalplanområdet kan en øget mængde trafik forventes, og hermed en øget mængde emissioner. Modsat vil nærheden mellem bolig og dagligvarebutik kunne medføre mindre kørsel i forbindelse med indkøb, som dermed vil mindske mængden af emissioner.

Støj					
Virksomhedsstøj		X			Den fremtidige anvendelse til boligformål kan betyde, at eventuelt støjende virksomheder i naboområder med tiden må påregne skærpede krav i forhold til boligområdet. Der er bl.a. tale om en autolakereri, varekørsel til dagligvarebutik, autoværksteder og EUC's håndværkerafdeling.
Vibrationer	X				Der kan forekomme enkelte vibrationer i forbindelse med anlægsfasen.

					Positiv indvirkning
					Neutral indvirkning
					Negativ indvirkning
					Ikke relevant
Miljøparametre					Bemærkninger
Trafik					
Trafikafvikling / belastning		X			Med en markant øget mængde boliger i lokalplanområdet samt en ny dagligvarebutik på op til 1.500 m² kan der forventes en øget mængde trafik. Det vil være muligt at trafikbetjene hele lokalplanområdet fra Stegholt. Tøndervej har en høj trafikbelastning, men det ønskes fortsat at bibeholde udkørslen fra eksisterende funktioner til Tøndervej trods den korte afstand til et stort lyskryds (v/Flensborgvej) Et planlægningsønske hidtil har været at minimere antallet af overkørsler langs Tøndervej. (jf. gældende lokalplaner).
Trafikstøj		X			Med en markant øget mængde boliger og en dagligvarebutik i lokalplanområdet kan forventes en øget trafikmængde, og hermed en øget mængde trafikstøj. Der kan dog i og omkring lokalplanområdet i forvejen forekomme en del trafikstøj som evt. skal vurderes nærmere i forhold lokalplanområdets fremtidig anvendelse til boligområde.

Positiv indvirkning					
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					Bemærkninger
Klimatiske forhold					
Vindforhold		X			Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Såfremt planen realiseres med blokke, vil der kunne dannes vindtunneler, som giver anledning til kraftig eller turbulent vind i og omkring de fælles friarealer og evt. naboområder.
Skyggevirkninger		X			Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Det kan betyde væsentlige skyggepåvirkninger indenfor og omkring lokalplanområdet.
Reflekser		X			Lokalplanen har til hensigt at åbne mulighed for byggeri op til 7 etagers højde. Det betyder, at der vil kunne forekomme refleksioner fra byggeriet fra evt. vinduer/ glasfacader/ solcellepaneler/ reflekterende materialer. Genevirkningerne herfra vil afhænge af i hvilket omfang, der må anvendes glas/ solceller/ reflekterende materialer i byggeriets facader. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om anvendelse af ikke-reflekterende materialer til facader.
Landskab					
Landskabelig værdi		X			Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og vil med byggeri i op til 7 etager kunne påvirke indblikket fra kysten.
Geologiske forhold	X				
Friluftsliv	X				

Positiv indvirkning					Bemærkninger
Neutral indvirkning					
Negativ indvirkning					
Ikke relevant					
Miljøparametre					
Kulturmiljø					
Arkæologiske forhold	X			Der er ikke registreret væsentlige fortidsminder inden for eller nær planområdet, der i øvrigt for en stor del allerede er bebygget. Eventuelle ukendte fortidsminder må derfor formodes destrueret, hvor der er eller har været bebyggelse i nyere tid. På den baggrund vurderes der ikke at være risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde, hvorfor en arkæologisk udgravning ikke vurderes nødvendig.	
Fortidsminder og omgivelser (Nbl § 18)	X				
Sten- og jorddiger	X				
Kirkeomgivelser (Exner fredninger og Nbl § 19)	X				
Fredede og bevaringsværdige bygninger			X	Lokalplanområdet grænser op til bevaringsværdig bystruktur – udpeget i Kommuneplan 2009. Bebyggelse langs Gammel Flensborgvej udgør en del af den bevaringsværdige bystruktur, og der findes hér flere bevaringsværdige bygninger. Området grænser desuden op til lokalplan nr. 33, der bl.a. sikrer de bevaringsværdige bygninger langs med Gammel Flensborgvej. Projektet i lokalplanområdet ændrer ikke på strukturen langs med Gammel Flensborgvej.	
Andre kulturmiljøer	X				

Bilag 2

LOKALPLAN I FJORDBAKKERNE I AABENRAA

Jordforurening

3. juli 2014

Projekt nr. 215501
Dokument nr. 1211874323
Version 1
Udarbejdet af blo
Kontrolleret af mpc/poj
Godkendt af poj

1 INDLEDNING

Dette notat indeholder en gennemgang af oplysninger om jordforureninger indenfor lokalplanområdet samt jordforureningernes betydning ved gennemførelse af bygge- og anlægsprojekter jf. lokalplanen.

2 OPLYSNINGER OM JORDFORURENINGER

Oplysningerne er baseret på Region Syddanmarks database (JAR) samt oplysninger fra Aabenraa Kommune.

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret. Det betyder, at der kan forekomme diffus jordforurening som følge af placering i byzone.

Flere af ejendommene indenfor lokalplanområdet er kortlagt som forurenede i henhold til Lov om forurenede jord. Ejendommene er kortlagt enten på vidensniveau V1 eller V2. De kortlagte ejendomme er vist på figur 1. Oplysningerne om kortlægningerne er samlet i skemaet i bilag 1, hvoraf også fremgår kortlægningsgrundlaget (tidligere anvendelser) samt nuværende og planlagt anvendelse, jf. lokalplanen.

Kortlægning på vidensniveau V1 betyder, at der er mistanke om jordforurening som følge af tidligere aktiviteter på ejendommen, mens kortlægning på vidensniveau V2 betyder, at der er påvist forurening fra de tidligere aktiviteter. V2-kortlægningen betyder ikke, at der er udført detaljerede undersøgelser af forureningen, herunder afgrænsning af jordforureningens udbredelse. Hver V1/V2-kortlægning tildeles et lokalitetsnummer, som refererer til Region Syddanmarks database, JAR. Kortlægninger med samme lokalitetsnummer har dermed samme historik.

Det skal bemærkes, at der også kan træffes jordforurening på en ejendom, selv om der ikke er oplysninger om ejendommen i Region Syddanmarks database, og ejendommen derfor hverken er V1 eller V2-kortlagt.



Figur 1. Forureningskortlagte arealer, hhv. V1 og V2.

Ejendommene Stegholt, 8A, 8B, 12 og 14 samt den sydlige del af Tøndervej 7 er placeret i udkanten af et område, hvor der tidligere har været losseplads, lokalitetsnr. 545-05734, jf. bilag 2. Der er i perioden 1989 – 2008 udført undersøgelser og miljøforanstaltninger til imødegåelse af gasudslivning som følge af methan-dannelse i lossepladsen. Sagsmaterialet er ikke gennemgået, og det er ikke afklaret, hvad miljøforanstaltningerne omfattede, og i hvilket omfang de berørte ejendommene indenfor lokalplanområdet.

På Stegholt 14 har der endvidere været oliedepot siden 1975, og ved undersøgelse i 2006 er der fundet forurening med olie. Forureningen er V2-kortlagt, lokalitetsnr. 545-00008.

Tøndervej 7 er endvidere V1-kortlagt, da der er oplysninger om autolakering på ejendommen, lokalitetsnr. 545-05734.

Tøndervej 5 og 11 er V1-kortlagt på baggrund af oplysninger tidligere autoværksteder, lokalitetsnr. hhv. 545-50186 og 545-00006.

På Stegholt 11 har der på matr. nr. 2533 og 2654 været autoværksted siden 1975. De to matrikler er V1-kortlagt, lok nr. 545-50157. I 2004 er der på matr. 2654 truffet forurening med olie i forbindelse med en geoteknisk undersøgelse. Oplysningerne om olieforureningen har ikke medført kortlægning på V2, evt. fordi de har været utilstrækkelige, ikke kunne lokaliseres el. lign. Der er ingen oplysninger om jordforurening på matr. nr. 2418 på Stegholt 18.

Der er ingen oplysninger om jordforurening på Stegholt 10 samt Tøndervej 3 og 1B, matr. nr. 2884, 2174 og 3346.

3 KONSEKVENSER AF JORDFORURENINGER

I det følgende beskrives nødvendige undersøgelser for jordforurening og evt. miljøforanstaltninger ved gennemførelse af lokalplanen, herunder opførelse af boliger på ejendommen Stegholt 11.

Områdeklassificeringen af lokalplanområdet indebærer, at flytning af jord fra en ejendom/matrikel skal anmeldes til kommunen, og at der skal udføres analyser af jorden, jf. anmelderbekendtgørelsen.

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og udenfor indvindingsopland til almen vandforsyning og mere end 250 m fra målsat overfladevand. Dermed kan bygge- og anlægsarbejder på V1/V2 kortlagte erhvervsarealer, der fortsat skal anvendes erhverv (eller anden ikke følsom anvendelse) gennemføres uden tilladelse jf. jordforureningsloven.

Opførelse af boliger på den V1-kortlagte del af Stegholt 11 forudsætter en tilladelse jf. jordforureningslovens §8.

Som grundlag for §8 tilladelsen skal der udføres undersøgelser til afklaring af, om der forekommer forurening, som kan udgøre en sundhedsmæssig risiko ved den planlagte anvendelse til boliger.

Kommunen er myndighed for §8 tilladelsen.

Forureninger fra autoværksteder kan omfatte forureningsparametrene: olie-, benzin- og tjærestoffer, opløsningsmidler og tungmetaller. Evt. forurening med letflygtige oliestoffer og opløsningsmidler kan udgøre en risiko for afdampning til indeklimaet i boliger, som opføres ovenpå forureningerne. På ubefæstede arealer vil evt. jordforurening med metaller, olie- og tjærestoffer indenfor den øverste ½ meter udgøre en risiko for direkte kontakt med forurenede jord.

Hvis der ved undersøgelserne påvises forurening i et omfang, som udgør en indeklimarisiko i boligerne, kan dette ofte afhjælpes ved, at bygningerne udføres

med en gulvopbygning omfattende dels en særlig tæt membran og dels et drænlag med ventilationsdræn.

Hvis der ved undersøgelserne konstateres jordforurening indenfor den øverste $\frac{1}{2}$ meter kan dette afhjælpes ved at udskifte $\frac{1}{2}$ meter forurenet jord på de ubefæstede arealer med $\frac{1}{2}$ m uforurenet jord. Alternativt kan terrænet hæves ved udlægning af $\frac{1}{2}$ m uforurenet jord.

På boligarealer, som ikke er omfattet af V1-kortlægningen, indebærer den ændrede arealanvendelse til bolig, at det skal sikres, at det øverste 50 cm jordlag på ubefæstede arealer ikke er forurenet, jf. jordforureningslovens §72b.

