



Lokalplan 4.4-2

Sønderskov Kolonihaveforening, Sønderborg

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



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Fremlæggelse

Lokalplanen fremlægges i perioden 18. juli - 12. september 2012.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 27. juni 2012.
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 21. november 2012.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Baggrund for lokalplanen	4
Formålet med lokalplanen	4
Konsekvenser for nærområde	4
Redegørelse for forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens bestemmelser	7
Vedtagelse	9
Kortbilag 1	10
Kortbilag 2	11
Kortbilag 3	12
Resumé af miljøscreening	13



Redegørelse

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en allerede anlagt kolonihaveforening. Kolonihaveforeningen er anlagt i 1947. Indtil anlæggelsen af borgmester Andersens Vej var det en matrikel, men siden den tid har området været delt i 2, dog stadig under samme forening. Området indeholder 105 havelodder og et fælleshus.

Baggrund for lokalplanen

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

Med lokalplanerne får foreningen et samlet papir på hvad der tillades og ikke tillades inden for området. Desuden sikrer udarbejdelsen af en lokalplan, at området ikke ændrer status eller udformning.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er;

- at skabe et samlet overblik over regler i Sønderskov Kolonihaveforening.
- at skabe sikkerhed for at koloniens struktur og opbygning bevares for eftertiden.
- at området fremstår som et grønt og rekreativt område

Konsekvenser for nærområde

Nærområderne vil ikke mærke en konsekvens af denne lokalplan, da den ikke åbner op for nye muligheder, men skaber rammen for at områdets karakter bevares.

Redegørelse for forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Sønderborg Kommuneplan 2005 – 2017 beliggende i rammeområde 4.F1 og udlagt til Kolonihaver og grøn kile.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

Der er ingen nuværende lokalplan for området.

Teknisk forsyning

Spildevand

Fælleshuset ved Sønderskov Kolonihaveforening er kloakeret. Spildevand fra de enkelte kolonihavehuse skal opsamles og bortskaffes via spildevandsinstallationer ved fælleshuset. Ved fælleshuset er der installeret en tømningsmulighed for kemiske toiletter.

Affald

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

Kloakering

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

Miljøforhold

Varmeforsyning

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

Jord

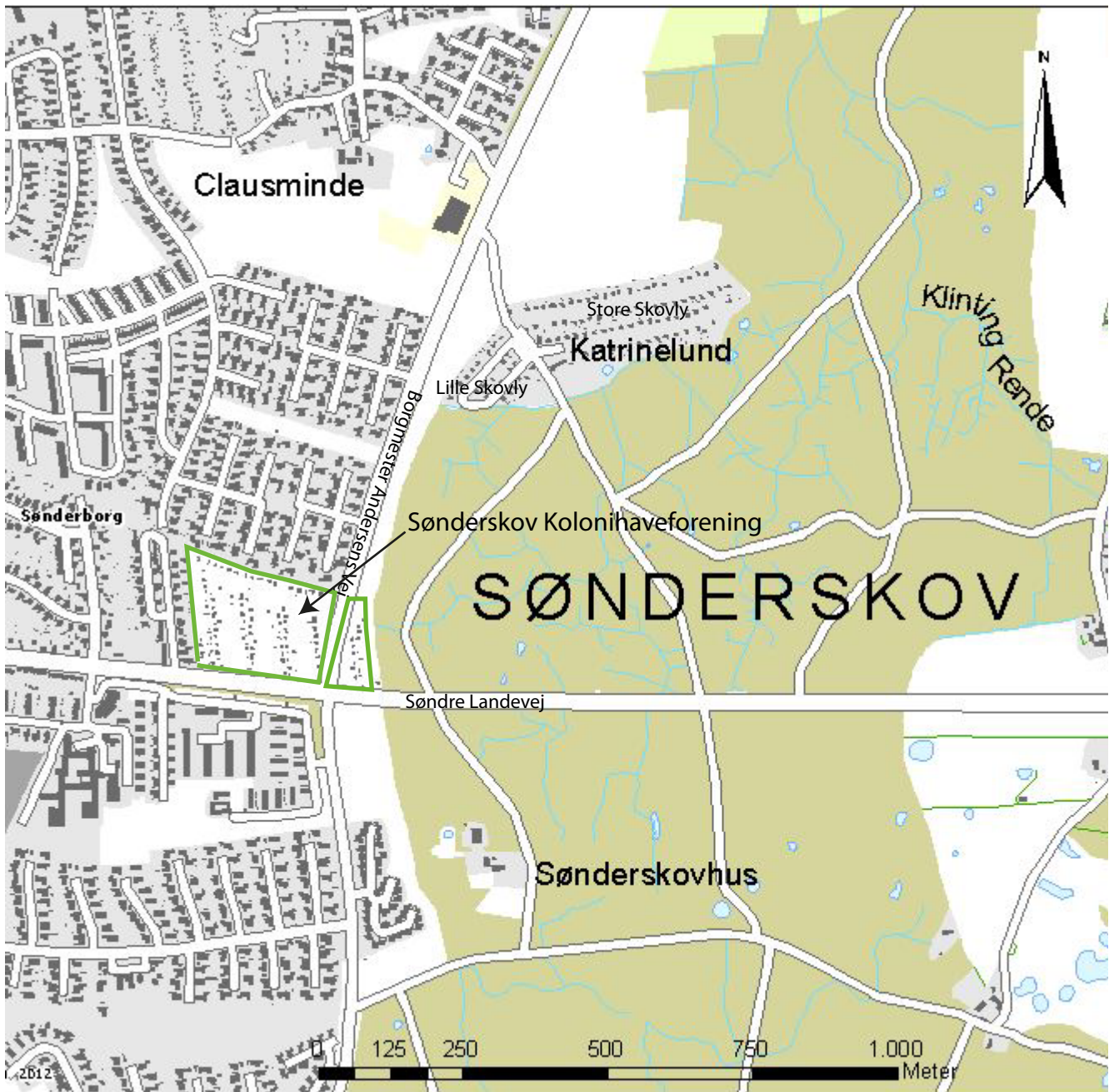
Dette areal er ikke omfattet af områdeklassificering jfr. Jordforureningslovens § 50a”

