

# LOKALPLAN



LOKALPLAN 202  
**Landsbyen Holm**

MARTS 2008

Inkl. forslag til kommuneplantillæg nr. 6  
til kommuneplan 2005-2017

## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som Byrådet kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan altid udarbejdes en lokalplan, når Byrådet skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan Byrådet fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for bevaring af bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

### Kommuneplanen

Den gældende kommuneplan indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes indenfor. En lokalplan er desuden Byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

### Offentliggørelse

Inden Byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens godkendelse. Større ændringer eller ændringer der strider mod lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, kræver en ny lokalplan.

### Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 13. december 2006.

### Fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges i perioden den 21. februar til den 18. april 2007.

### Bemærkninger

Bemærkninger og forslag til ændringer skal indgives skriftligt til kommunen senest den 18. april 2007.

### Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 28. februar 2008.

Spørgsmål vedrørende lokalplanen kan rettes til:

Planafdelingen  
Sønderborg Kommune  
Rådhusstorvet 10  
6400 Sønderborg

Tlf.: 8872 5461

[post@sonderborg.dk](mailto:post@sonderborg.dk)  
[www.sonderborg.dk](http://www.sonderborg.dk)

<b>INDHOLD</b>	side	§ 18 Vedtagelse	16
<b>BESKRIVELSE</b>			
Baggrund for lokalplanen	3		
Lokalplanområdet	3		
Fremtidige forhold	4	<b>Kortbilag 1:</b> Lokalplanområdets afgrænsning, zonestatus og matrikelkort	
Lokalplanens indhold	4		
<b>REDEGØRELSE</b>		<b>Kortbilag 2:</b> Delområder og grundejerforening	
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>		<b>Kortbilag 3:</b> Bevaringsværdig bebyggelse, veje og stråtage	
Regionplan 2005-2016	5	<b>Kortbilag 4:</b> Udstykningsprincip, princip for vejadgang og byggelinjer	
Kommuneplan 2005-2017	6	<b>Kortbilag 5:</b> Registreret jordforurening	
Kommuneatlas Nordborg	7	<b>Kortbilag 6:</b> Landbrugspligt	
Zoneforhold	7		
Bonusvirkning	7	<b>Bilag A:</b> Kommuneplantillæg nr. 6	
Forsyning	8	<b>Bilag B:</b> Konklusionsskema – screening	
Eksisterende byggelinjer	8	<b>Bilag C:</b> Inspirationskatalog: Gode råd når du skal bygge om	
<b>Lokalplanens forhold til anden lovgivning</b>			
Lavenergibyggeri	8		
Kystnære arealer	8		
Fredede bygninger	8		
Bevaringsværdige bygninger	8		
Museumsloven	9		
Ikke erhvervmæssigt dyrehold	9		
Rideskole/hestepension	10		
Servitutter	10		
Miljøvurdering	10		
Tilladelse fra andre myndigheder	10		
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>			
§ 1 Lokalplanens formål	11		
§ 2 Område og zonestatus	11		
§ 3 Områdets anvendelse	11		
§ 4 Bevaring af bebyggelse	12		
§ 5 Udstykning	12		
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	12		
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13		
§ 8 Bonusvirkning	13		
§ 9 Veje, stier og parkering	14		
§ 10 Ledningsanlæg og belysning	14		
§ 11 Skilte	14		
§ 12 Ubebyggede arealer	14		
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning	14		
§ 14 Grundejerforening	15		
§ 15 Tilladelse fra andre myndigheder	15		
§ 16 Servitutter og andre vedtægter	15		
§ 17 Lokalplanens endelige retsvirkninger	15		

## BESKRIVELSE

### Baggrund for lokalplanen

Byrådet ønsker med denne lokalplan at sikre en varetægelse af de kulturhistoriske bevaringsinteresser i landsbyen Holm og samtidigt sikre, at der eksisterer udviklingsmuligheder.

Denne lokalplan skal skabe et plangrundlag for opførelse af ny bebyggelse til bolig og erhverv tilpasset landsbyens eksisterende miljø, bebyggelse og havekultur.

Holm er den første landsby i en række, der skal have udarbejdet en lokalplan. Det er Byrådets ønske, at der skal udarbejdes et styringsværktøj, der skal følges, når kommunen modtager ansøgninger om blandt andet udstykninger og nedrivninger.

Der har endvidere været konkrete ansøgninger om udstykninger i landsbyen, som kommunen inden for gældende lovgivning ikke har kunnet give tilladelse til.

### Borgerinddragelse

Lokalplanarbejdet er indledt med et offentligt borgermøde i Holm.

På mødet var der indlæg fra museumsinspektør Peter Dragsbo om bevaringsværdierne i landsbyen Holm. Kommunen fremlagde intentionerne med lokalplanen.

I forbindelse med mødet, blev der nedsat en arbejdsgruppe, som har givet deres bud på, hvordan og hvor man kan sikre udviklingsmulighederne i Holm og samtidig sikre bevaringsværdierne.

Udkast til lokalplan er blevet forelagt arbejdsgruppen og har været fremlagt på et offentligt møde inden den er sendt i høring.

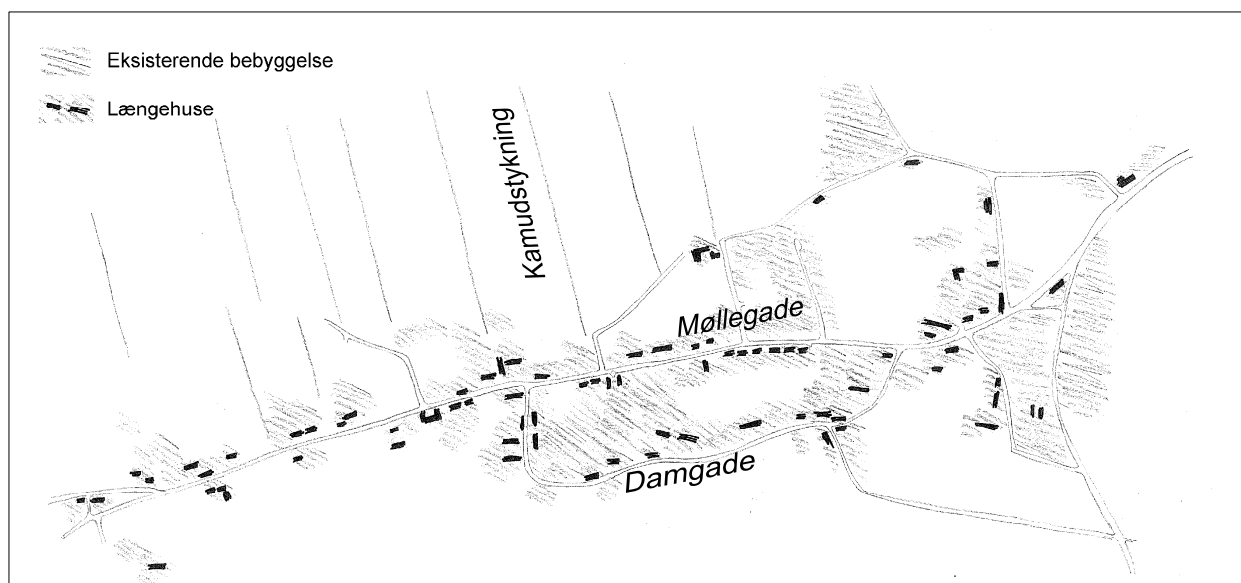
### Lokalplanområdet

#### *Eksisterende forhold*

Landsbyen Holm ligger midt på den halvø, som udgør den nordvestlige del af Nordals.

Holm er en ”slynget vejby”, karakteriseret ved at husene og gårdene ligger langs et slynget vejforløb. Husene og gårdene ligger fortrinsvist langs Møllegade og Damgade, som er to parallelle gadeforløb.

Der ligger stadig gårde i landsbygaden, og selvom flere er helt eller delvist forsvundet,



Skitse over Holm med markering af længehuse i landsbyen. Her er det tydeligt, at de fleste længehuse ligger ud til Damgade eller Møllegade, og de er således med til at give landsbyen karakter af en slynget vejby. Desuden er den karakteristiske kamudstyknings nord for landsbyen markeret.

oplever man stadig et rimeligt intakt landsbymiljø.

Holm er endvidere udstykket efter en såkaldt kamudstyknings, hvor hver gård har et stykke jord, der ligger vinkelret ud fra landsbyen. Jorderne er adskilt af levende hegn og diger.

### ***Værdifulde kulturmiljøer***

Holm har en betydningsfuld historie på Nordals. Landsbyen var oprindeligt den største i Nordborg Kommune med 36 gårde, mens andre landsbyer typisk kun havde 12 – 18 gårde. I årene omkring 1770 skete der en vis udflytning af gårde, men en del gårde ligger stadig inde i landsbyen.

Holm er kendetegnet ved landsbyens markante afgrænsning mod de åbne marker mod syd og ved husenes placering langs de to parallelle veje, der slynger sig gennem byen. Langs Møllegade og Damgade ligger de fleste huse som længehuse med høj tagrejsning. Mange af husene er bygget i gule flensborgsten, og tagbeklædningen er stråtag, tegl, bølgeplader eller bronzerede pandeplader.

Landsbyens gårde ligger tilbagetrukket fra vejen med flotte alléer op til bygningerne. Flere af gårdene er meget lange og har lange længer. Specielt for Holm og Als er aftægtsboligen, som ligger i tilknytning til gården.

Husene ligger ud til vejen, med små forhaver, der enten ligger grønt eller som brolagte gårdspladser. Flere steder er der både have og gårdsplads foran husene.