BILAG

Bilag 1 Skema. Oplysninger om jordforureninger

LOKALPLAN I FJORDBAKKERNE



Skema. Oplysninger om jordforureninger

Matr. nr.	Vej	Kortlagt	Lok. nr.	Grundlag for kortlægning	Nuværende anvendelse	Planlagt anvendelse/lokalplan
579	Tøndervej 11	V1	545-00006	Værksted, 1967 - ca. 1996, Autoværksted/dækservice, 1996 - 2005, Restforurening fra oprensning af olieforurening, 1996/1997	Butik. Blå Kors Genbrugsbutik	Butik. Planlagt centerområde
2515	Tøndervej 7	V2/V1	545-05734	Losseplads, 1962 - 1972 Autolakering, - i dag	Butik, Sadolin	Ny dagligvarebutik (centerområde)
2794	Stegholt 8A	V2	545-05734	Losseplads, 1962 - 1972. Olieforurening, 1995	Butik.	Dagligvarebutik
3103	Stegholt 8B	V2	545-05734	Losseplads, 1962 - 1972	Autoværksted	Uændret
2974	Stegholt 14	V2	545-05734	Losseplads, 1962 - 1972. Oliedepot fra 1975. Olieforurening påvist ved undersøgelse i 1996.	Oliedepot	Erhverv
3054	Stegholt 12	V2	545-05734	Losseplads, 1962 - 1972	Autolakering	Erhverv
2884	Stegholt 10	-	-	-	Autoværksted	Erhverv
2229	Tøndervej 5/Stegholt 3	V1	545-50186	Autoværksted/karetmager værksted, 1957 - 1954	Daglivarebutik. ALDI og Kirkens Korshær	Dagligvarebutik (centerområde)
2174	Tøndervej 3	-	-	-	Erhverv (Blik- & kobberværksted)	Erhverv (centerområde)
3346	Tøndervej 1B	-	-	-	Erhverv (Bilvask)	Boliger (blandet bolig og erhverv)
2533	Stegholt 11	V1	545-50157	Autoværksted, 1975 - (2007)	Autoværksted	Bolig (blandet bolig og erhverv)
2654	Stegholt 11	V1	545-50157	Autoværksted, 1975 - (2007). Påvist olieforurening ved geoteknisk undersøgelse i 2004	Autoværksted	
2418	Stegholt 11	-	-	-	Græsareal/tom grund)	Bolig (blandet bolig og erhverv)

V1: Mistanke om jordforurening

V2: Påvist jordforurening

BILAG 3

KOMMUNEPLANTILLÆG OG LOKALPLAN NR. 35

Trafiknotat

13. august 2014

Projekt nr. 215501
Dokument nr. 1212309893
Version 2
Udarbejdet af ASO
Kontrolleret af MVA
Godkendt af LGS

1 FORUDSÆTNINGER

Trafiktal udleveret af Aabenraa Kommune og turrater danner grundlag for vurderingen af trafikstrømmen til og fra bebyggelsen.

Forudsætningerne for dette notat er:

- Turrater fra miljøstyrelsen og Aalborg Kommune
- Trafiktal fra Aabenraa Kommunes trafikmodel
- Bebyggelsesplanen for lokalplanområdet
- Spidstimesatsen sættes til 12,3% af ÅDT (Vejdirektoratets standard)
- Andel af tung trafik fastsættes ud fra modtagne trafiktællinger eller til 5% hvis ikke tallet er oplyst
- Lejligheder/boliger opføres i størrelser fra 90-115m². De forudsættes at have den samme turrate

2 TRAFIKTAL

Turraterne er et udtryk for den forventede trafikmængde genereret af en bestemt arealanvendelse. For den relevante bebyggelse er der tale om en dagligvare butik og lejligheder.

Aalborg Kommune og COWI¹ har udarbejdet en analyse af turrater for bl.a. et supermarked og lejligheder, disse fremgår af tabel 1.

	Dagligvarebutik	Lejligheder
Bilture pr. dag pr. 100 m ²	140	2,5

Tabel 1: Turrater¹

Til at bestemme den forventede trafik til og fra den fremtidige bebyggelse anvendes turraterne i ovennævnte skema samt erfaringstal.

¹ Turrater – Butikker, tankstationer og fastfoodrestauranter. Aalborg Kommune
projekt nummer: P-075230-A-1, 22. september 2011

Bilture pr. dag pr. 100m² for lejligheder er sat til 4 ture da NIRAS har erfaringer med at dette er mere korrekt end 2,5 ture som miljøstyrelsens turrat fra år 1991 foreslår. Bilejerskabet samt antal kørte km pr borger er steget stødt siden år 1991.

Turrater som der arbejdes videre med i dette notat fremgår af tabel 2.

	Dagligvarebutik	Lejlighed
Bilture pr. dag pr. 100 m ²	140	4

Tabel 2: Turrater tilpasset dette projekt og lokalitet.

Arealfordelingen i tabel 2, beskriver, hvilke typer erhverv samt beboelse der forventes opført. I tabel 3 fremgår det samlede antal ture genereret af de nye byggelser.

Type	Byggeetageareal m ²	Antal bilture pr. dag
Dagligvarebutik	1.500 m ²	2.100
Lejligheder(90-115m ²)	12.700 m ²	508

Tabel 3: Type, byggeetagearealet samt antal genererede ture.

Aabenraa Kommune har fremsendt følgende trafiktal:

- Tøndervej vest for Stegholt ÅDT 6.250 år 2013
- Tøndervej øst for Stegholt ÅDT 4.376 år 2013
- Flensborgvej ÅDT 14.463 år 2013
- Kallemosen vest for Stegholt ÅDT 894 år 2013
- Kallemosen øst for Stegholt ÅDT 1.389 år 2013

BILAG 4

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7 OG LOKALPLAN NR. 35

Luftforurening

31. marts 2014

Rev. 22. august 2014

Projekt nr. 215501

Dokument nr. 1212308748

Version 2

Udarbejdet af HKD

Kontrolleret af

Godkendt af

1 MP AUTOLAKERING

MP Autolakering er beliggende Stegholt 12.

Virksomheden foretager autolakering, og det skal derfor undersøges, om denne aktivitet kan påvirke boligbebyggelsen.

Der er indhentet oplysninger fra kommunens arkiver og virksomheden om forbrug af opløsningsmidler (VOC), afkasthøjder mm.

Virksomheden har to sprøjtekabiner med hver deres afkast, jf. tabel 1.

Anlæg	Kabine 1	Kabine 2
Afkasthøjde	11 m	12 m
Luftmængde m ³ /h	20.000	20.000
Afkastdiameter	Ø 750	Ø 750
VOC emission	0,25 kg/h	0,25 k/h

Tabel 1 Data for sprøjtekabiner

Timeforbruget af VOC er beregnet ud fra et oplyst årligt forbrug på 803 kg i 2013. Dette svarer til gennemsnitligt forbrug på 3 kg/dag ved 5 arbejdsdage pr. uge, og gennemsnitligt 0,4 kg/h ved 8 timers drift pr. dag.

Ifølge Michael Pedersen fra MP Autolakering er der ikke store variationer i forbruget pr. dag i forhold til gennemsnittet, og derfor er max. et forbrug på 0,5 kg/h et reelt udtryk for de aktuelle forhold.

Der er på baggrund af disse oplysninger udført OML-beregninger for at beregne VOC koncentrationen i omgivelserne.

B-værdien (den værdi der skal overholdes i omgivelserne) er for VOC (blandingsfortyndere) 0,15 mg/m³. Denne værdi er gældende for virksomheder, der er etableret eller udvidet siden Luftvejledningen blev ændret i 2001. Ældre anlæg er godkendt/etableret med en grænseværdi på 0,3 mg/m³. Dette gælder også for M.P. Autolakering. Baggrunden for at revidere B-værdien til 0,15 mg/m³ var ba-

seret på lugt. Dvs. at hvis der er bidrag i omgivelserne, der ligger over 0,15 mg/m³ kan der potentielt optræde lugtgener.

Med ovenstående beregningsforudsætninger er der beregnet følgende maksimale koncentration i omgivelserne (maksimale månedlige 99 % fraktioner), idet der er taget afsæt i en grænseværdi på 0,15 mg/m³.

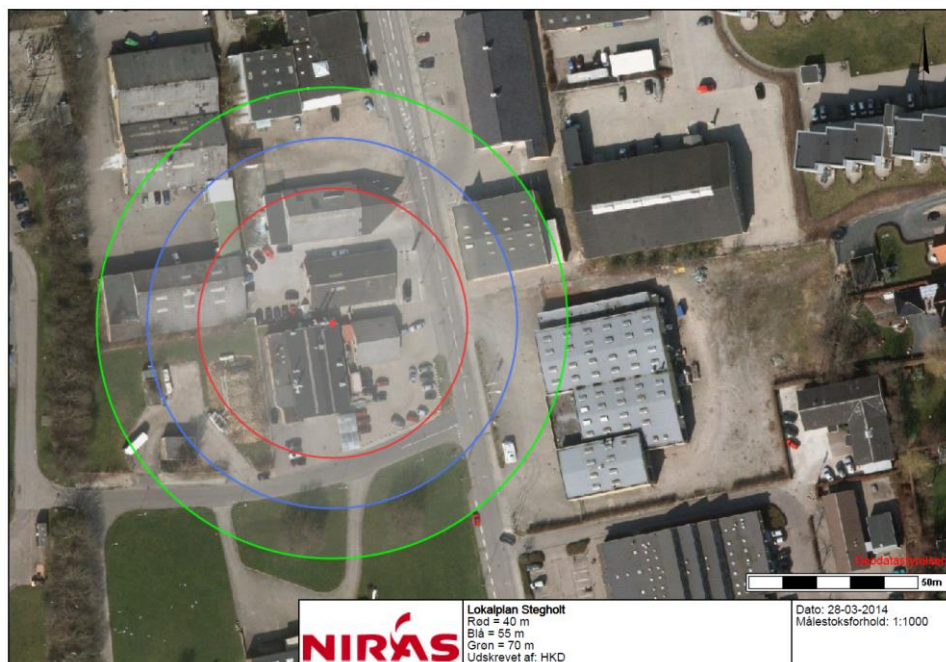
Beregningshøjde	Immission mg/m ³	Bemærkning
1,5 m	0,048	B-værdien på 0,15 mg/m ³ overholdes med en faktor 3 eller mere i hele området
5 m	0,084	B-værdien på 0,15 mg/m ³ overholdes med en faktor 1,7 eller mere i hele området
7,5 m	0,084	B-værdien på 0,15 mg/m ³ overholdes i afstande på mere end 40 meter fra afkastene
10 m	0,150	B-værdien på 0,15 mg/m ³ overholdes i afstande på mere end 55 meter fra afkastene, men overskrides i afstande på mindre end 55 m
15 m og højere	0,150	B-værdien på 0,15 mg/m ³ overholdes i afstande på mere end 70 meter fra afkastene, men overskrides i afstande på mindre end 70 m

Tabel 2 Beregningsresultater

Den nye bebyggelse er planlagt til forskellige højder, der stiger fra vest mod øst. Mod vest startes der i 4 etager, der stiger til 7 etager.

Afstanden fra afkastene til grunden er ca. 40 meter.

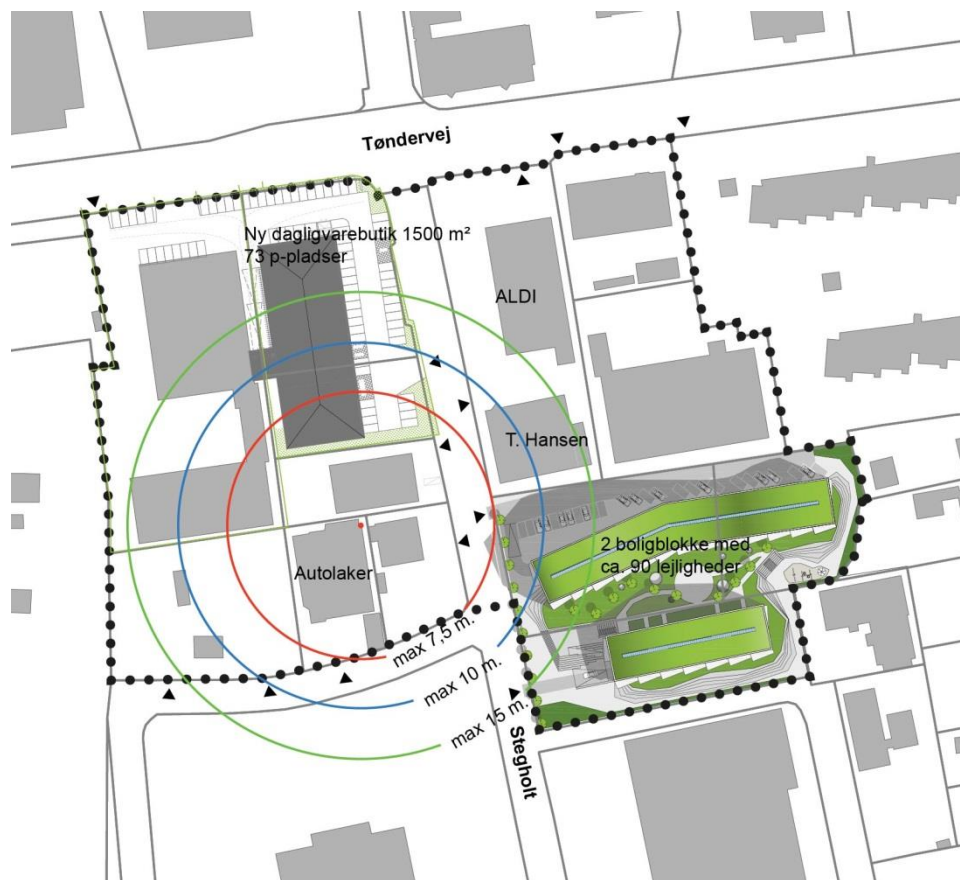
Der vil således med ovenstående forudsætninger ikke være muligt at etablere boliger i højder på mere end 7,5 meter voksende til 15 meter på den første del af grunden, jfr. Tabel 2, med henblik på at sikre, at der ikke optræder lugtgener ved boligerne. I afstande på mere end 70 meter fra afkastene er der ingen begrænsninger på byggehøjden. Dette er illustreret på nedenstående figur 10.