Der er ikke konstateret jordforurening i områderne ved de forskellige kolonihaver

Grundvand

Området er et område med grundvandsinteresser. Der er indvinding i området.

Redegørelse



Redegørelse

Kystnærhedszone

Området ligger i kystnærhedszone, men da bebyggelsen er lav har det ikke indflydelse på kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven

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

Fortidsminder

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

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

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

Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering af planens sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelig gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, BEK nr. 936 af 24/09/2009, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2. Se nærmere i vedlagte bilag 'Resume af miljøscreeningen'.

Afbrænding af haveaffald

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

Brug af pesticider

Kommunal og statslig jord, og det vil sige jorden i kolonihaven, skal dyrkes uden brug af pesticider. Det vil sige, at kemiske midler til beskyttelse, bekæmpelse eller regulering af plantevækst ikke må anvendes på jord tilhørende udlejer. Derimod kan gødning og mikronæringsstoffer, midler til bekæmpelse eller afværgning af hvirvel-dyr eller plantebeskyttelsesmidler, der anvendes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler om økologisk jordbrugsproduktion, godt anvendes. De enkelte havebrugere er således



forpligtet til at dyrke haverne uden brug af pesticider.

Ny lejeaftale

I en ny lejekontrakt, ønsker kommunen indført følgende bestemmelse: Kolonihaveforeningen har ansvaret for udlejning, drift og vedligeholdelse af haver, stier, parkeringsplads og fællesarealer inklusive beplantningsbælter og hække. Langs lokalplanområdets ydre grænse (se markeringer på kortbilag 3) skal beplantningsbæltet holdes i forsvarlig højde og bredde af kolonihaveforeningen. Foreningen skal desuden vedligeholde fortovene ud mod Borgmester Andersens Vej. Det grønne anlæg på hjørnet af Sønder Landevej og Borgmester Andersens Vej vedligeholdes af kommunen og kan ikke inddrages til kolonihaveformål.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til planloven, BEK. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

-at sikre opretholdelse af 105 kolonihaver med eksisterende bebyggelse samt mulighed for fælleshus, fællesarealer, parkering, veje og stier.

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

-at området fremstår som et grønt og rekreativt område.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 5528, 2475 og 5570 - alle Sønderborg ejerlav.

2.2 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

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

3.2 Kolonihavebebyggelsen må kun benyttes til natophold i perioden fra 1. april til 30. september samt i efterårsferie, jule- og vinterferie og påskeferie.