Haverne er afgrænset af hæk eller hegn, som er med til at holde linjen i gaden. Det er kendetegnende for haverne, at der er mange træer, og at hæk eller hegn ud til gaden er lavt.

### **Fremtidige forhold**

#### ***Formålet med lokalplanen***

Lokalplanen har til formål at sikre bevaringen af væsentlige bevaringsværdige strukturer. Det omfatter bevaringsværdige bygninger,

karakterskabende vejforløb og friholdte områder, der sikrer flotte kig inde fra landsbyen ud i det åbne land.

Lokalplanen skal tillige sikre en udvikling af den eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med den egnstypiske byggeskik og havekultur. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende miljø.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastlægger området som landsbyområde med boliger, erhverv, landbrug og grønne områder.

Lokalplanen giver mulighed for indpasning af nyt byggeri til boliger og erhverv i et beskedent omfang. Delområderne D1 – D6 er udpeget til nyt byggeri, se kortbilag 2. Det giver mulighed for:

- Maksimalt 18 åben-lav boliger
- Maksimalt 15 tæt-lav boliger

Kommunen vurderer, at udbygningstakten vil blive gennemsnitlig 1-3 boliger pr. år. I de andre delområder er der lagt op til, at der ikke kan ske udstykning. Det sker for at bevare kig mellem boligerne inde i landsbyen, da det er en vigtig del af landsbyens miljø.

Der udlægges et areal til tæt-lav byggeri for at understøtte muligheden for boliger til alle aldre. Det vil give mulighed for, at ældre eller enlige beboere i Holm kan flytte til en mindre bolig uden at forlade landsbyen og deres omgangskreds.

Et område centralt i byen er udlagt med mulighed for rideskole/hestepension.

Bestemmelserne i lokalplanen fastlægger byggeriets placering, omfang og udformning under hensyntagen til bevaringsinteresserne. Derudover er der bestemmelser for de ubebyggede arealer og bevaringsværdige bygninger og miljøer.

Bevaringsværdierne er nærmere beskrevet i lokalplanens redegørelse.

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Regionplan 2005-2016

I Regionplan 2005-2016 er Holm omfattet af retningsline 5.6.5 – Bevaringsværdige bebyggelser og mindre byer. Inden for de bevaringsværdige bebyggelser og mindre byer må bevaringsinteresser ikke tilsidesættes.

Retningslinien har bl.a. til hensigt at bevare de spændende bebyggelsesmiljøer og dermed bidrage til at gøre det attraktivt at bo i landdistrikterne.

#### Drikkevand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

For at hindre grundvandsforurening, må der ved terrænreguleringer ikke anvendes slagger, flyveaske eller andre materialer, som kan forurene grundvandet. Brug af sprøjtemidler og gødning bør ligeledes undgås.

Veje og parkeringsarealer skal udføres med fast, tæt belægning med afledning af regnvand til kloaknet, således der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.

Kommunen vurderer, at den nye anvendelse i lokalplanområdet ikke vil forurene grundvandet.

#### Landskab

En del af landsbyen ligger i uforstyrrede og værdifulde landskaber og værdifulde kystlandskaber, og en del ligger indenfor særligt værdifulde landbrugsområder.

Kommunen vurderer, at den tilføjede og tilpassede anvendelse i lokalplanområdet ikke vil forstyrre landskabet.

Der er tale om inddragelse af en meget lille del af de særligt værdifulde landbrugsområder i lokalplanen.

Kommunen vurderer desuden, at de områder der inddrages til ny bebyggelse har lav landbrugsmæssig værdi, fordi de ligger tæt op ad eksisterende bebyggelse, og således kan der være problemer med f.eks. udbringning af gylle. Endelig er områderne af en form og størrelse, der forringer deres landbrugsmæssige værdi.

#### Jordforurening

I Holm er der registreret tre grunde med jordforurening på vidensniveau 2 og tre grunde på vidensniveau 1, jf. kortbilag 5.

Vidensniveau 1 betyder, at der er faktisk viden om, at der er foregået aktiviteter, der kan være kilde til forurening. Vidensniveau 2 betyder, at der findes dokumentation, der med høj grad af sikkerhed fastslår, at arealet indeholder forurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

De seks omfattede arealer kan bruges uændret med mindre kommunen meddeler andet. Grundejeren skal dog som udgangspunkt have tilladelse fra kommunen til gravearbejde i forbindelse med f.eks. byggeri. Ligeledes kræves tilladelse til en mere følsom arealanvendelse end tidligere; f.eks. fra industri til bolig.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder opdages et depot eller en forurening af jorden, skal kommunen underrettes. Eventuelle igangværende bygge- eller jordarbejder skal samtidig standses.

#### Trafikstøj

Ved udlæg af nye veje, skal det tilstræbes, at eksisterende og planlagte arealer til miljøfølsom anvendelse ikke belastes af støj fra trafikken på over 55 dB(A).

Der planlægges ikke for udlæg af nye veje i lokalplanområdet.

### ***Virksomhedsstøj***

Virksomheder i lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder såvel inden for lokalplanområdet som i forhold til naboområderne.

Støjniveauet i og fra lokalplanområdet skønnes at holde sig under de gældende grænseværdier.

Kommende virksomheder i lokalplanområdet og driften af dem kan medføre en vis miljømæssig belastning af omgivelserne.

Alle virksomhedstyper er klassificeret efter, hvor meget de erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, støv, lugt, vibrationer og trafik.

Klassificeringssystemet er kun vejledende og kræver en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I Miljøministeriets vejledning opdeles virksomhederne i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 er den mest miljøbelastende.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere virksomheder i klasse 1-3.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og som således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som kun i ringe grad påvirker, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg som kun påvirker omgivelserne i mindre grad,

og som bør placeres i erhvervsområder, evt. i udkanten af miljøfølsom anvendelse.

Klassifikationen angiver, hvilken afstand, der anbefales at være mellem den pågældende virksomhed og boliger.

Klasse 1: 0 meter: forretninger, liberalt erhverv, kontorer og småværksteder med butik

Klasse 2: 20 meter: bogbindere, elektronik værksteder

Klasse 3: 50 meter: håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder

Afstandskravene vurderes i hvert tilfælde. Det gælder f.eks., hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsede foranstaltninger ud over det, der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

### **Kommuneplan 2005-2017**

Holm ligger i rammeområde 103A01, som er landsbyområde til blandet bolig og erhverv.

Erhverv, der drives fra området, er landbrug og anden fremstillingsvirksomhed. Eksisterende bygninger kan genanvendes til bolig- og erhvervsformål.

I kommuneplanen er Holm registreret som en landsby med bevaringsværdige sammenhænge. Disse sammenhænge skal bevares, og eventuelle nye bebyggelser skal tilpasses strukturen.

Alle de bygninger, som i Kommuneatlas Nordborg blev registreret med en høj bevaringsværdi, er med i kommuneplanen og omfattet af et nedrivningsforbud. Det er bygninger, der er registreret i kategorien 1-3. Emnet behandles nærmere i afsnittet ”bevaringsværdige bygninger”.

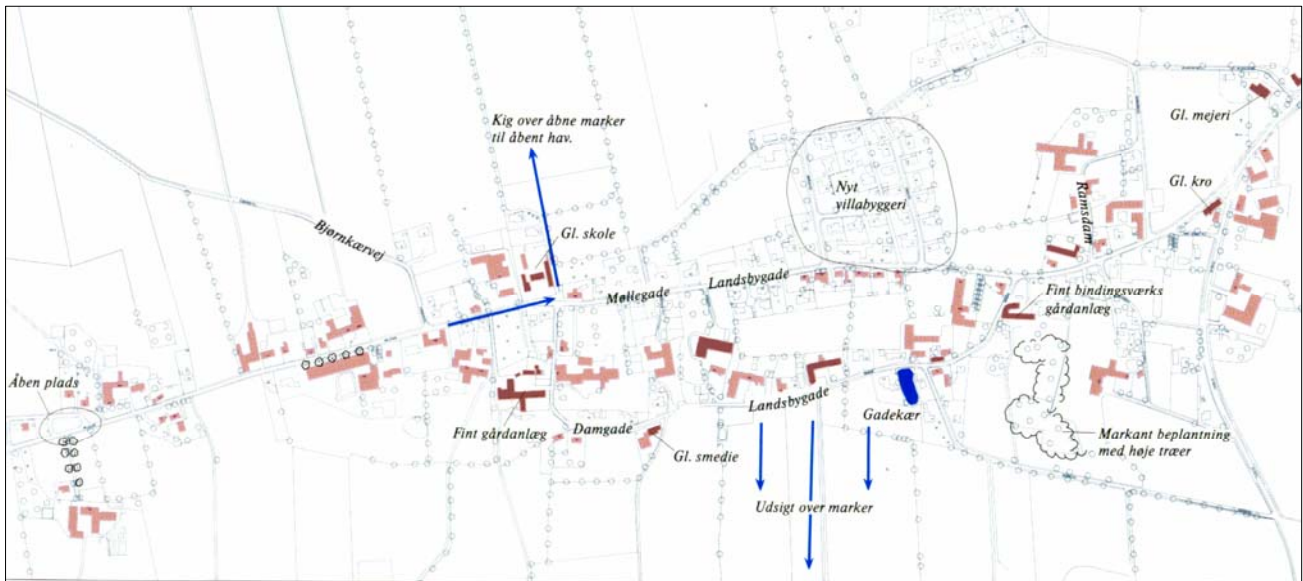


Illustration fra Kommuneatlas Nordborg. Kortet viser resultatet af en analyse af landsbyens bevaringsværdige sammenhænge.