Figur 1 Kortet viser MP autolakering og afstande fra afkast. Den røde cirkel viser 40 m, den blå 55 m og den grønne 70 m. Inden for den blå cirkel kan der ikke bygges højere end 7,5 m. I området mellem den blå og den grønne cirkel kan der bygges i højder på mellem 7,5 og 15 m, underforudsætning af at B-værdien på $0,15 \text{ mg/m}^3$ skal overholdes ved boligerne.

Virksomheden skal nævnt overholde en grænseværdi på $0,3 \text{ mg/m}^3$ i omgivelserne. Denne værdi overholdes overalt i omgivelserne. Der kan ikke med afsæt i et planlagt boligbyggeri tæt på virksomheden og med boliger i højden stilles krav om overholdelse af en lavere grænseværdi end de $0,3 \text{ mg/m}^3$.

Derfor bør de i Tabel 2 nævnte afstande respekteres i forbindelse med det nye byggeri for at sikre, at der ikke er risiko for lugtgener ved de nye boliger.



Figur 2 Illustrationsplan med afstande til afkast

2 STEGHOLT RENSNINGSANLÆG

Stegholt Rensningsanlæg er et mekanisk, biologisk, kemisk anlæg med kvælstof- og fosforfjernelse.

Anlægget blev opført i 1967 og er løbende blevet udbygget. I 1989 blev den biologiske del sat i drift.

Med en godkendt kapacitet til at rense spildevand fra 83.000 personer er Stegholt Aabenraas centrale og største renseanlæg.

Stegholt Rensningsanlæg får spildevand fra Aabenraa samt en række af kommunens mindre byer.

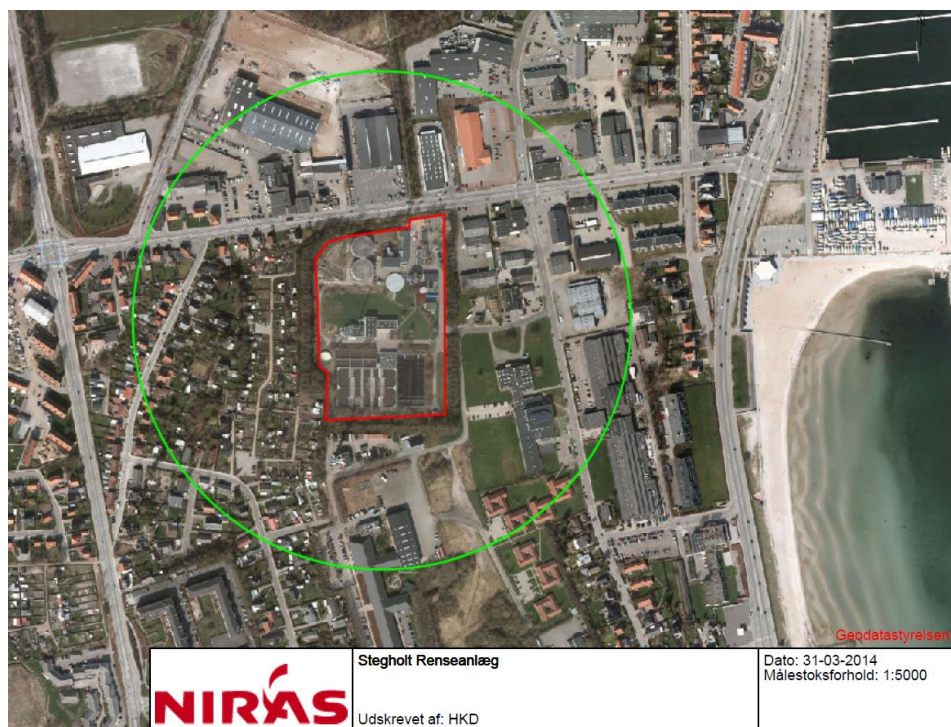
Det rensede spildevand fra anlægget udledes via en havledning til Aabenraa Fjord.

Renseanlægget er beliggende umiddelbart øst for områder udlagt til kolonihaver og boliger. På figur 11 er der indtegnet en cirkel med radius på 300 meter om-

kring centrum på renseanlæggets grund. Som det fremgår af figuren, ligger der inden for dette område adskillige boliger/kolonihaver vest for renseanlægget.

Der er således allerede i dag boliger meget tæt på anlægget.

Der har ifølge Aabenraa Kommunen ikke været henvendelser eller klager over lugt fra renseanlægget.



Figur 3 Stegholt Rensningsanlæg. Den grønne cirkel har en radius på 300 meter omkring centrum på renseanlæggets grund.

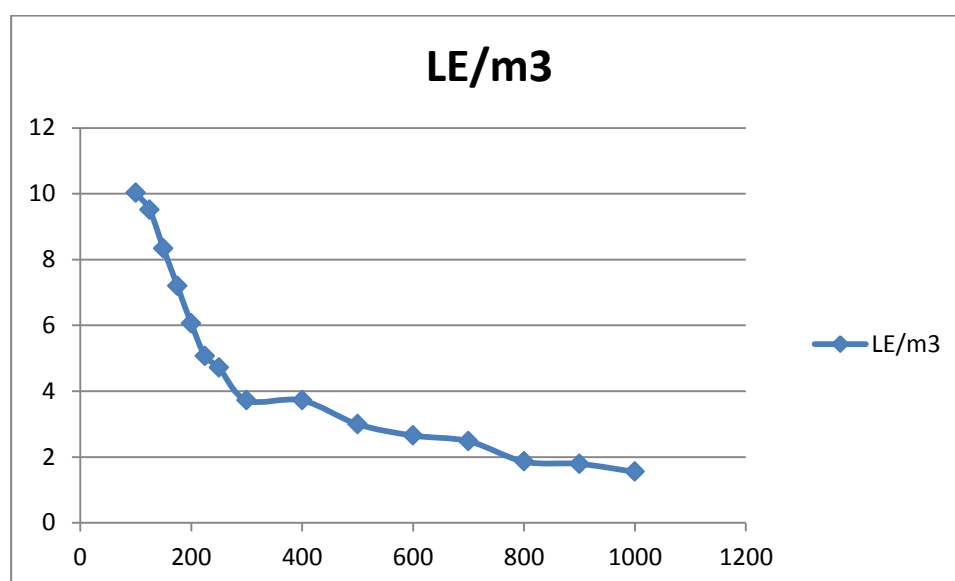
For at foretage en vurdering af om renseanlægget kan påvirke planområdet - og i så fald i hvilket omfang det vil påvirke planområdet - er der foretaget en beregning af lugtudbredelsen omkring renseanlægget.

Lugtemissionen fra anlægget vil typiske stamme fra mange forskellige kilder, der ofte er lavt placeret. Det kan f.eks. være sandfang og ristebygværk, åbne bassiner, slamhåndtering osv.

Den aktuelle lugtemission er ikke kendt. Der er derfor foretaget en beregning med afsæt i, at renseanlægget skal overholde en grænseværdi på 10 LE/m^3 ved de nærliggende bolig- og kolonihaveområder vest for anlægget.

Der er ved beregningerne indlagt en lugtkilde, der dækker hele anlæggets område med en kildehøjde på 2 m. Herefter er lugtimmissionen beregnet i forskellige afstande omkring anlægget.

Beregningerne viser, at såfremt en lugtgrænse på 10 LE/m^3 overholdes ved boliger og kolonihaver umiddelbar vest for renseanlægget, vil lugtbidraget i en afstand af ca. 300 meter (svarende til den nye bebyggelse) ligge på ca. 4 LE/m^3 . I figur 12 er beregningsresultaterne vist som funktion af afstanden fra renseanlægget.



Figur 4 Lugtimmission fra renseanlægget som funktion af afstanden

Den nye bebyggelse vil således ikke på grund af sin afstand til renseanlægget kunne medvirke til, at lugtkravene skærpes overfor renseanlægget, idet det vil være den nærliggende bebyggelse mod vest, der vil være dimensionsgivende for hvor meget lugt, der kan udsendes fra anlægget.

Der vil dog altid være variationer i lugtudsendelse fra et renseanlæg, og det skal ikke udelukkes, at der kan forekomme situationer, hvor der kan ske en lugtpåvirkning af det nye boligområde, idet afstanden kun er ca. 300 m.

Bilag 5

LOKALPLAN I FJORDBAKKERNE I AABENRAA

Støj fra varelevering ved ALDI mod boligområde

19. september 2014

Projekt nr. 215501
Dokument nr. 1212541196
Version 1
Udarbejdet af SHKR
Kontrolleret af HKD

1 INDLEDNING

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan ved Fjordbakkerne i Aabenraa, er der foretaget en vurdering af støjbidraget fra dagligvarebutik (ALDI) ved det nærmeste område, der påtænkes anvendt til boliger.

Dette notat beskriver beregning af støj fra varelevering, som sammenholdes med gældende grænseværdier for støj.

2 GRÆNSEVÆRDIER FOR STØJ FRA VARELEVERINGER

For boligområder er i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 angivet, at virksomhedsstøj (og dermed også støj fra vareleveringer og kundetrafik) skal overholde følgende grænseværdierne angivet i Tabel 1 for hhv. dag-, aften-, og natperioden.

Periode	Dag	Aften	Nat
Tidsinterval, hverdag	Kl. 7-18	Kl. 18-22	Kl. 22-07
Tidsinterval, lørdag	Kl. 7-14	Kl. 14-22	Kl. 22-07
Tidsinterval, søn- og helligdag	-	Kl. 7-22	Kl. 22-07
Støjgrænse	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Referenceperiode	8 timer	1 time	½ time

Tabel 1 - Grænseværdier for støj samt referenceperiode og tidsrum for grænseværdien.

3 UNDERSØGELSESMOMRÅDET

I dette notat undersøges et område imellem Tøndervej og Stegholt, hvor der er planer om at opføre etageboligbebyggelse. Området ses på situationsplanen i Figur 1.



Figur 1 - Situationsplan for undersøgelsesområdet. Situationsplanen ses i højere opløsning i Bilag 1.

4 FORUDSÆTNINGER

Ved beregning af støj fra vareleveringer er følgende kilder medtaget:

- Kørsel med lastbil (linjekilde)
- Håndtering af paller i lastbil (arealkilde)
- Hævning og sænkning af bagsmæk (punktkilde)
- Håndtering af paller på terræn (arealkilde)

Det antages (erfaringsværdi) i beregningerne, at en varelevering sammenlagt tager 20 minutter.

Der regnes med én varelevering pr. referenceperiode – dag aften og nat.

Foruden støj fra vareleveringer er der i beregningsmodellen medtaget en støjkilde som repræsenterer parkeringsoperationer på parkeringspladsen ved ALDI. Der regnes med 50 parkeringsoperationer i timen (erfaringsmæssigt svarer dette til max. trafik fra denne type butik), hver af en varighed på 20 sekunder. Der regnes med parkeringsaktivitet i dag og aftenperioden, men ikke om natten (kl. 22 - 7).