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

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

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

4.3 Udstykningen skal bibeholdes som den er i dag. Dog kan kommunen ansøges om mindre ændringer.

§ 5 Vej, sti og parkering

5.1 Vejadgangen til kolonihaveområdet sker fra Borgmester Andersens Vej.

5.2 De anlagte veje inden for området må ikke ændres. Se kortbilag 1.

5.3 Kolonihaveområdets veje er alle offentlig tilgængelige.

5.4 Der udlagte areal til fælles parkeringspladser kan ikke inddrages til andre formål. Se "P" på kortbilag 2.

5.5 Al parkering på vejene er forbudt.

5.6 Trailerparkering må kun finde sted på de fælles parkeringspladser og på eget havelod. Der må kun stå én trailer på den enkelte havelod.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 På hvert kolonihavelod kan der bygges et hus på minimum 6 m². og maksimalt 40 m². inklusive overdækninger og tagudhæng ud over 50 cm.

6.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,5 meter målt fra terræn.

6.3 Udover kolonihavehuset er det tilladt at opføre op til to fritliggende småbygninger. Et legehuse eller udhus på maksimalt 7 m² med en maksimal højde på 2,5 meter og et drivhus på op til 10 m² med en bygningshøjde på maksimalt 2,5 meter.

6.4 Alle nye bygninger og overdækninger skal holdes mindst 2,5 meter fra alle kolonihaveloddets grænser. Drivhuset må dog sættes indtil 0,7 meter fra hæk.

6.5 Fællesbygningen skal placeres indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt. Fælleshuset må være op til 200 m².

Fælleshuset skal indeholde toiletfaciliteter og et kemi-toilet.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Kolonihavehusenes udvendige bygningsdele må kun udføres i lette materialer som fx. træ og tagpap.

7.2 Der må opsættes solpaneler på taget af huset, hvis det gøres så diskret som muligt. Toppen må højst være 3,5 meter over terræn.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Lokalplanområdet skal disponeres som vist på kortbilag 1.

8.2 Haverne skal afgrænses af hække i en højde på maksimalt 1,25 meter mod vejen og op til 1,8 meter i mellem husene. Alle hække må højst være 0,6 meter brede.

Hække langs veje, mellem huse og stier skal genplantes, hvor den tidligere hæk stod.

Det er muligt at opsætte et midlertidigt fast hegn langs hække, dog ikke mod interne veje. Det skal opsættes 0,7 meter fra skel til hæk og må være op til 1,6 meter høj.

Ind til hver have må der være en låge med en maksimal højde på 1,6 meter.

Hække skal etableres med Ligustrum vulgare L.

Bestemmelser

(almindelig liguster)

8.3 Græsset i rabatterne langs Borrmester Andersens Vej holdes af kommunen.

8.4 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer. Langtidsparkering af køretøjer må ligeledes ikke finde sted.

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

8.6 Kæledyr må medtages i kolonien og skal holdes inden for egen havelod. Udenfor havelod skal kæledyret holdes i snor. Kæledyr må kun overnatte i kolonihaven sammen med dets haveejer.

Der kan bygges en mindre voliere på højst 1 gange 1 meter og højst 2 meter i højden.

8.7 Havelodderne skal holdes i ordentlig og rydelig stand.

§ 9 Kolonihaveforening

9.1 Kolonihaveforeningens vedtægter skal ved ændringer godkendes af byrådet.

§ 10 Forsyningsanlæg

10.1 Området forsynes med drikkevand fra Sønderborg Forsyning.

10.2 Området er ikke kloakeret, med undtagelse af fælleshuset, som skal være tilsluttet den offentlige spildevandsledning.

Overfladevand skal holdes på egen grund. Der kan søges om tilladelse til nedsivning af regnvand.

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

10.4 Der må ikke installeres nedsivningsanlæg til sanitært spildevand.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

11.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsent-

lige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

11.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

11.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. planlovens § 17, stk. 1, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.



Vedtagelse

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 27. juni 2012.

P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

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

P.b.v.

Aase Nyegaard
borgmester

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk.