Lokalplanen fastholder, at lokalplanområdet er et område til bolig og erhverv. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse uden for den nuværende landsbyafgrænsning.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen, udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 64, som udvider landsbyens afgrænsning.

### Kommuneatlas Nordborg

Fra 1987-1991 fik Nordborg Kommune udarbejdet et kommuneatlas, som er en registrering og vurdering af alle ejendomme opført før 1940.

Landsbyen Holm er i Kommuneatlas Nordborg beskrevet som en landsby med mange bevaringsværdige huse. Der nævnes blandt andet det tidligere mejeri, den gamle kro og flere af de vinkelbyggede gårde med af-tægtshuse.

Det beskrives ligeledes, at byen er dannet af to parallelle strøg, med huse og gårde placeret ud til eller imellem dem. Damgade, der er det sydlige strøg, danner en fin afgrænsning til de åbne marker mod syd.

Det understreges også, at der flere steder er bevaringsværdige kig fra landsbyen ud over de åbne marker.

Den store grønning mod øst omgivet af høje træer og levende beplantning fremhæves. Endvidere fremhæves landsbyens centrale del med omfattende bebyggelse og beplantning af blandet karakter, hvor der er mulighed for kig ud over tofter og åbne marker.

I Holm er der sket en vis udflytning af gårde. Der ligger dog stadig gårde inde i landsbyen på store åbne tofter, hvilket er med til at give landsbyen sit oprindelige præg.

Matrikelstrukturen ses som en kamudstyknings flere steder med levende hegn i skel.

### Zoneforhold

Holm ligger i landzone med et enkelt parcelhusområde i byzone, se kortbilag 1.

Der ændres ikke ved zoneforholdene med denne lokalplan.

### Bonusvirkning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone, hvilket betyder, at større nybyggeri,



ombygninger eller ændret anvendelse normalt vil kræve en landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 i planloven.

Lokalplanen tillægges imidlertid en såkaldt bonusvirkning efter lovens § 15, stk. 4. Det betyder, at lokalplanen erstatter en landzone-tilladelse i de tilfælde, hvor byggeriet overholder lokalplanens bestemmelser i § 8 Bonusvirkning. Således bliver det med lokalplanen muligt at opføre nogle beboelsesbygninger, garager/carporte og udhuse uden forudgående ansøgning om landzonetilladelse, så længe de følger bestemmelserne. Der skal dog stadig søges om byggetilladelse efter reglerne i bygningsreglementet.

### **Forsyning**

Lokalplanområdet er vandforsynet fra privat forsyning. Nyt byggeri skal tilsluttes etableret vandforsyning.

Området er kloakeret og tilsluttet offentlig kloak. Spildevand ledes til Himmark Renseanlæg og overfladevandet til Lillebælt. Nyt byggeri skal tilsluttes offentlig kloak.

Der er individuel varmforsyning i lokalplanområdet.

### **Eksisterende byggelinjer**

Langs Dyvigvej er udlagt en byggelinje i en afstand af 15 m fra vejmidte. Byggelinjen, der er indtegnet på kortbilag 4 fastholdes i lokalplanen.

Byggelinjen giver mulighed for en eventuel etablering af en cykelsti langs Dyvigvej, så der bliver let adgang til lystbådehavnen i Dyvig for cyklister og gående.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lavenergibyggeri**

Lokalplanen har krav om at nyt byggeri lokalplanområdet skal opføres som lavenergi-byggeri i henhold til bygningsreglementets

energiklasser. Energiklasse 1 betyder, at behovet for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand maksimalt må være 35 kWh/m<sup>2</sup> pr år tillagt 1100 kWh pr år divideret med det opvarmede etageareal.

### **Kystnære arealer**

Hele landsbyen ligger indenfor kystnærhedszonen, der strækker sig fra kysten og ca. 3 km ind i landet. I zonen er ny planlægning mulig under hensyntagen til de værdifulde naturressourcer og kulturmiljøer i området.

### **Fredede bygninger**

Lundsbjerggård, også kaldet Jollmanns gård, beliggende på Møllegade 15 i Holm, er fredet. Fredningen omfatter kroggården fra slutningen af 1700-tallet, den brolagte gårdsplads, brolægningen langs anlæggets ydersider og møddingen syd herfor.

Alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning kræver tilladelse fra miljø- og energiministeren, hvis arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantener og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader. Jf. § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

### **Bevaringsværdige bygninger**

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

I Holm er der 24 bygninger, der er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige. Det drejer sig om de bygninger, der i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas Nordborg, blev registreret med høj bevaringsværdi (kategori 1-3).

Kommunen har valgt, at tage yderligere seks bygninger med i denne lokalplan som bevaringsværdige, og dermed bliver de også omfattet af et nedrivningsforbud. De seks byg-

ninger er i Kommuneatlas Nordborg registreret med en middel bevaringsværdi. Bygningerne er beliggende på adresserne:

- Damgade 18
- Damgade 9
- Møllegade 60 + 60A (skolen)
- Møllegade 76 (gl. frysehus)
- Møllegade 68
- Møllegade 82 + 82A

Ovennævnte bygninger er med til at understrege og skabe landsbyens kulturmiljø og byggeskik, derfor er de taget med blandt de bevaringsværdige bygninger i lokalplanen.

Placeringen af de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er vist på kortbilag 3.

Når en bygning er optaget som bevaringsværdig i en lokalplan, er den omfattet af et nedrivningsforbud, ligesom ombygning eller større ændringer ikke må foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. En tilladelse til nedrivning, ombygning eller en større ændring vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Hvis kommunen giver afslag på nedrivning af en bevaringsværdig bygning, har kommunen til en vis grad pligt til at overtage bygningen, hvis ejeren ønsker det. Nærmere regler herom findes i planlovens § 49.

### **Museumsloven**

Haderslev Museum har foretaget en arkivarisk kontrol af lokalplanområdet. Museet har oplyst, at der vil være risiko for at støde på væsentlige fortidsminder på de arealer, som forslaget udlægger til nybyggeri, og at der vil skulle tages hensyn hertil i den endelige planlægning.

På flere af de åbne arealer i selve landsbyen vides der fra udskiftningskortet over Holm fra slutningen af 1700-tallet at have ligget gårde, der strækker sig tilbage til middelalderen, som det er konstateret ved Jollmands Gård.

Desuden vil der være risiko for at støde på gårdanlæg fra vikingetid og ældre middelalder, idet disse ofte har været beliggende lige uden for de nuværende gårde i landsbyerne.

Museet anbefaler derfor, at der udføres arkæologiske forundersøgelser i forbindelse med nybyggeri på disse arealer for derigennem at forhindre, at jordfaste fortidsminder omfattet af museumslovens § 27 ødelægges uden at blive undersøgt arkæologisk. En kommende bygherre skal derfor være opmærksom på eventuelle udgifter til arkæologiske undersøgelser.

Henvendelse: Haderslev Museum  
Dalgade 7  
6100 Haderslev  
Tlf.: 74 52 75 66

### **Ikke erhvervsmæssigt dyrehold**

Lokalplanen giver mulighed for ikke erhvervsmæssigt dyrehold i nogle områder af lokalplanområdet.

Ved ikke erhvervsmæssigt dyrehold forstås (ifølge kapitel 6 i bek. nr. 1517 af 14. december 2006 om miljøregulering af visse aktiviteter) dyrehold på højst:

- 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg eller 4 heste med tilhørende føl eller 2 søer med opfodning af maksimum 5 slagte svin, eller en tilsvarende produktion eller 10 får med lam eller 10 geder med kid,
- 30 høns,
- 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger eller
- tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Kommunalbestyrelsen kan dog ud fra en konkret vurdering afgøre, at et dyrehold må anses for at være erhvervsmæssigt. Det kan ske, hvis der er tale om dyrehold med flere af de nævnte former for dyr, også selv om de nævnte antal ikke overskrides.

Ifølge bekendtgørelsen er det ikke tilladt at holde svin, kvæg, får, geder og heste i bl.a. områder til boligformål eller blandet erhverv, også selv om arealet er i landzone. En lokalplan kan ikke tilsidesætte disse bestemmelser. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra forbuddet. Før en dispensation kan gives, skal der skriftligt indsendes en ansøgning, hvor antal og dyreart samt stald- og møddingsforhold beskrives. Sagen skal desuden til orientering hos berørte naboer i 3 uger. Det kræver ikke en dispensation at holde op til 30 høns eller 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

I overensstemmelse med gældende praksis er Byrådet indstillet på at meddele dispensation til ikke erhvervsmæssigt dyrehold med mindre det medfører væsentlige miljøgener eller gener for naboer.

### **Rideskole/hestepension**

I henhold til bek. nr. 814 af 13. juli 2006 om erhvervsmæssigt dyrehold må der ikke drives erhvervsmæssigt dyrehold i f.eks. områder, der med lokalplan er udlagt til boligformål og indtil 50 meter fra disse. Kommunen har dog mulighed for at dispensere fra forbuddet til rideskoler og hestepensioner.

I lokalplanen er et område udlagt med mulighed for rideskole eller hestepension. Efter en konkret ansøgning hos kommunen, vil der blive taget stilling til vilkår for en eventuel dispensation.

### **Servitutter**

Følgende tinglyste servitut har betydning for lokalplanen: 09.01.1975 ”Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.” Servitutten er tinglyst på matr. nr. 402-415, Holm; se kortbilag 2. Den ophæves og erstattes af bestemmelserne i lokalplanen.