5 BEREGBNEDE STØJNIVEAUER

Støjen på området er beregnet dels som støj kort 1,5 m over terræn og dels som facadestøjniveauer på facaderne af den forventede boligbebyggelse, bestående af tre bygninger syd for ALDI. Da der er ønske om at bygge op til 7 etager, hvor det er muligt er bygningernes højde sat til 21 m, svarende til 7 etager af tre meter. I den midterste bygnings østligste ende, er der begrænsninger på bygningshøjden på tre etager (jf. situationsplan). Her er bygningshøjden sat til 9 m.

Støj kort for udendørs opholdsarealer, beregnet 1,5 m over terræn, ses i Bilag 2 – Bilag 4 for hhv. dag, aften og natperiode. Facadestøj fremgår af Bilag 5 – Bilag 7 fra lav betragtningsvinkel og Bilag 8 – Bilag 10 for høj betragtningsvinkel.

For at vurdere afhjælpeforanstaltninger, er der foretaget beregninger af støj på udendørs opholdsarealer med en 1,8 m støj skærm placeret imellem ALDI og boligerne. Placeringen af denne skærm fremgår af Bilag 11. Beregnede støj kort med støj skærm, ses i Bilag 12 – Bilag 14. Støj skærmen kan gøres højere og derved give en bedre effekt i forhold til de udendørs opholdsarealer, men den vil kun i meget begrænset omfang kunne reducere støj bidraget ved facaderne.

6 VURDERING AF STØJBELASTNING PÅ UDENDØRS OPHOLDSAREALER

6.1 Dagperioden

Som det fremgår af støj kort i Bilag 2 vil støj niveauet på størstedelen af beregningsområdet overholde støj grænsen for dagperioden, som er $L_{eq,8h} \leq 55$ dB(A). I den nordvestlige ende af området er der et mindre område med overskridelser af grænseværdien, lige ved ALDI's varegård.

6.2 Aftenperioden

I aftenperioden (se støj kort i Bilag 3), hvor støj grænsen er $L_{eq,1h} \leq 45$ dB(A), vil der være overskridelser mod nordvest i området ved ALDI's varegård, samt langs vestenden af nordligste bygning og nordvesthjørnet af midterste bygning.

På størstedelen af beregningsområdet vil støj grænsen dog være overholdt.

6.3 Natperioden

Støjgrænsen for natperioden, $L_{eq,0,5h} \leq 40$ dB(A), vil, som det fremgår af Bilag 4, være overskredet i en stor del af området nord for den nordligste bygning, samt vest for alle tre bygninger med undtagelse af et mindre område sydligst i området.

7 VURDERING AF FACADESTØJ

7.1 Dagperioden

Facadestøj for dagperioden fremgår af Bilag 5 og Bilag 8. Som det fremgår af de beregnede facadestøjniveauer, vil der ikke være overskridelser af støjgrænsen i dagperioden på nogen facader af byggeriet.

Det maksimale niveau på facaderne er, i dagperioden i intervallet 45-50 dB(A), hvorfor det vil være muligt at øge frekvensen af vareleveringer yderligere end det som beregningerne i dette notat forudsætter (én levering pr. referencetid). Mindst en fordobling vil være muligt uden af støjgrænsen overskrides.

7.2 Aftenperioden

Facadestøj for natperioden fremgår af Bilag 6 og Bilag 9, hvoraf det ses, at der ved bygningen nærmest varegården vil være overskridelser af grænseværdien.

7.3 Natperioden

For natperioden, for hvilket facadestøjniveauerne kan ses i Bilag 7 og Bilag 10, vil der være overskridelser af grænseværdien på hele nordfacaden og hele vestfacaden af bygningen tættest på varegården. Der vil desuden være overskridelser på de nederste etager på det nordvestlige hjørnet af den midterste bygning.

8 EFFEKT AF STØJSKÆRM IMELLEM ALDI OG BOLIGBEBYGGELSE

For i større omfang at kunne overholde støjgrænser på udendørs opholdsarealer, er der foretaget beregninger af støj 1,5 m over terræn, med en støjskærm imellem ALDI og boligbebyggelsen. Beregnede støjniveauer fremgår af Bilag 12 – Bilag 14.

Som det fremgår af beregningerne, vil en støjskærm reducere støjniveauet i området bag skærmen betragteligt. I dagperioden vil niveauet lige bag skærmen reduceres fra over 50 dB(A) til under 45 dB(A). Støjskærmen vil dog ikke i nogen af referenceperioderne gøre at støjkrav, som ikke kunne overholdes uden støjskærm, kan overholdes. Støjskærmen vil dog kunne gøre, at man kan gennemføre flere vareleveringer og parkeringsoperationer uden at støjgrænsen overskrides i dagtimerne.

9 KONKLUSION

På baggrund af den beregnede støjdbredelse fra vareleveringer til dagligvarebutikken kan det konkluderes, at grænseværdierne for støj kan overholdes på størstedelen af de udendørs opholdsarealer i dagperioden. I aften- og natperioden, vil der være overskridelser i den nordlige ende af området langs den nordligste bygning samt vest for bygningerne. Der vil dog stadig være store områder, fortrinsvis imellem bygningerne, hvor støjgrænsen for udendørs ophold ikke overskrides.

På baggrund af de beregnede facadestøjniveauer, kan det konkluderes, at støjen fra vareleveringer og parkeringsoperationer ikke vil give anledning til overskridelser af støjgrænsen i dagperioden. I dagperioden er niveauet tilstrækkeligt lavt til, at man vil kunne øge trafikken mindst til det dobbelte uden at støjgrænsen overskrides. Der er regnet med én varelevering pr. 8 timer samt 50 parkeringsoperationer i timen.

I aften- og natperioden vil støjniveauet på facaderne overskride grænseværdien. I aftenperioden er denne overskridelse begrænset til det hjørne af den nordligste bygning, som ligger tættest på varegården ved ALDI, mens der i natperioden er overskridelser på hele nordfacaden og hele vestfacaden af den nordligste bygning, samt på dele af nord- og vestfacaden af den midterste bygning.

På baggrund af beregninger af effekten af en støjskærm imellem ALDI og boligbebyggelsen kan det konkluderes at støjskærmen vil have en god skærmende effekt i forhold til de udendørs opholdsarealer.