Bilag

Kortbilag 1

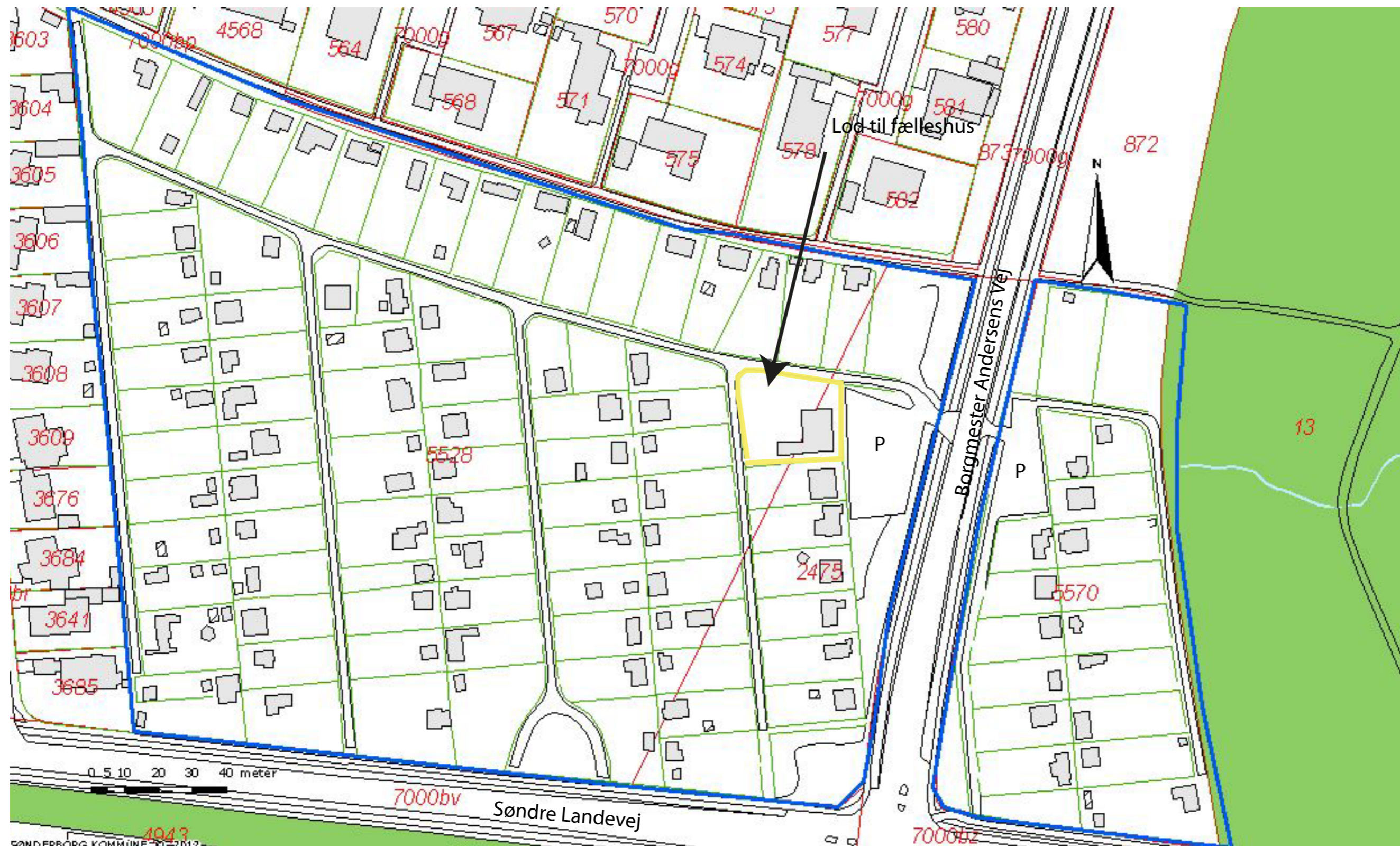
Lokalplanens afgrænsning.