### **Miljøvurdering**

I henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004), er der foretaget en screening af lokalplanen.

Screeningen skal vise, om der skal udarbejdes en såkaldt miljøvurdering.

Miljøscreeningen omfatter en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, mennesker, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det vurderes, at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Enkelte af emnerne skønnes måske at have en væsentlig påvirkning.

Den visuelle påvirkning skønnes at være positiv, da nybyggeri skal indpasses i landsbyens eksisterende struktur og miljø.

Emnerne vedrørende kulturarv og materielle goder skønnes måske at have en væsentlig miljøpåvirkning. Lokalplanen skal sikre bevaring af væsentlige strukturer, bygninger og miljøer i landsbyen. Samtidig gives der mulighed for nybyggeri af bolig og erhverv. Dette skønnes på længere sigt at have en positiv påvirkning på miljøet, da landsbyens værdier sikres ved bevaring og udvikling.

Samlet set medfører de beskrevne miljøpåvirkninger ikke, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Konklusionsskemaet fra screeningen kan ses i bilag B.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Kortbilag 6 viser de matrikler, der er undergivet landbrugspligt efter landbrugslovens § 2. For de dele af matriklerne, der er omfattet af lokalplanens områder D1 – D6, er det en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Jordbrugskommissionen i Region Syddanmark giver tilladelse til, at landbrugspligten ophæves. Det gælder for matriklerne 4, 18, 19, 519 og 528 alle Holm.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

Forslag til lokalplan nr. 202, landsbyen Holm.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2:

### **§ 1 Lokalplanens formål**

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at sikre bevaring af de kulturhistoriske bevaringsinteresser i lokalplanområdet, herunder særligt bevaringsværdige bygninger, karakterskabende vejforløb og værdifulde grønne strukturer
- at give mulighed for ny bebyggelse til beboelse i lokalplanområdet
- at ny bebyggelse får et udtryk, der i placering og proportioner passer ind i den eksisterende landsbys udtryk

### **§ 2 Område og zonestatus**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr. 5, 13, 14, 19, 20, 25, 27, 37, 41, 43, 46, 47, 49, 50, 58, 62, 64, 70, 78, 82, 87, 90, 91, 92, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 140, 143, 144, 147, 148, 155, 157, 161, 162, 171, 172, 173, 174, 175, 178, 183, 185, 187, 192, 198, 199, 209, 215, 216, 217, 221, 222, 224, 225, 232, 233, 235, 236, 237, 238, 248, 250, 251, 262, 263, 264, 268, 269, 282, 283, 285, 286, 287, 289, 290, 291, 292, 295, 296, 297, 298, 304, 305, 306, 308, 309, 310, 311, 312, 315, 318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 330, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 342, 344, 345, 346, 348, 349, 353, 354, 355, 356, 358, 362,

363, 366, 367, 372, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 393, 398, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 422, 424, 427, 433, 434, 435, 436, 450, 451, 466, 467, 469, 470, 473, 474, 475, 477, 480, 485, 492a, 492b, 492c, 492d, 496, 499, 514, 517, 518, 519, 544, 608, 613, 619, 635, 647, 648, 651, 655, 656, 684, 685, 687, 688 og del af matrikel nr. 1, 4a, 6, 8, 11, 17, 18, 23, 34, 115, 307, 468, 509, 510, 528 alle Holm, samt alle parceller der fremover udstykes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område deles i områderne A, B, C, D1 – D6, E og F1 – F4 som vist på kortbilag 2.

2.4 Parcelhusområdet nord for Møllegade ligger i byzone, mens den resterende del af landsbyen ligger i landzone, som vist på kortbilag 1. Zoneforholdene ændres ikke med lokalplanen.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

3.1 Områderne A, B og D1 – D5 må anvendes til åben-lavt byggeri med helårsbeboelse og erhverv i miljøklasse 1-3. Desuden er der mulighed for hobbylandbrug (ikke erhvervsmæssigt dyrehold og nyttehaver); det kræver en ansøgning ved kommunen ifølge bek. nr. 1517 af 14. december 2006 om miljøregulering af visse aktiviteter.

3.2 Område C må anvendes til åben-lavt byggeri med helårsbeboelse og liberalt erhverv.

3.3 Område D6 må anvendes til tæt-lavt byggeri med helårsbeboelse og liberalt erhverv.

3.4 Område E udlægges til offentligt formål og må kun anvendes til rekreative formål

som kulturhus, boldbane, legeplads, park og lignende. Områderne må ikke bebygges bortset fra enkelte bygninger i relation til områdets rekreative formål.

- 3.5 Områderne F1 – F4 er udlagt til landbrugsformål. Område F4 må desuden anvendes til helårsbeboelse og erhverv i miljøklasse 1-3 samt hobbylandbrug. I område F3 og F4 er der mulighed for at etablere rideskole eller hestepension; dette kræver dispensation fra bek. nr. 814 af 13. juli 2006 om erhvervsmæssigt dyrehold.

#### § 4 Bevaring af bebyggelse

- 4.1 Bebyggelse udpeget på kortbilag 3 som bevaringsværdig er omfattet af et nedrivningsforbud og må ikke nedrives, ombygges væsentligt eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.2 Stråtage, der er udpeget på kortbilag 3, må ikke ændres til andet tagmateriale uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 4.3 For den fredede bygning, udpeget på kortbilag 3, gælder at alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

#### § 5 Udstykning

- 5.1 Der kan ske udstykning i henhold til udstykningsplanen vist på kortbilag 4.
- 5.2 Udstykning i områderne D1 – D5 skal overholde følgende:
- D1: max 4 parceller på min 800 m<sup>2</sup>
  - D2: 1 parcel
  - D3: max 4 parceller på min 800 m<sup>2</sup>
  - D4: max 7 parceller på min 800 m<sup>2</sup>
  - D5: max 2 parceller på min 800 m<sup>2</sup>

- 5.3 I område D6 kan der etableres tæt-lav byggeri enten på storparcel uden udstykning eller ved udstykning i enkeltparceller på min 300 m<sup>2</sup> og max 600 m<sup>2</sup>. Der kan desuden etableres fællesarealer.

- 5.4 Der må ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme inden for områderne A, B, C, E og F1 – F4.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Al ny bebyggelse i lokalplanområdet skal opføres som lavenergibyggeri svarende til minimum klasse 1 fastsat i bygningsreglement 2008.

##### Områderne A, B, D1 - D5 og F4

- 6.2 Bygninger til beboelse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25 for den enkelte ejendom.
- 6.4 Eventuelle bygninger til ikke erhvervsmæssigt dyrehold skal placeres i en afstand på mindst 25 m til beboelsesbygninger.

##### I område A gælder desuden

- 6.5 På grunde beliggende ud til Møllegade, Hellesøvej eller Baunbjergvej skal ny bebyggelse til beboelse opføres med en afstand til vejskel på 3-8 m. Beboelsesbygningerne skal udformes som længhuse beliggende med den længste side parallelt med den aktuelle vej.

##### I områderne D1 – D5 gælder desuden

- 6.6 På grunde beliggende ud til Møllegade eller Hellesøvej skal ny bebyggelse til beboelse opføres med en afstand til vejskel på 3-8 m. Beboelsesbygningerne skal udformes som længhuse beliggen-

de med den længste side parallelt med Møllegade eller Hellesøvej.

- 6.7 Der må bygges indtil 250 m<sup>2</sup> beboelse pr. udstykning.

#### Område C

- 6.8 Bygninger til beboelse må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på 6 m.

- 6.9 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25 for den enkelte ejendom.

#### Område D6

- 6.10 I området kan der etableres max 15 boliger. Desuden kan der etableres fælleshus.

- 6.11 Bygninger til beboelse kan opføres i max 1 etage, og med en maksimal bygningshøjde på 6 m.

- 6.12 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 for den enkelte ejendom.

### **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

Bilag C er et inspirationskatalog med ideer til, hvordan udvendig vedligeholdelse og modernisering af ældre huse kan gribes an.

#### Områderne A, B, C, D1 - D5 og F4

- 7.1 Ny bebyggelse skal opføres i tegl enten som blank mur eller pudset. Mindre partier (mindre end halvdelen af bygningen) kan dog udføres i andre materialer. Facader på mindre, sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og drivhuse må udføres i andre materialer.

- 7.2 Der kan anvendes følgende tagmaterialer til beboelsesbygninger: tegl, cementtagsten, stråtag, skiffer og bølgeeternit. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

Ved udhuse, garager og lignende kan desuden anvendes stålplader og tagpap.

- 7.3 Tage skal opføres med min 35° taghældning. Tagfladerne skal være symmetriske og må ikke opføres med helvalm. Udhuse og lignende er fritaget for kravet.

Ved ombygning af eksisterende tage kan det udføres med udformning og materiale som det eksisterende.

#### Område D6

- 7.4 Bebyggelsen skal opføres i tegl enten som blank mur eller pudset. Mindre partier (mindre end halvdelen af bygningen) kan dog udføres i andre materialer. Facader på mindre, sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og drivhuse må udføres i andre materialer.

- 7.5 Der kan anvendes følgende tagmaterialer til beboelsesbygninger: tegl, cementtagsten, stråtag, skiffer og bølgeeternit. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

Ved udhuse, garager og lignende kan desuden anvendes stålplader og tagpap.

- 7.6 Tage skal opføres med min 25° taghældning. Tagfladerne skal være symmetriske og må ikke opføres med helvalm. Udhuse og lignende er fritaget for kravet.