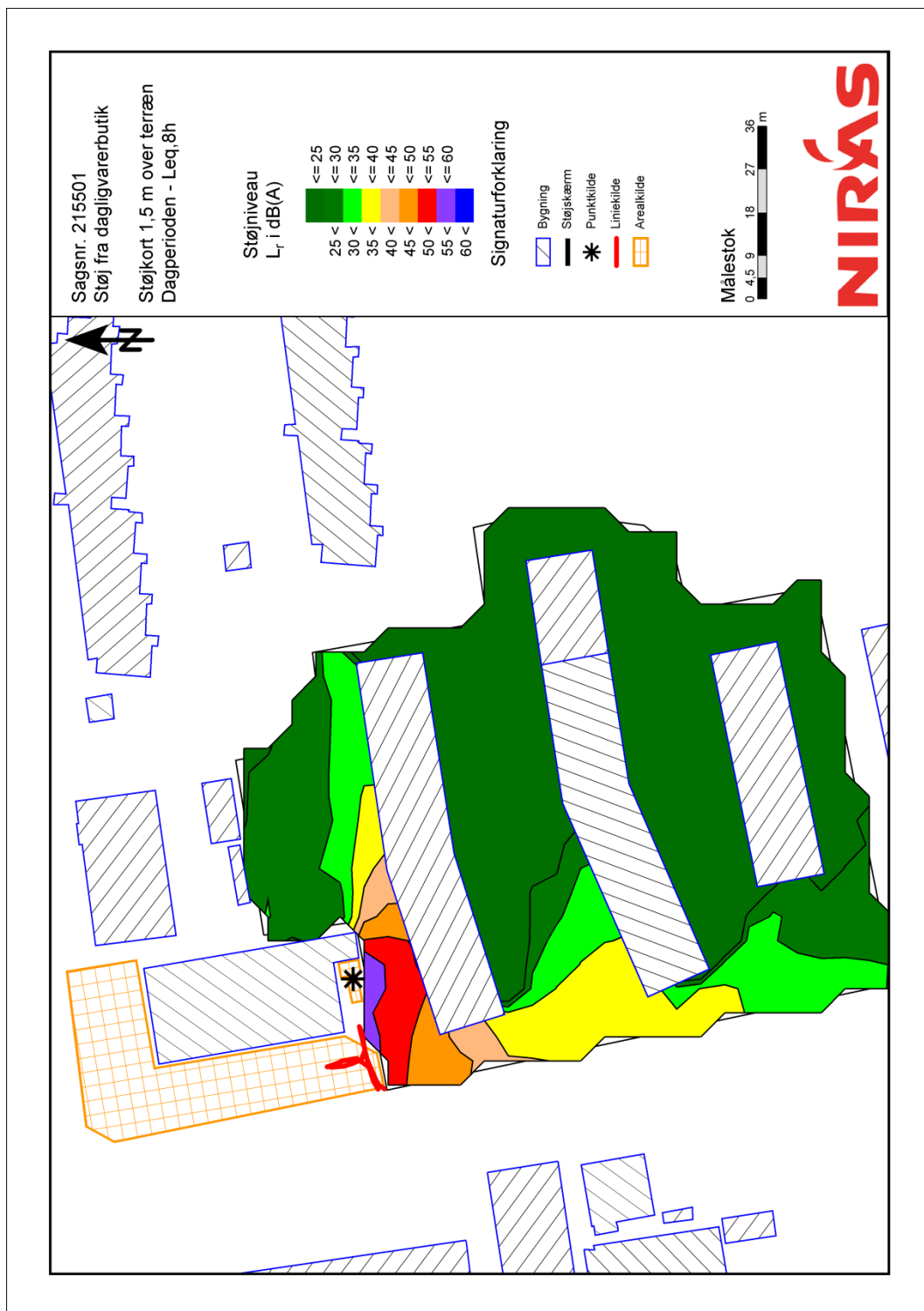
Niras A/S

Søren Winther Kristensen

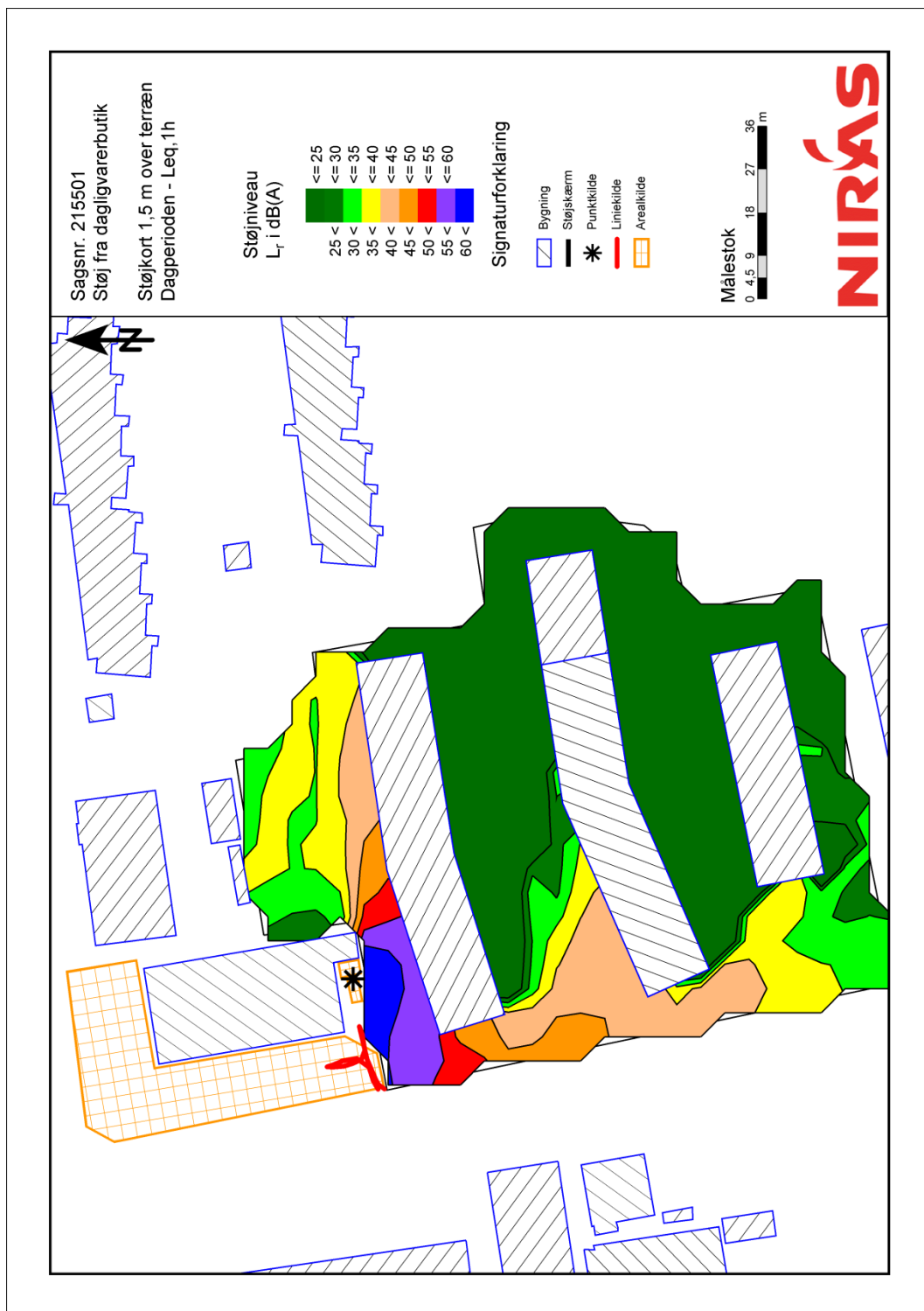
BILAG 1 SITUATIONSPLAN



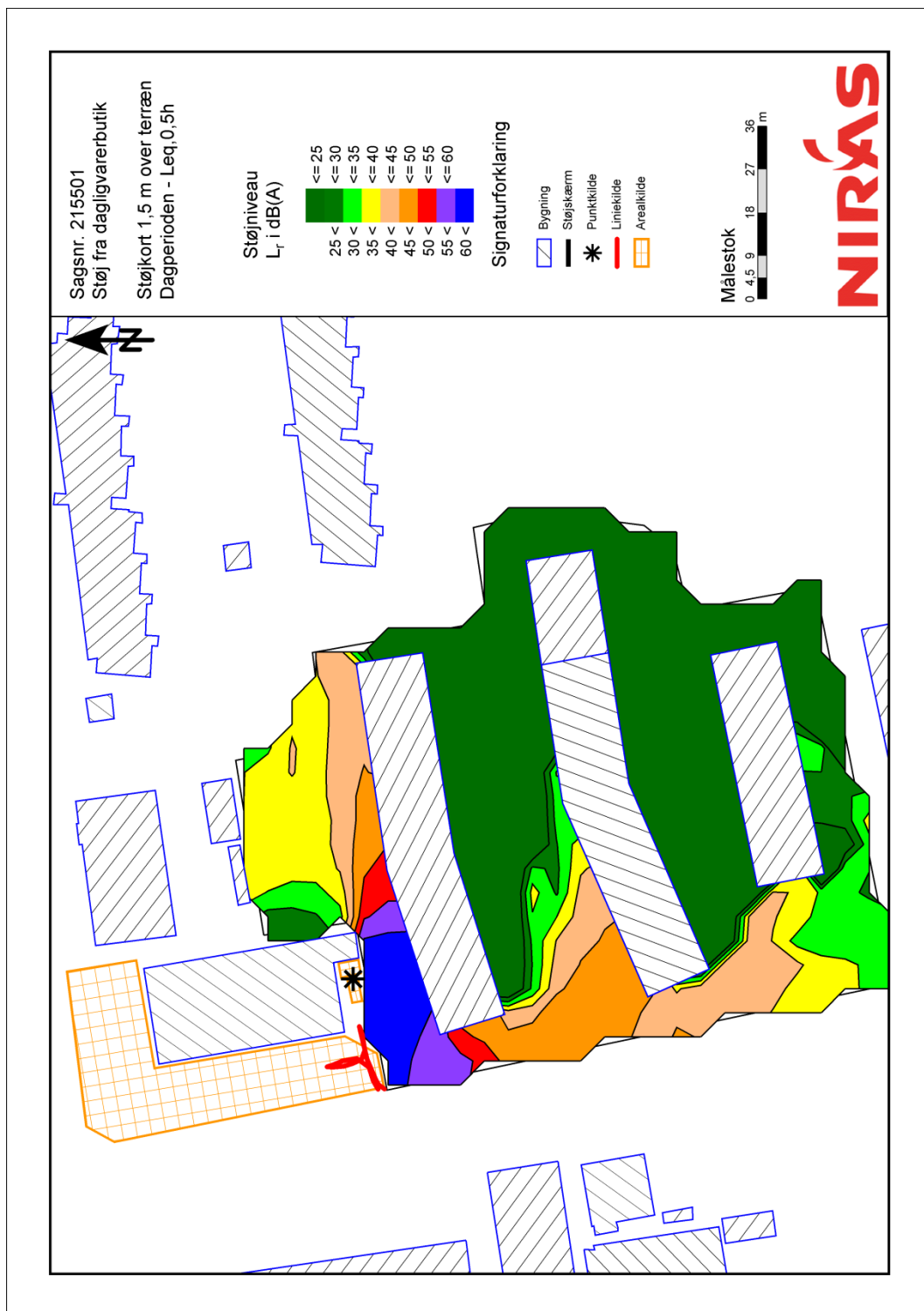
BILAG 2 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, DAGPERIODEN



BILAG 3 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, AFTENPERIODEN

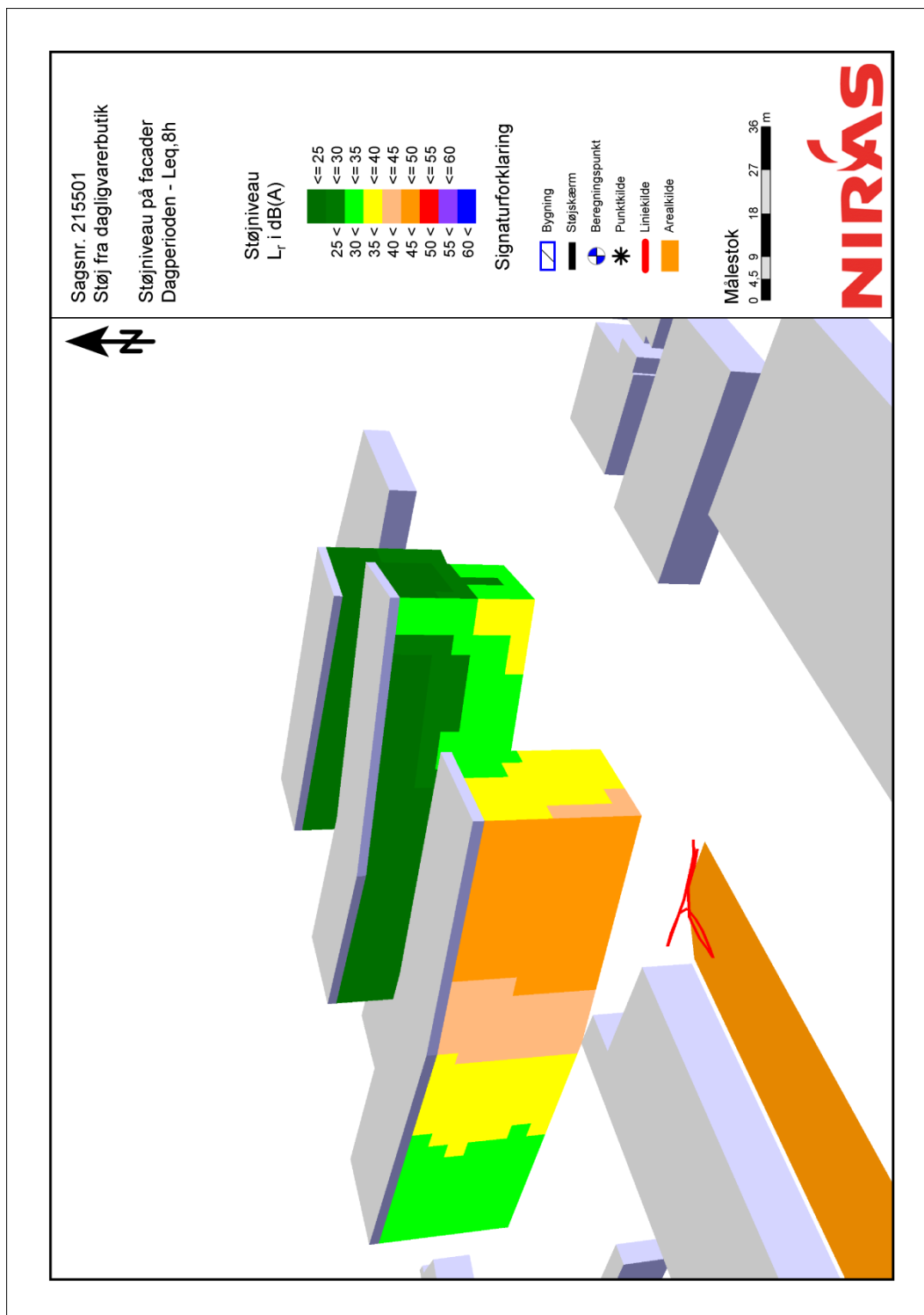


BILAG 4 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, NATPERIODEN



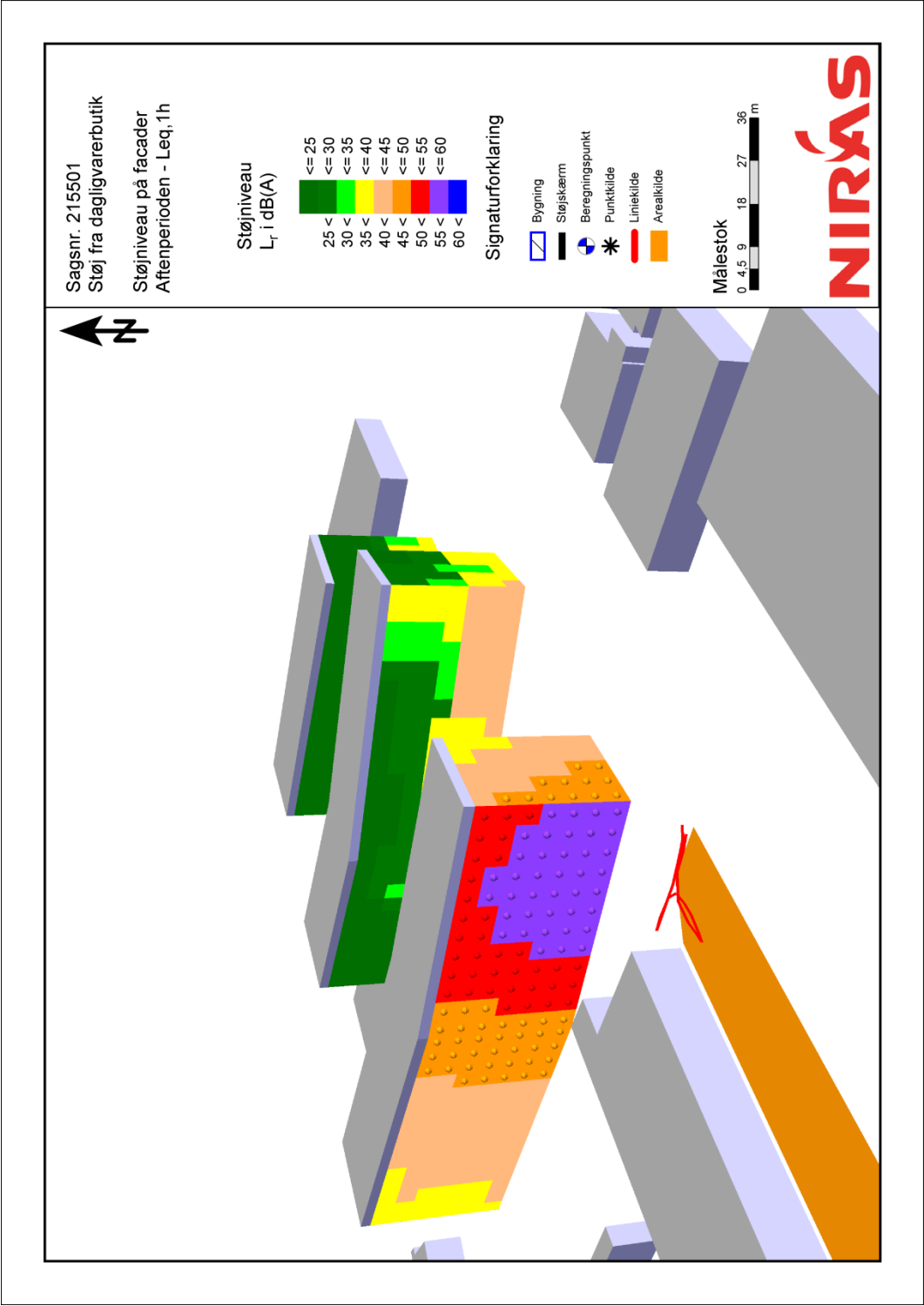
BILAG 5 FACADESTØJ, DAGPERIODEN

Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker (inden overskridelser i dagperioden)