Bilag

Kortbilag 2

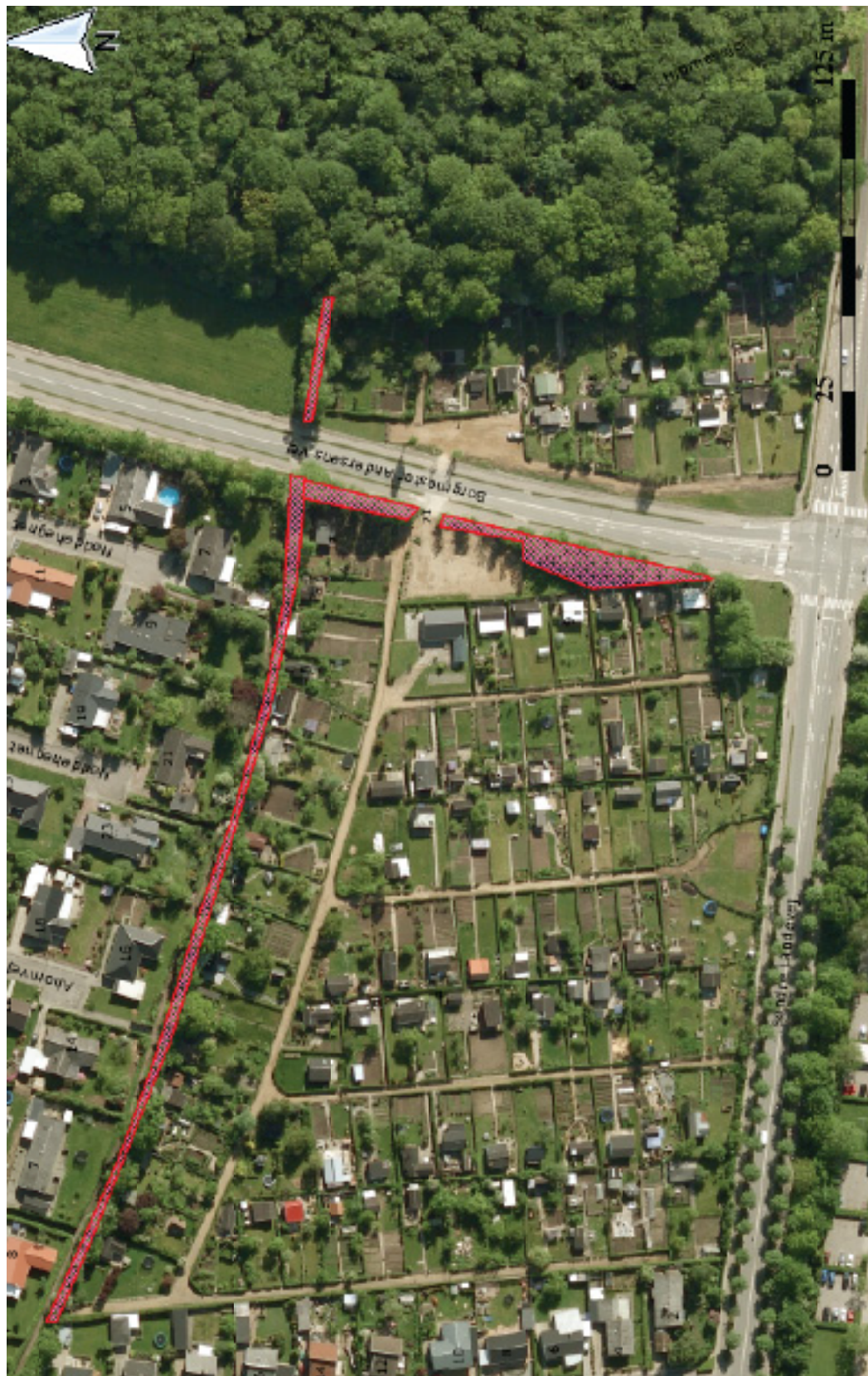
Kolonihavens afgrænsning af lodder, lod til fælleshus (gul firkant), parkering (P) og principper for vejadgang og stier.



Bilag

Kortbilag 3

Beplantningsbælter i skel som kolonihaveforeningen skal vedligeholde.



Miljøscreening

Resumé af miljøscreening

Skemaet nedenfor er et resumé af forundersøgelsen/miljøscreeningen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelser af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	1	A
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	1	A
6	Vand	1	A
7	Luft	1	A
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	1	A
10	Befolkning	1	A
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	1	A
14	Naboområder	1	A
15	Alternativer, 0-løsning	1	A

Definition:

- 1 – betyder, at det er usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning
- 2 – betyder, at der er mulighed for en miljøpåvirkning
- 3 – betyder, at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

- A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig
- B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig
- C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

Konklusion

Da området i mange år har været brugt til kolonihaver, vil lokalplanen ikke ændre på eksisterende forhold.



www.sonderborgkommune.dk

Sønderborg Kommune
Rådhusvej 10
6400 Sønderborg
T 8872 6400
F 8872 6402
post@sonderborg.dk

Mandag-Onsdag 10-15
Torsdag 10-17
Fredag 10-14