### **§ 8 Bonusvirkning**

Byggeri, der opfylder følgende bestemmelser, er omfattet af lokalplanens bonusvirkning og vil således ikke kræve landzonetilladelse (se lokalplanens redegørelse)

- 8.1 Udstykning i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.

- 8.2 Nybyggeri af beboelsesbygninger på op til 250 m<sup>2</sup> og som i øvrigt opfylder bestemmelserne i lokalplanen.
- 8.3 Garage/carport, der opfylder følgende:
- *Omfang*: 50-100 m<sup>2</sup>.
  - *Højde*: max 2,5 m til gesims og max 3,5 m til kip.
  - *Facademateriale*: tegl (blank eller pudset i overensstemmelse med beboelsesbygningen) eller træ, der må dog ikke anvendes runde bjælker og/eller krydsende hjørnekonstruktioner.
  - *Tagmateriale*: tegl, cementtagsten, stråtag, bølgeeternit, skiffer, tagpap eller stålplader. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.
  - *Tagudformning*: symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 20 og 35°.

## § 9 Veje, stier og parkering

- 9.1 Landsbyens oprindelige, snoede vejforløb skal bevares og anlægsarbejder skal underordne sig dette. På kortbilag 3 er udpeget en række bevaringsværdige veje, der ikke må ændre forløb.
- 9.2 Vejadgang til ny bebyggelse skal ske efter principperne på kortbilag 4. Der kan blive stillet krav til udformning for at sikre ordentlige oversigtsforhold.
- 9.3 Der skal i områderne D1-D5 etableres parkering, således der på den enkelte grund er plads til 2 biler. Ved tæt-lav byggeri i område D6 kan udlægges fælles parkering for det enkelte område svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig.
- Parkeringspladserne skal etableres med fast, tæt belægning med afledning af regnvand til kloaknet.
- 9.4 På Enghaven (se markering på kortbilag 2) må der ikke parkeres køretøjer over 3500 kg totalvægt.

## § 10 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Elledninger, herunder ledninger til belysning af vej, parkering og stier skal fremføres som jordkabler.

## § 11 Skilte

- 11.1 Der må kun opsættes et skilt pr. facade eller gavl.
- 11.2 Skilte og flag i reklameøjemed må ikke opsættes på master eller tag, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

## § 12 Ubebyggede arealer

- 12.1 På grunde med indkørsel fra Damgade eller Møllegade gælder følgende bestemmelser for hegn/beplantning ud til Damgade eller Møllegade:
- Hegn eller beplantning må have en højde på op til 1 m.
  - Fast hegn skal etableres som "Nordborg hegn". Det vil sige, hegn bestående af murede piller med en til tre vandrette tværlæggere i træ.

Eksisterende forhaver skal kun ved større omlægning følge bestemmelsen.

- 12.2 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Der må ikke ske terrænregulering på mere end plus/minus 1 meter i forhold til eksisterende terræn.

## § 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Der må ikke ske ibrugtagning før:
- at byggeriet er færdigmeldt
  - at der er sket tilslutning til el, vand og offentlig kloak
  - at der er vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen

- at der er forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

13.2 Opvarmning kan helt eller delvist ske ved alternativ eller vedvarende energi

#### **§ 14 Grundejerforening**

14.1 For ejendomme med adresse til Enghaven (matr. nr. 402 til og med 415 alle Holm; se kortbilag 2) gælder, at den til enhver tid værende ejer af arealer inden for udstykningsområdet skal være medlem af den eksisterende grundejerforening: Enghavens Grundejerforening.

#### **§ 15 Tilladelse fra andre myndigheder**

15.1 Uanset foranstående bestemmelse, kan der ikke ske byggeri, før der er opnået tilladelse fra kommunen.

15.2 For fredede bygninger gælder, at alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

15.3 Tilladelse til at drive rideskole eller hestepension kræver dispensation fra bekendtgørelsen om erhvervsmæssigt dyrehold.

#### **§ 16 Servitutter og andre vedtægter**

Følgende servitut aflyses med vedtagelsen af lokalplanen: 09.01.1975 Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.

#### **§ 17 Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må der ifølge § 18 i planloven ikke retsligt eller faktisk etableres

forhold i strid med lokalplanens 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.

Kommunen har ifølge § 49 i planloven overtagelsespligt til bygninger, hvis ejeren får afslag på en ansøgning om at nedrive en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen jf. planlovens § 19 stk. 1.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.



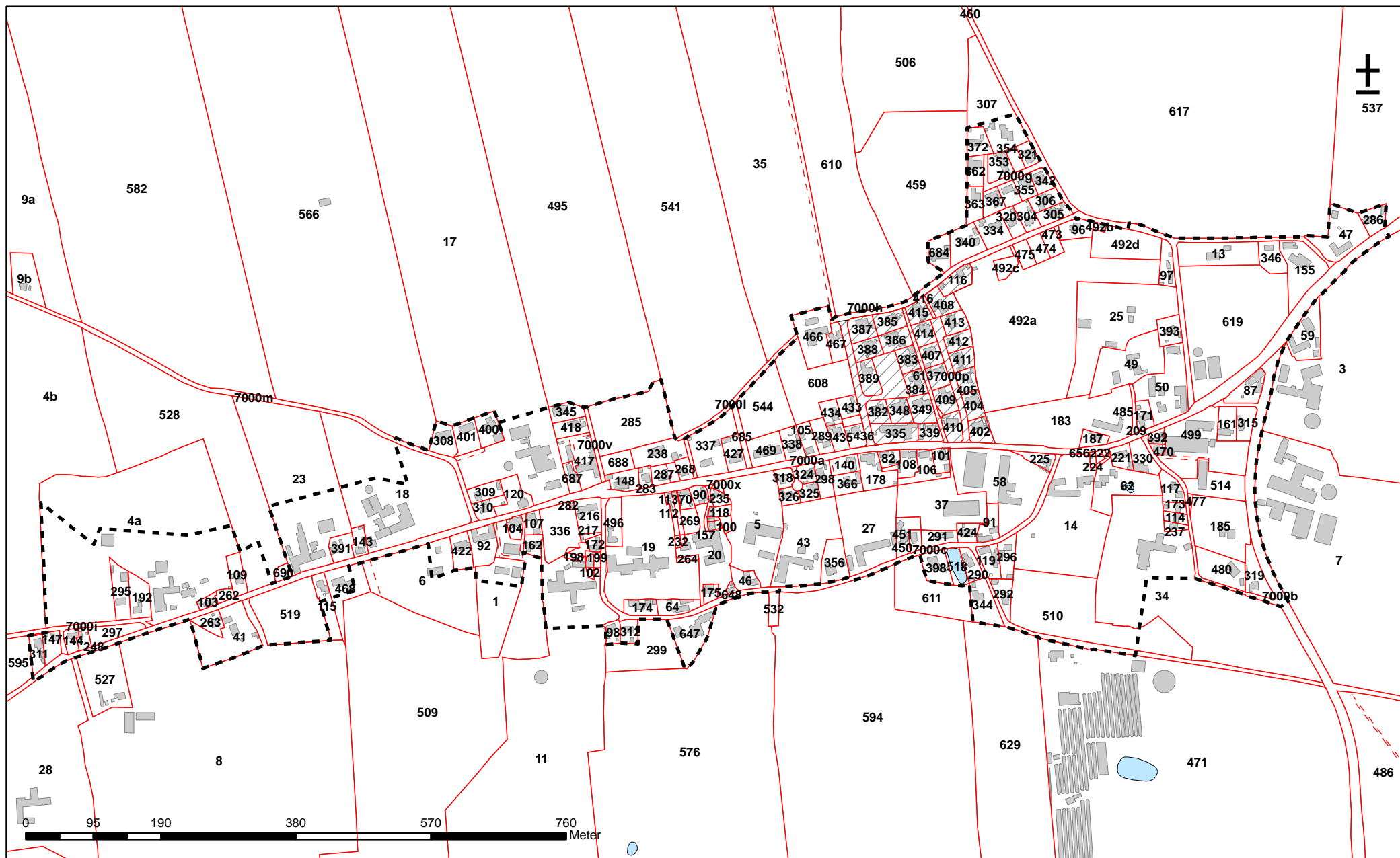
## **§ 18 Vedtagelse**

Forslag til lokalplan nr. 202 for Holm er vedtaget af Byrådet den 13. december 2006.

Lokalplan nr. 202 for Holm er endeligt vedtaget af Byrådet den 27. februar 2008.