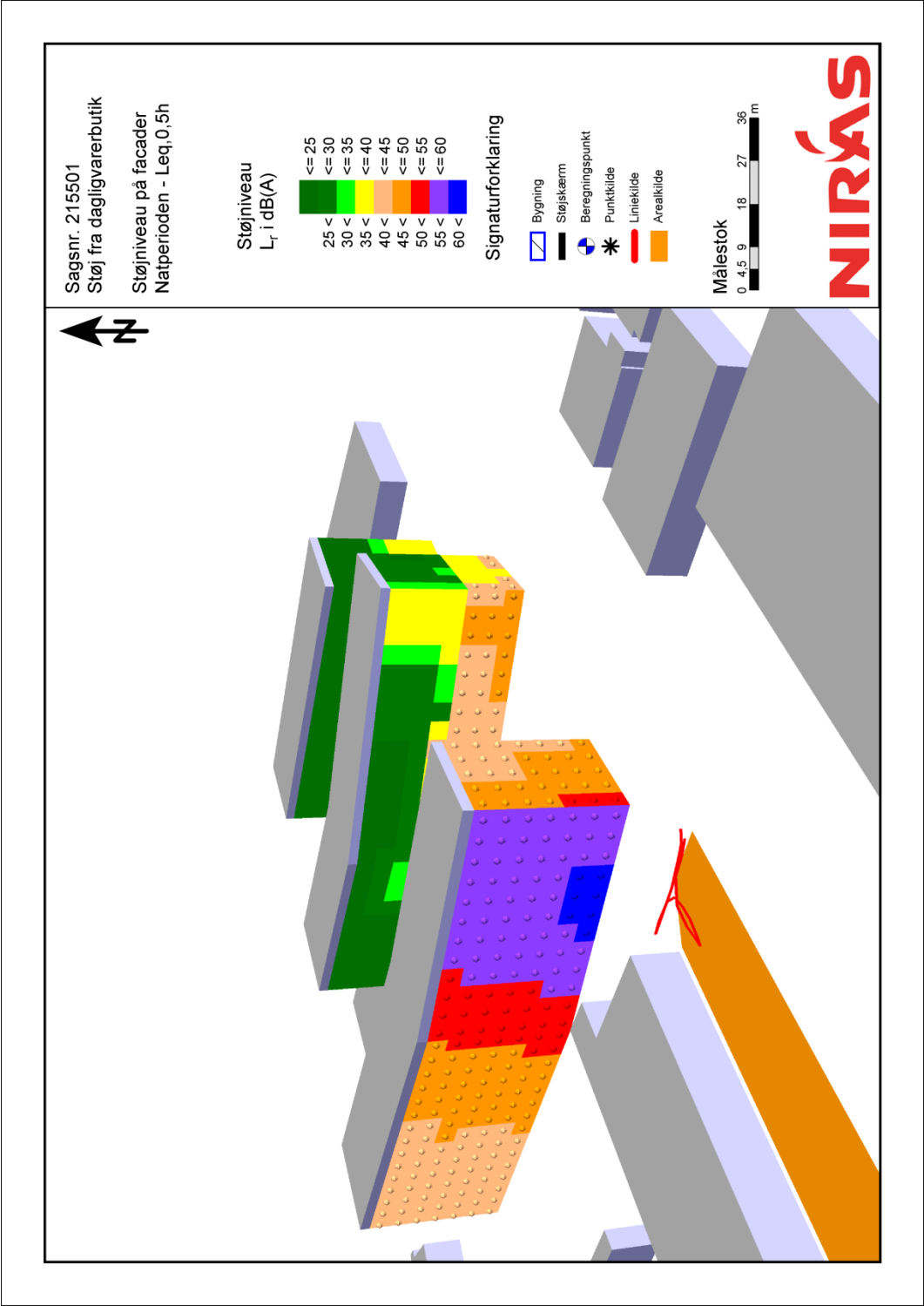
BILAG 6 FACADESTØJ, AFTENPERIODEN

Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker



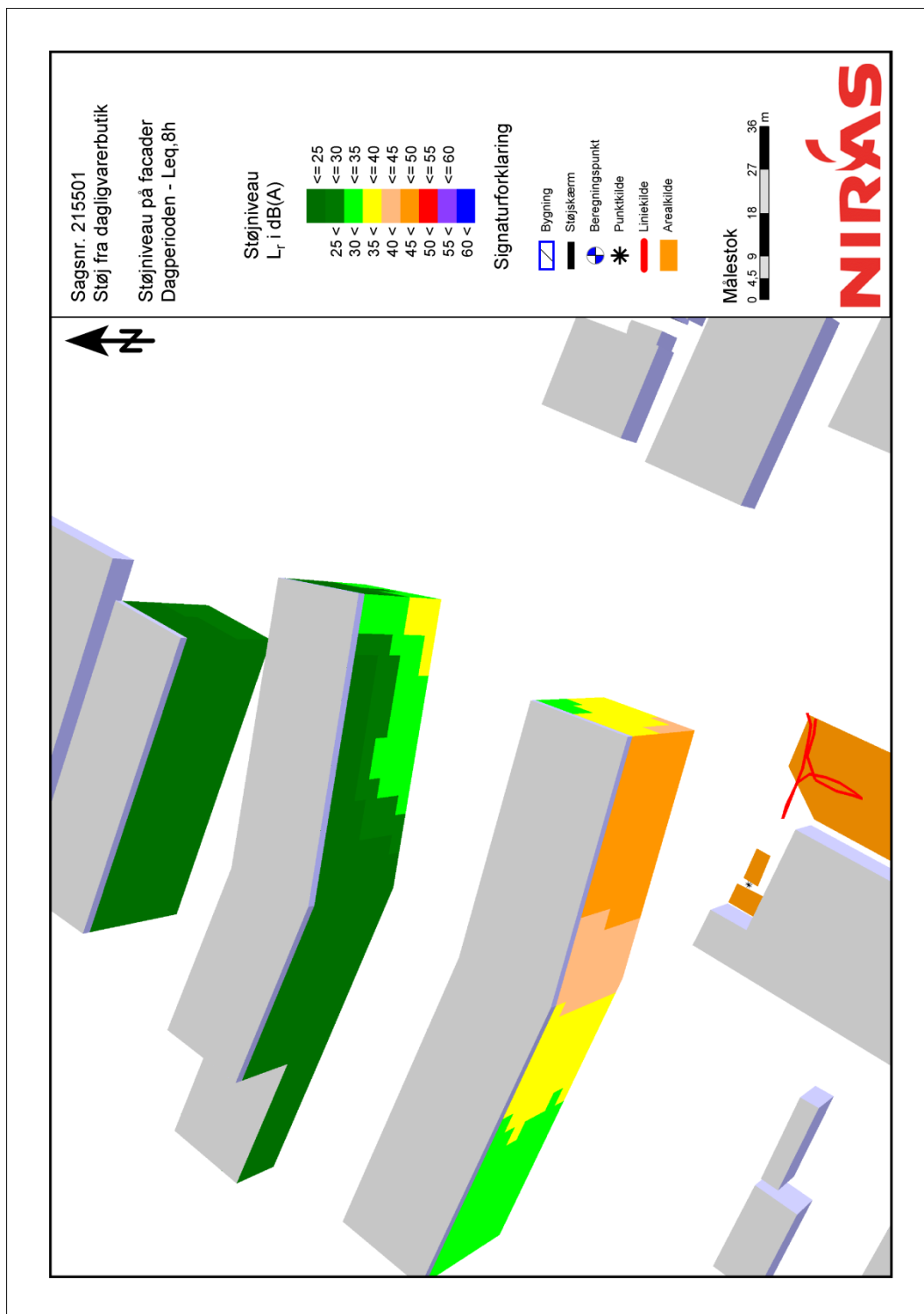
BILAG 7 FACADESTØJ, NATPERIODEN

Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker

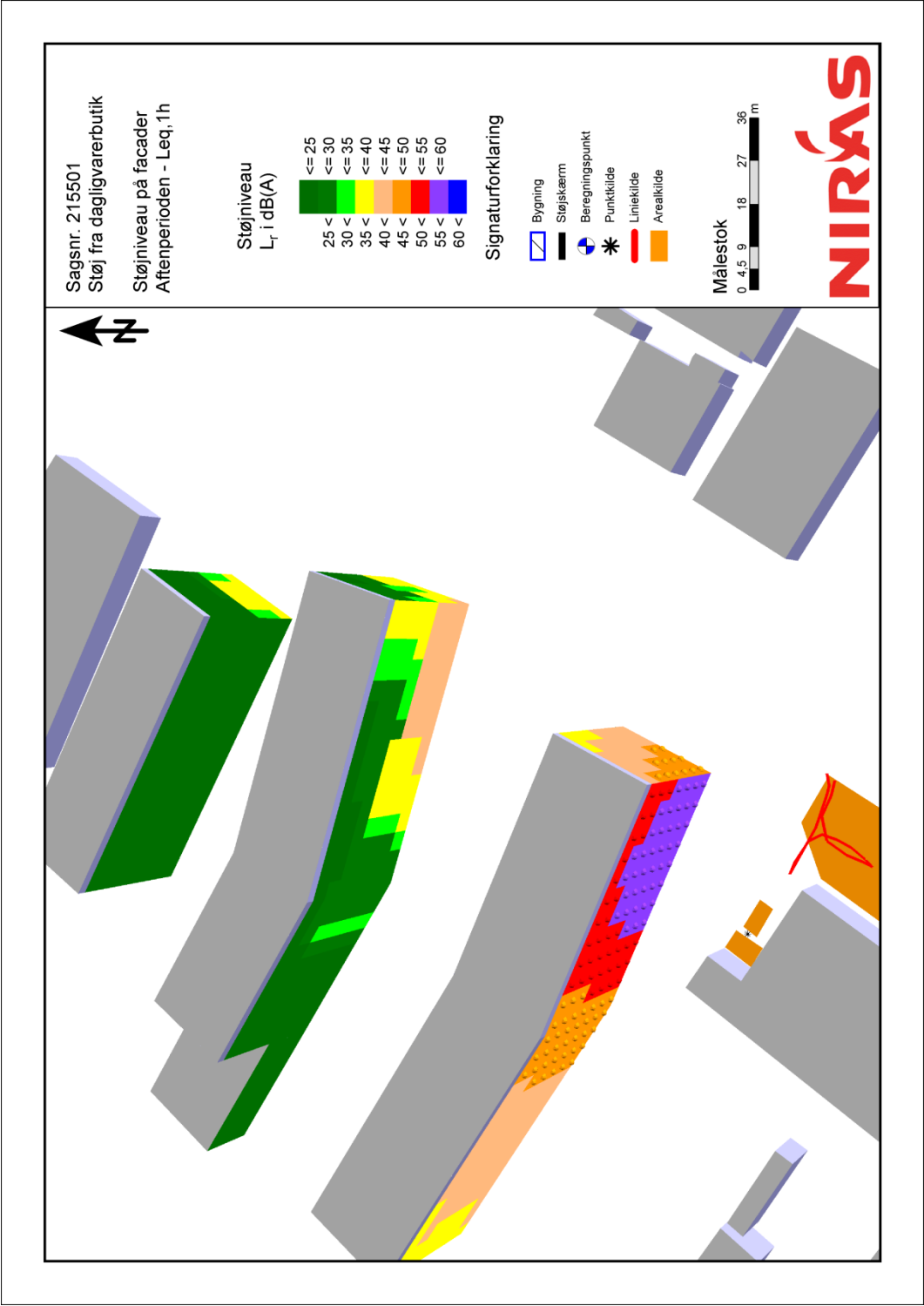


BILAG 8 FACADESTØJ, DAGPERIODEN - FUGLEPERSPEKTIV

Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker (inden overskridelser i dagperioden)

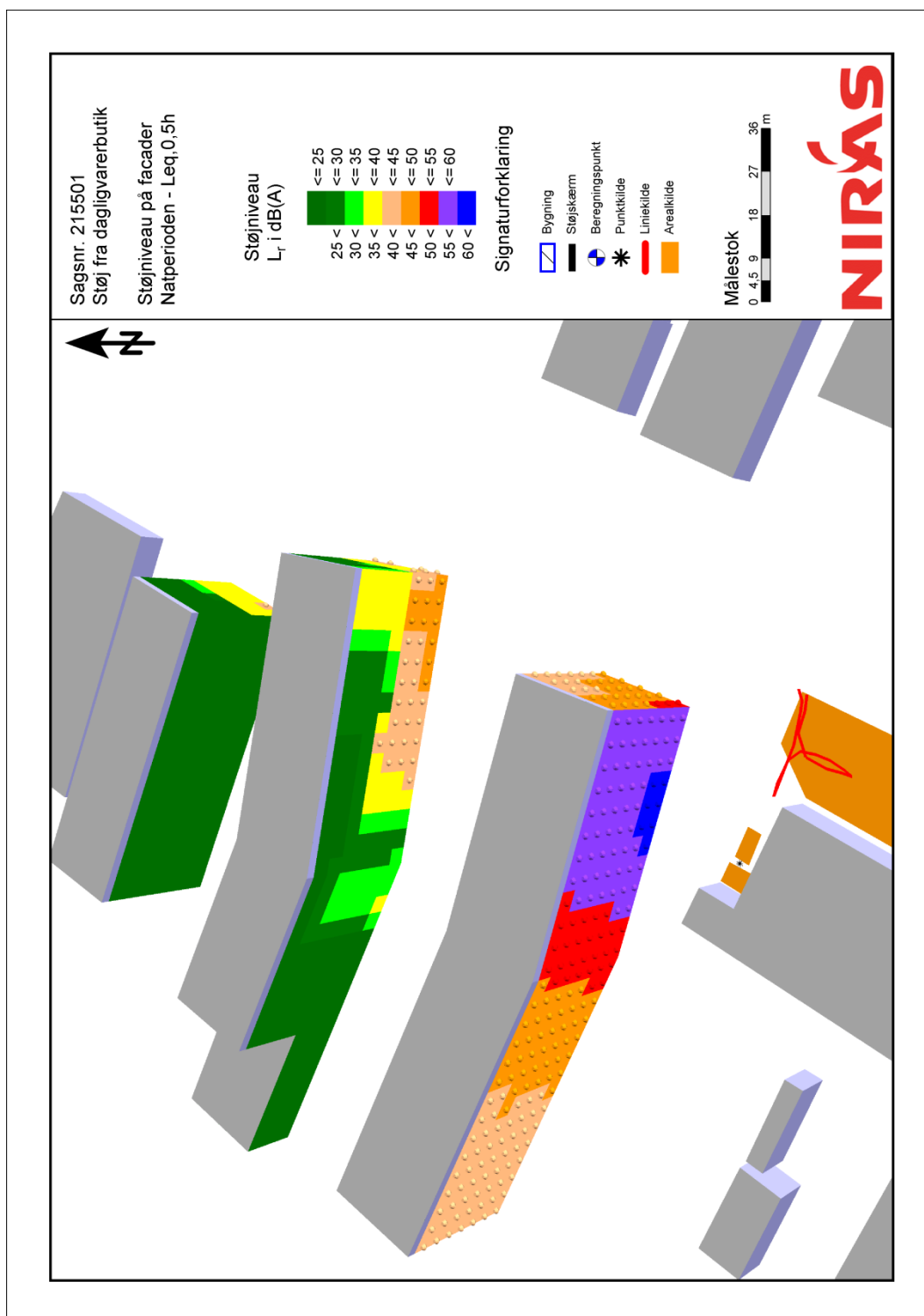


BILAG 9 FACADESTØJ, AFTENPERIODEN - FUGLEPERSPEKTIV
Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker

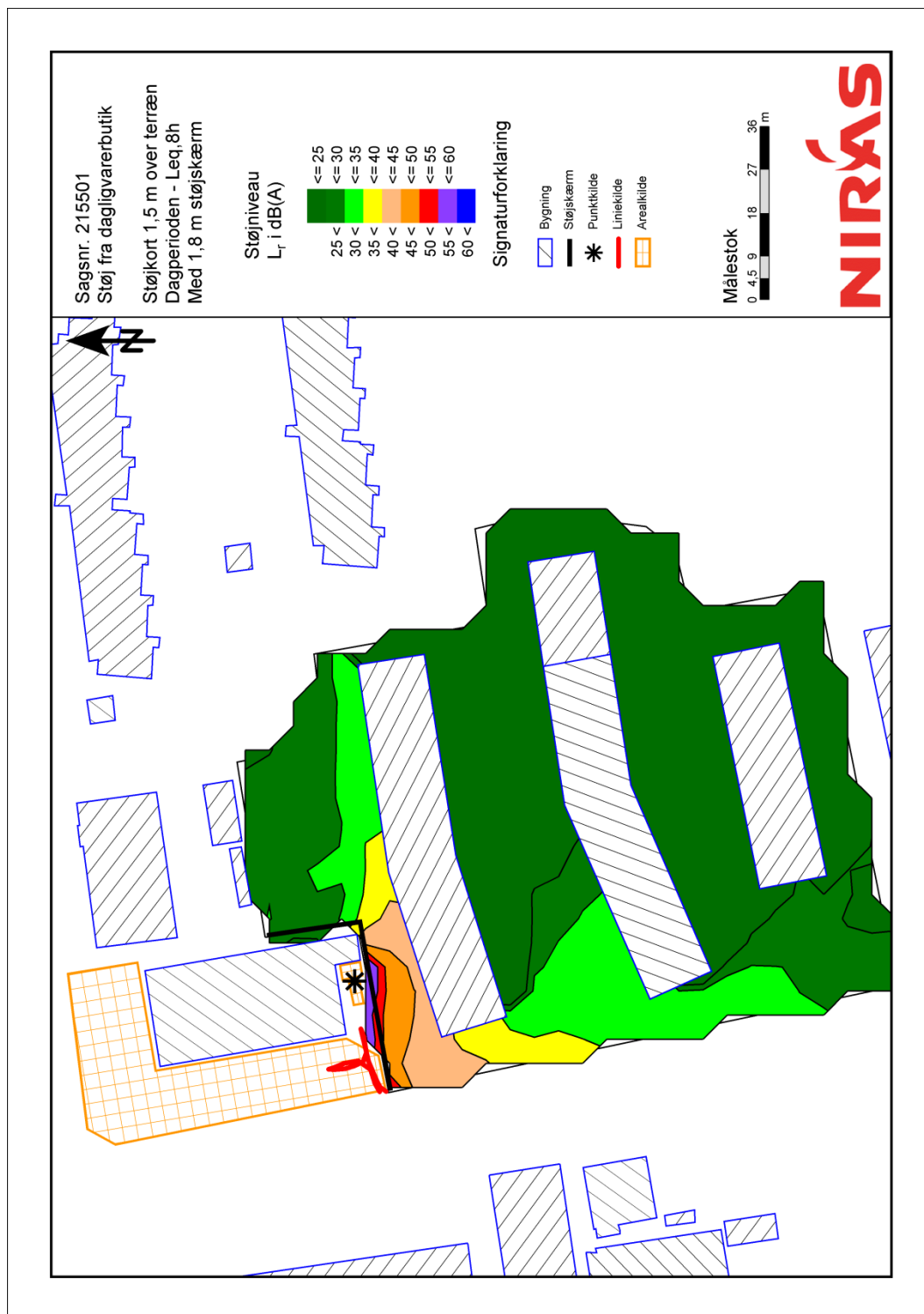


BILAG 10 FACADESTØJ, NATPERIODEN - FUGLEPERSPEKTIV

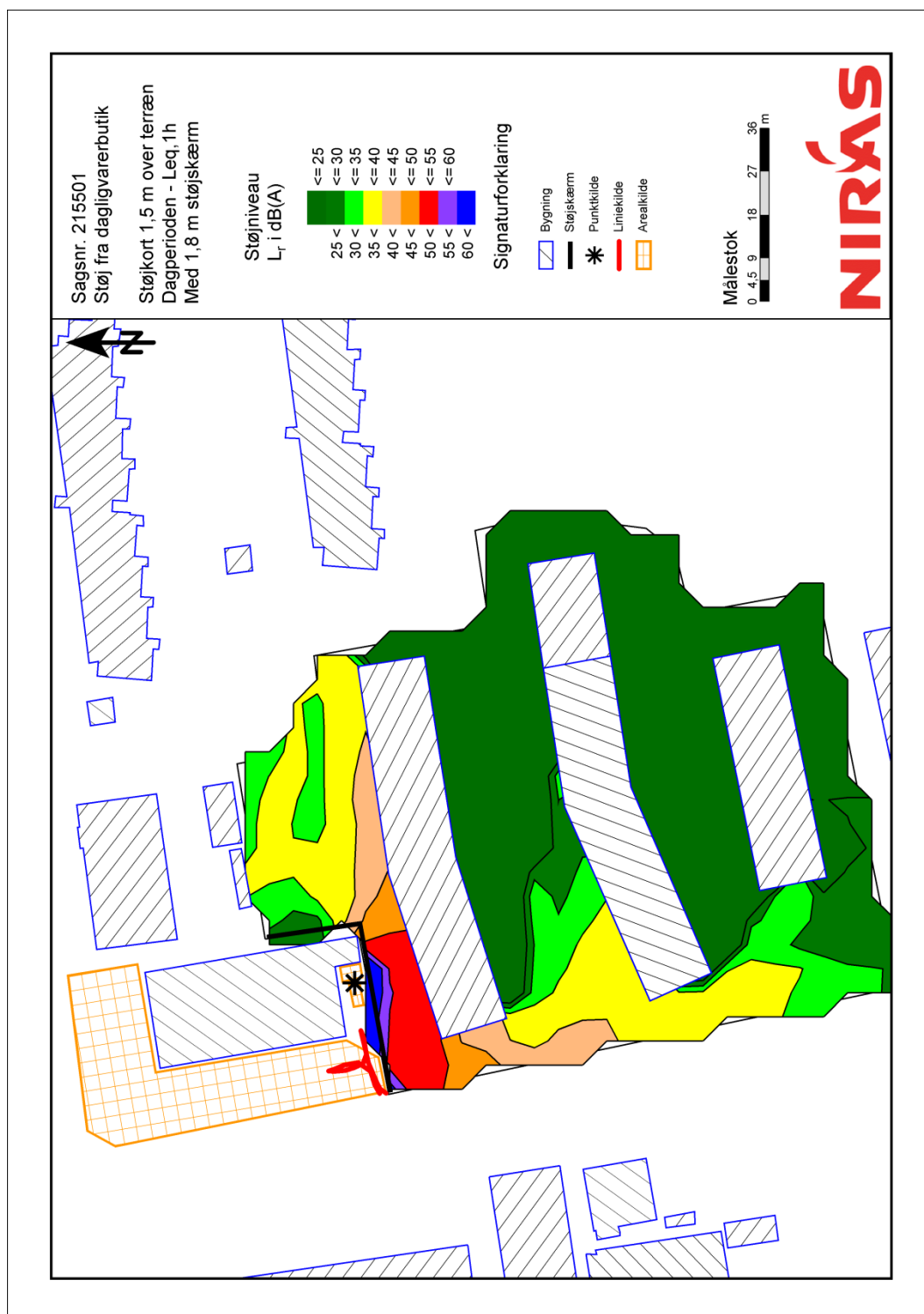
Overskridelser af støjgrænser er markeret med prikker.