**Jan Prokopek Jensen**  
*Borgmester*

**Alfred Holm-Petersen**  
*Kommunaldirektør*

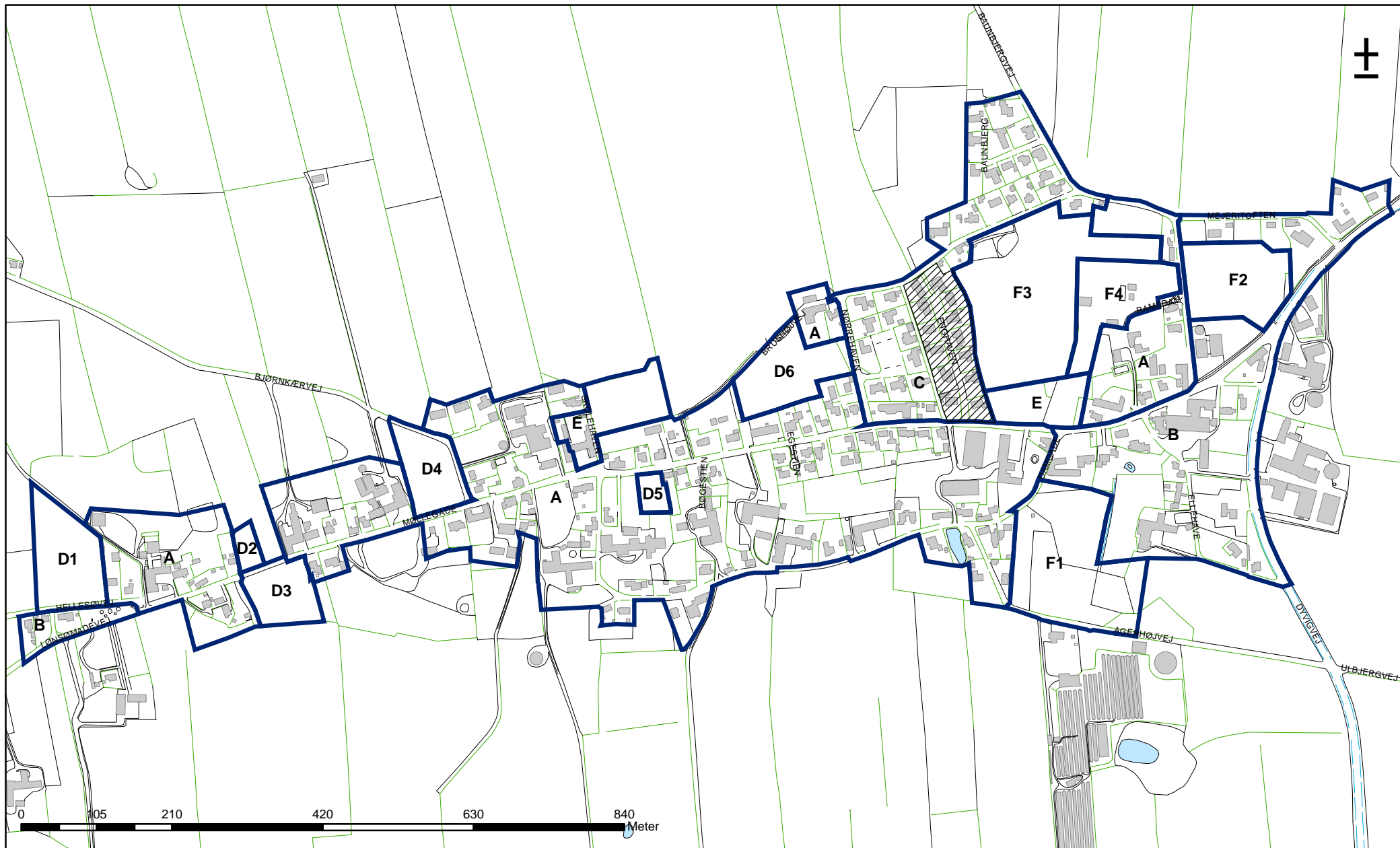


Lokalplangrænse

Byzone

**Kortbilag 1**  
Lokalplanområdets afgrænsning, zonestatus og matrikelkort

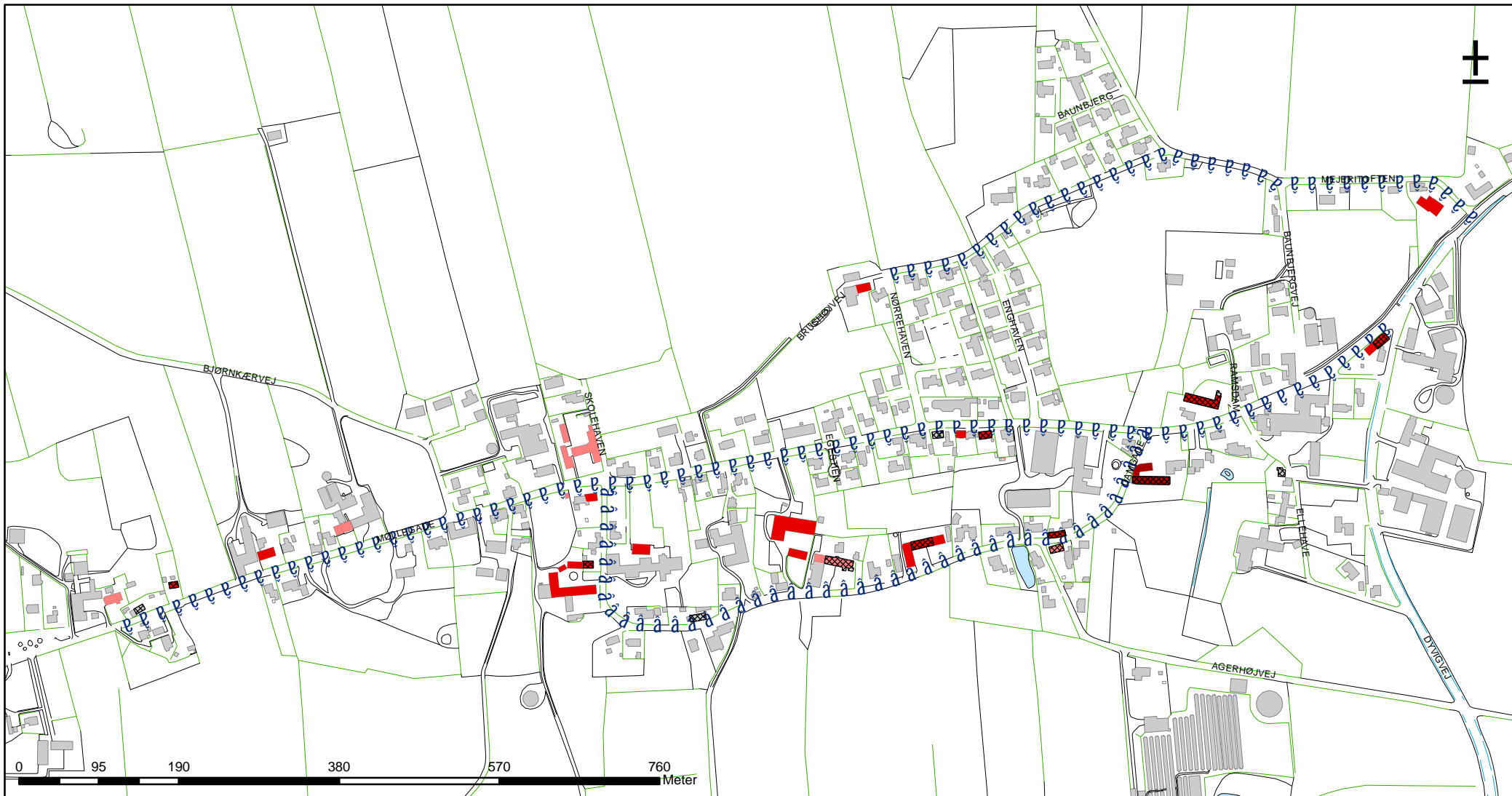
Lokalplan nr. 202, Holm



 Grundejerforening Enghaven (matr. nr. 402-415 Holm)

 Delområder

## Kortbilag 2 Delområder og grundejerforening



▨ Bevaringsværdige stråtgæ Møllegade: 1, 15, 29, 33, 78, 80. Damgade: 6, 9, 14A, 18, 28, 43. Ramsdam: 1.

â â â Bevaringsværdige veje

### Bevaringsværdig bebyggelse

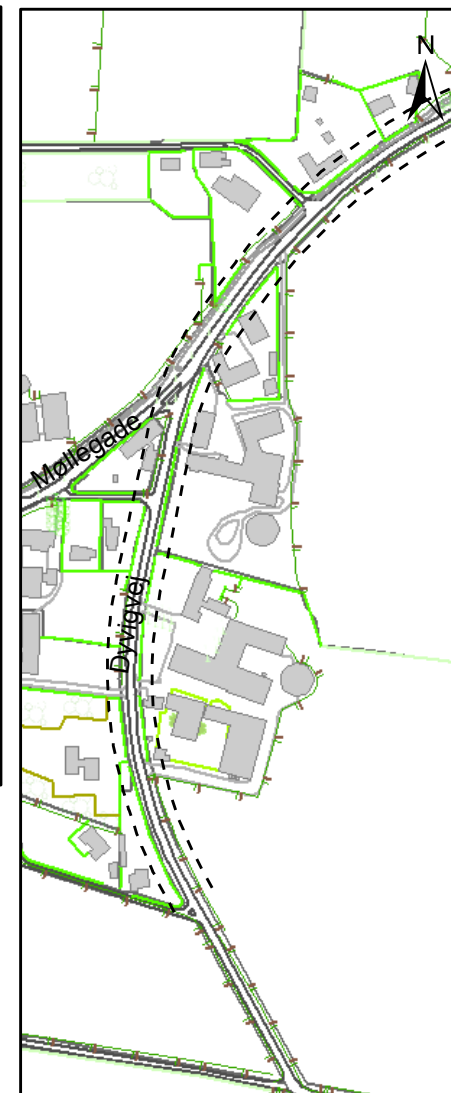
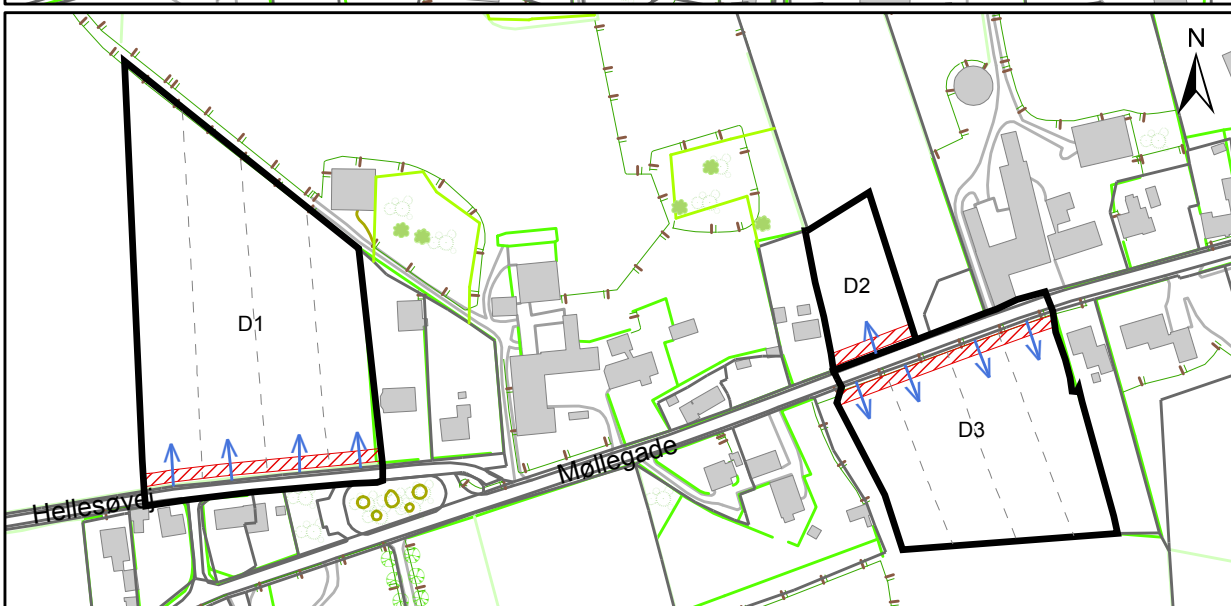
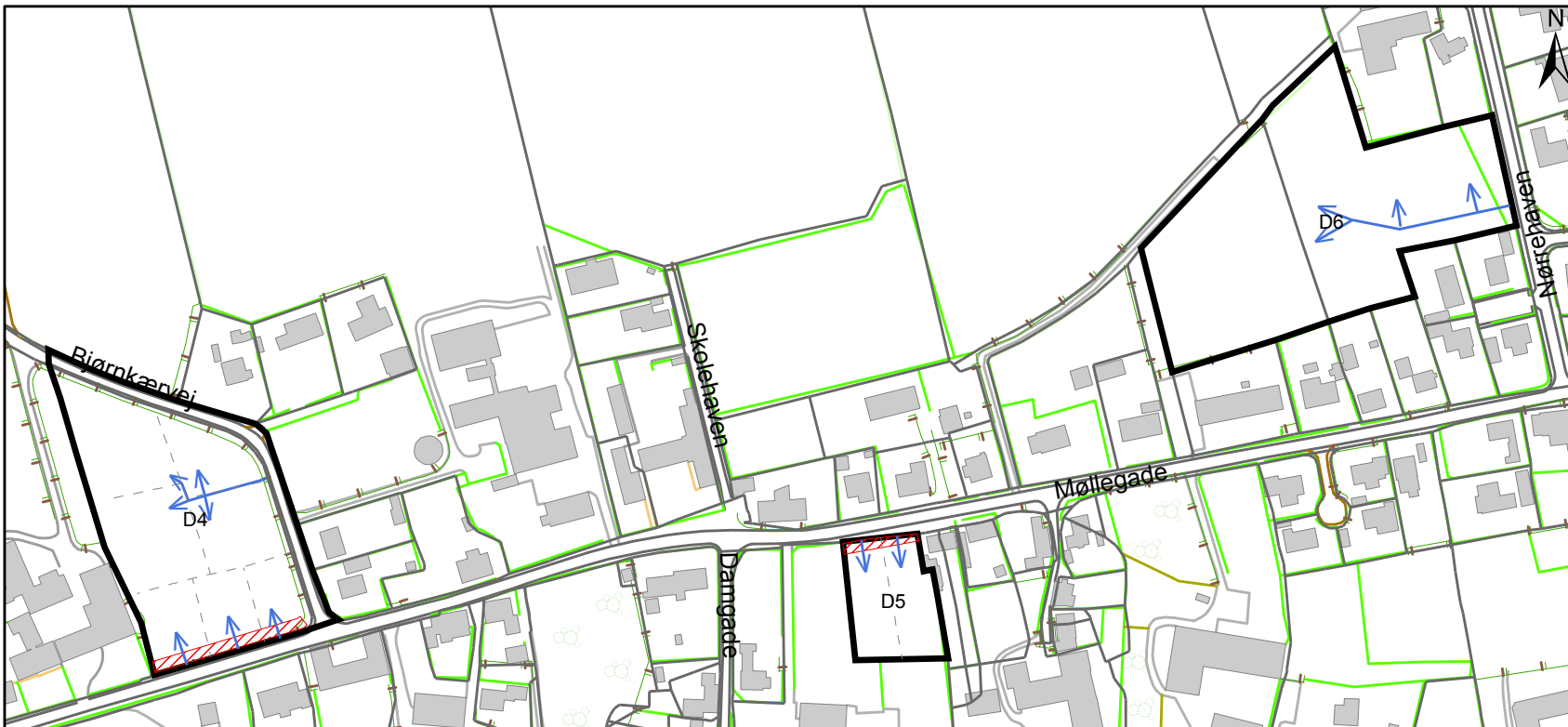
#### Værdi

■ Fredet bygning Møllegade: 15.

■ Kategori 1-3 Møllegade: 1, 29, 31, 63, 74, 78. Damgade: 8, 14, 14A, 20, 34, 39, 39A, 43.  
Ramsdam: 1. Mejeritoften: 1. Brushøjvej: 21.

■ Kategori 4-5 Damgade: 9, 18. Møllegade: 60, 60A, 76, 68, 82, 82A.

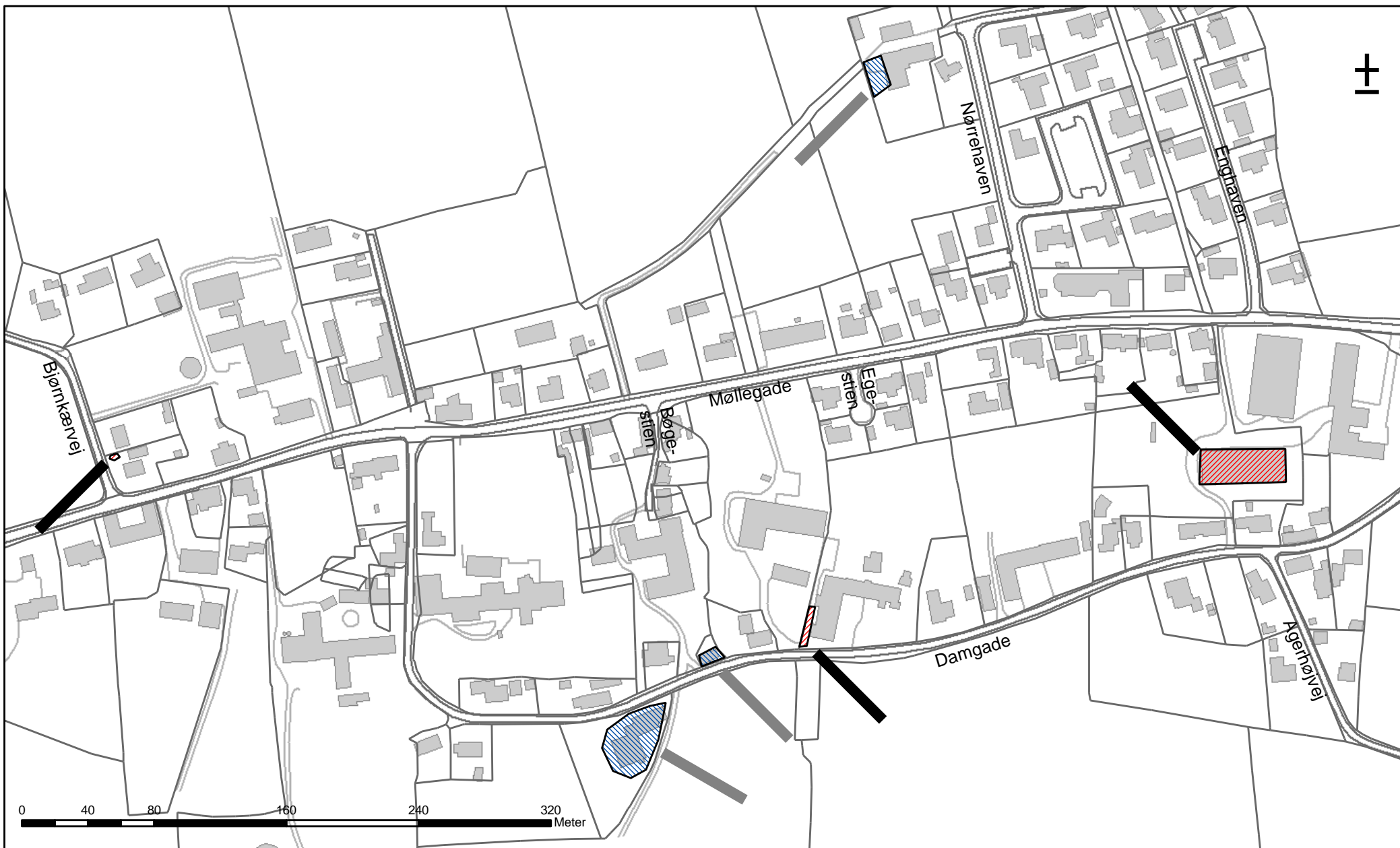
## Kortbilag 3 Bevaringsværdig bebyggelse, veje og stråtgæ