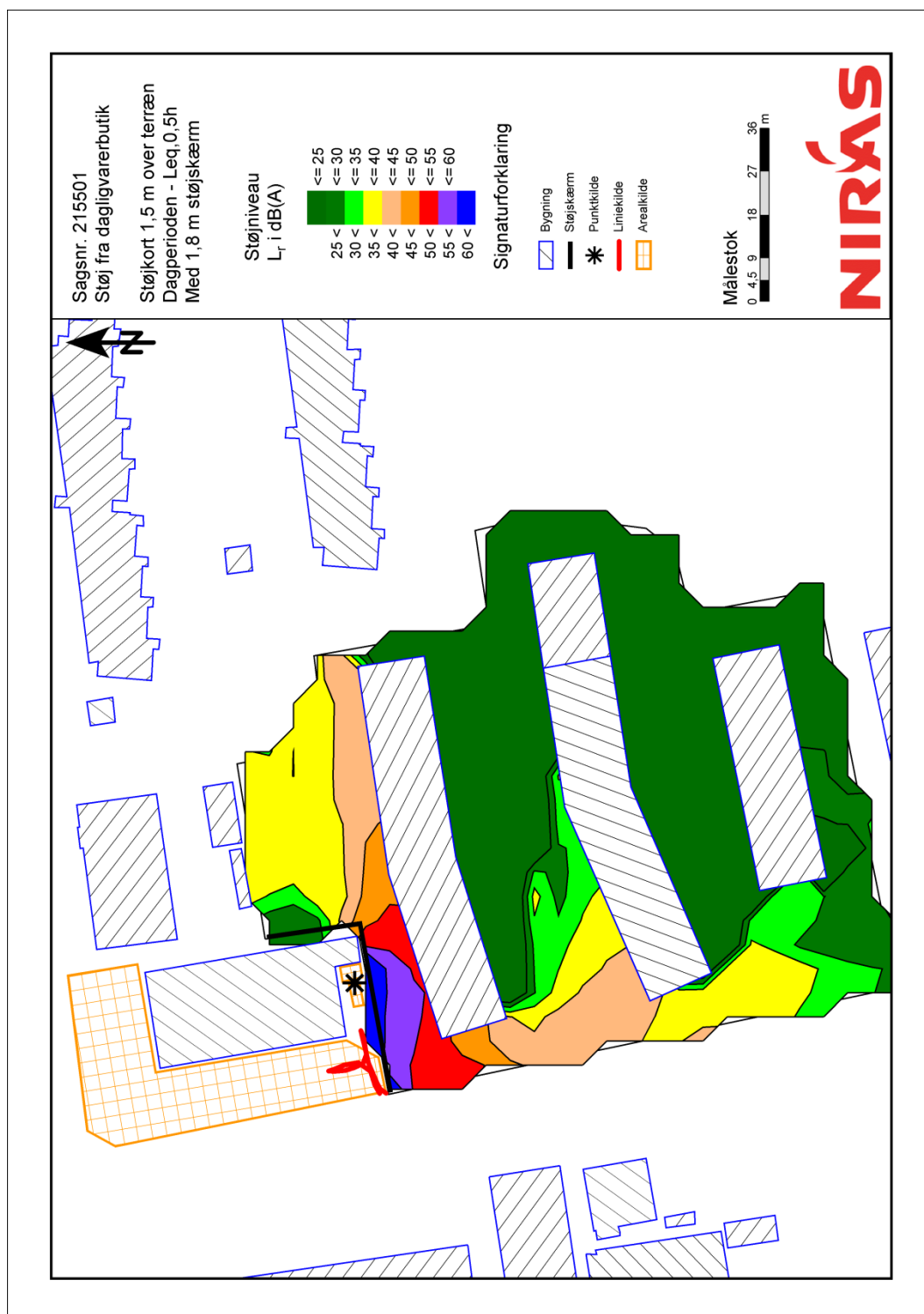
**BILAG 12 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, DAGPERIODEN,
MED STØJSKÆRM**



**BILAG 13 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, AFTENPERIODEN,
MED STØJSKÆRM**



BILAG 14 STØJKORT 1,5 M OVER TERRÆN, NATPERIODEN, MED STØJSKÆRM



BILAG 6

LOKALPLAN VED STEGHOLT, AABENRAA

Trafikstøjsberegning

22. august 2014

Projekt nr. 215501

Dokument nr. 1212297439

Version 1

Udarbejdet af SHKR

Kontrolleret af HKD

1 FORUDSÆTNINGER

Den største kilde til trafikstøj er Tøndervej, hvor trafikmængden er $\text{ÅDT}=4.376$. Afstanden fra midten af Tøndervej til nærmeste punkt på området er 54 m.

Udover Tøndervej støder området også op imod Stegholt. Der foreligger ikke trafiktal for Stegholt, men da det er en væsentligt mindre vej end Tøndervej antages det i beregningerne af støjen, at Stegholt har $\text{ÅDT} < 1.000$, og hastigheden er 30-40 km/t.

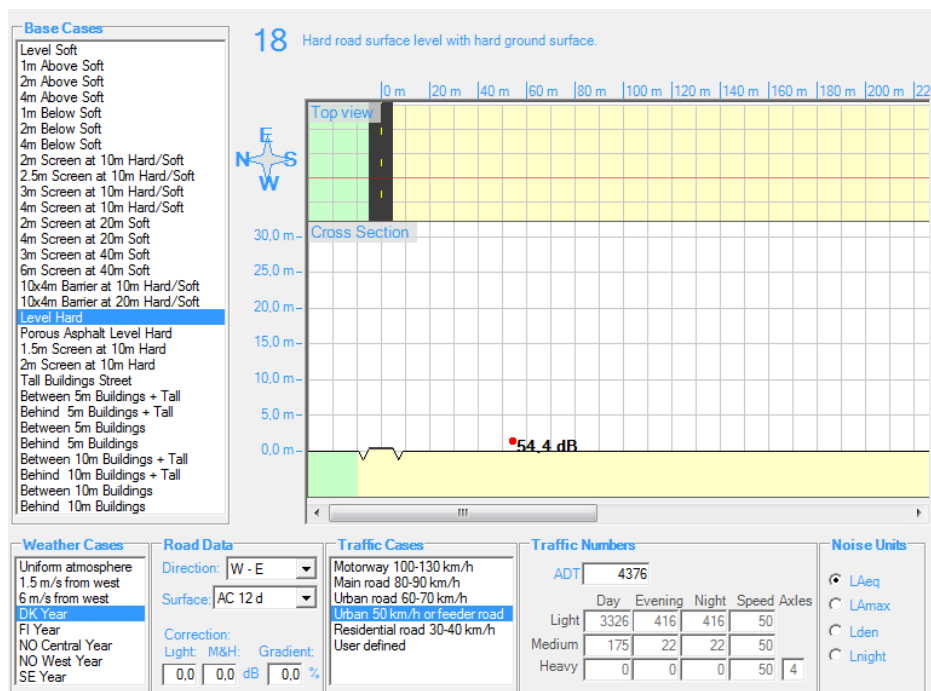
I alle beregninger antages terrænet som hårdt, hvorved en worst case situation beregnes, idet muligheden for at etablere blødt terræn, såsom græsarealer eller lignende kun vil medføre en lavere støjeksposering. Ligeledes er der ikke regnet med afskærmning af støjen, selvom der ligger bygninger imellem området og vejene. Afskærmningen vil udelukkende bidrage til lavere støj på området; igen er worst case beregnet.

2 BEREGET TRAFIKSTØJSNIVEAU

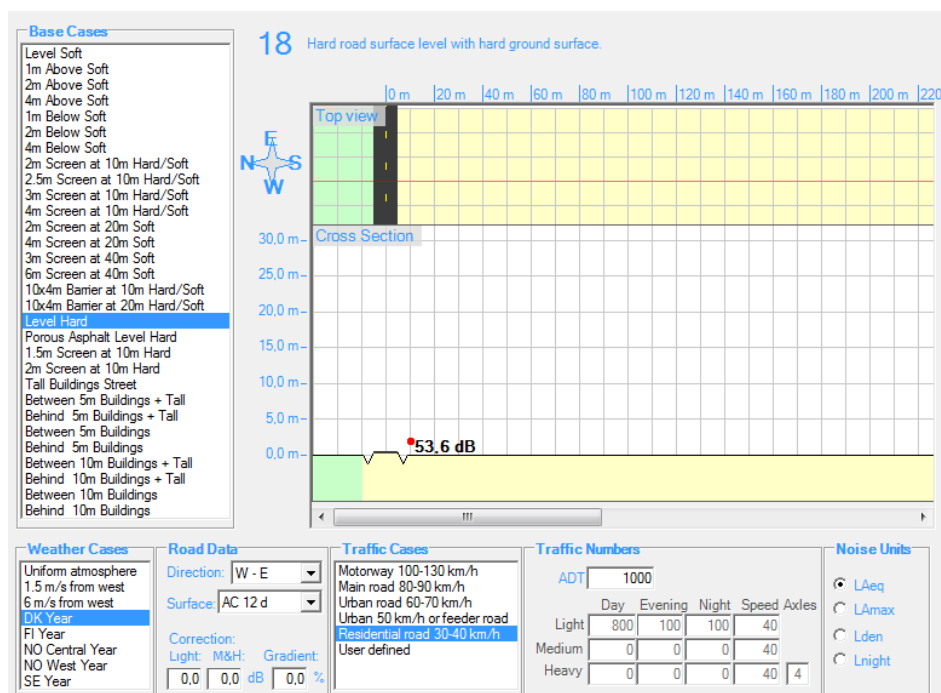
Ud fra de ovenfor nævnte forudsætninger er udbredelsen af trafikstøj over et akustisk hårdt terræn beregnet vha. programmet N2kR, som regner efter beregningsmodellen Nord2000, som standarder på området foreskriver.

På billedet i Figur 1 ses beregningsvinduet fra N2kR, hvor det ses, at der i en afstand 54 m fra en vej som den foreskrevne, vil være et støjniveau på $L_{\text{den}} = 54$ dB.

Figur 2 viser beregning af støj udbredelsen fra Stegholt, med den forventede trafikmængde og hastighed. Det ses at i en afstand af 10 m fra vejmidten, er støjgrænsen overholdt med god margin (>4 dB).



Figur 1 - Beregningsvindue fra N2kR for trafikstøj fra Tøndervej på akustisk hårdt underlag. Støjgrænsen er overholdt med >3 dB i en afstand af 54 m fra vejmidten.



Figur 2 - Beregningsvindue fra N2kR for trafikstøj fra Stegholt. Støjgrænsen er overholdt med >4 dB i en afstand af 10 m fra vejmidten.

Lokalplan nr. 35

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv og NIRAS

Offentliggjort den 23. juni 2015.

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune, Geodatastyrelse, COWI og BlomInfo.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Aabenraa Kommune

Kultur, Miljø & Erhverv

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

Tlf. 73 76 76 76

plan@aabenraa.dk

www.aabenraa.dk