----- Byggelinje 15 m fra vejmidte

**Kortbilag 4**  
Udstykningsprincip, princip for vejadgang og byggelinjer

----- Udstykningsprincip    → Princip for vejadgang     Område til facade (3-8 m fra vej)



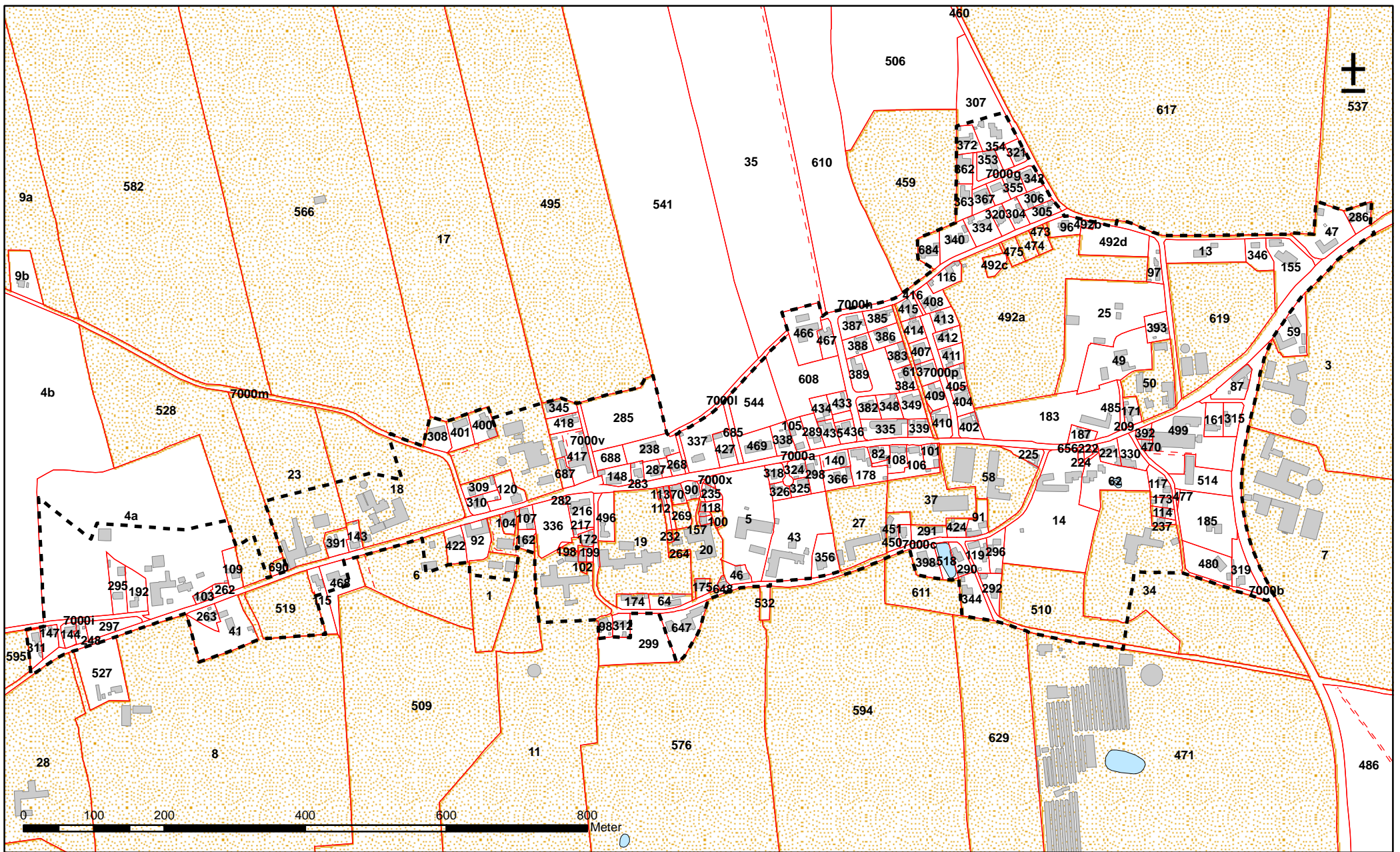
### Jordforurening

### Vidensniveau

-  Vidensniveau 1
-  Vidensniveau 2

**Kortbilag 5**  
 Registreret jordforurening

Lokalplan nr. 202, Holm



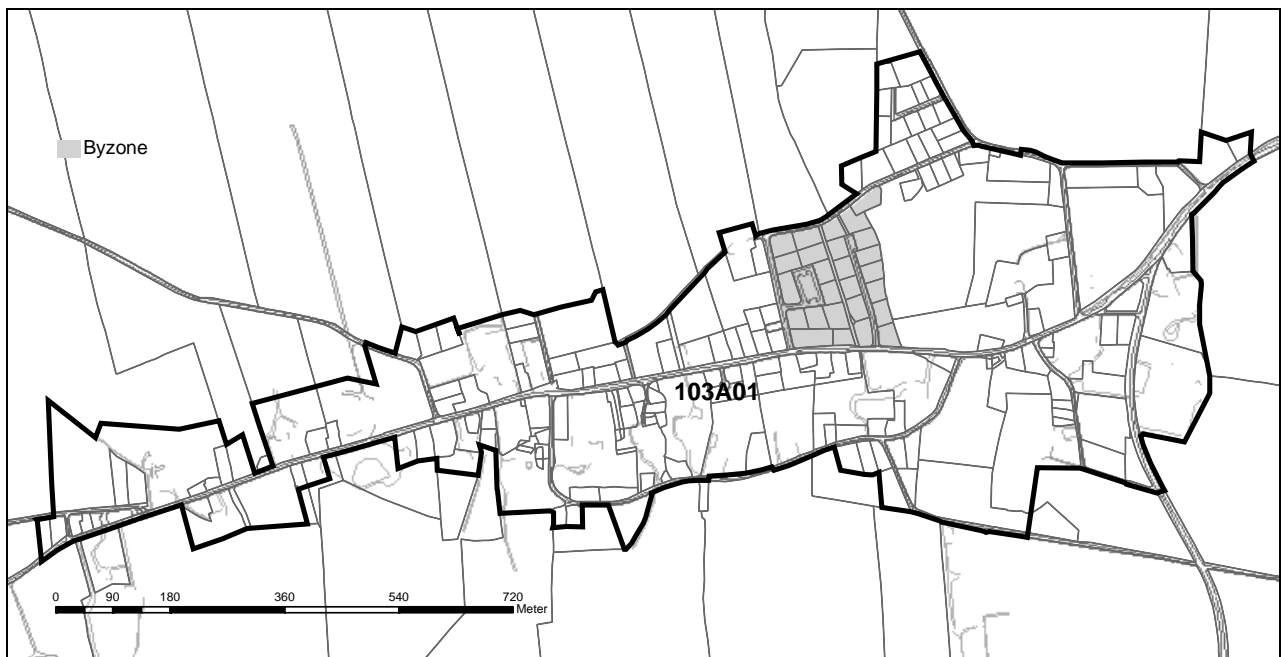
— Lokalplangrænse

••• Landbrugspligt

**Kortbilag 6**  
Landbrugspligt

## KOMMUNEPLANTILLÆG 6 til kommuneplan 2005 - 2017

Ramme 103A01, Holm



### Formål:

Formålet med dette kommuneplantillæg er, at udvide rammeområdet således der kan indpasses flere boliger i landsbyen.

### Redegørelse:

Området er omfattet af kommuneplanramme 103A01 i kommuneplan 2005-2017 for Sønderborg-området.

Kommuneplanen udlægger arealet til landsbyområde med blandet bolig og erhverv. Kommunalbestyrelsen har et ønske om, at sikre bevaringsværdierne i Holm samt give bedre plads til nybyggeri i landsbyen. Det kræver, at kommuneplanrammen udvides til også at omfatte nye områder udlagt til boligbebyggelse. Desuden ændres bestemmelserne for tilladte miljøklasser, idet erhverv i miljøklasse 1-3 tillades.



## KOMMUNEPLANTILLÆG 6

Nye bestemmelser for Ramme 103A01, Holm

Ændringer markeret med *kursiv*

ANVENDELSE	
Generel anvendelseskode	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifik	Landsbyområde
ZONE	
Eksisterende zonestatus	By- og landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
BEBYGGELSE	
Max bebyggelsesprocent for området	25
Bebyggelsesprocenten beregnes af	Den enkelte ejendom
Bebyggelsesprocent pr. grund	25
Rumfangsbestemmelse max m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	-
ETAGER	
Maksimalt antal etager	1,5
HØJDE	
Maksimal højde	8,5 meter
MILJØKLASSE	
Mindst tilladte miljøklasse	<i>Virksomheder og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne, f.eks. forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik. Afstand til boliger er ikke nødvendig.</i>
Højest tilladte miljøklasse	<i>Virksomheder, der fra udendørs aktiviteter (herunder transport) giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne: "Uvæsentlig forurening". Mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder (f.eks. benzinstationer). Afstand til boliger ca. 50 m.</i>
RAMMETEKST	
Genanvendelsesbestemmelser: Områdets anvendelse:	Holm landsbyområde er blandet bolig- og erhvervsområde. Erhverv, der drives fra området, er landbrug og anden fremstillingsvirksomhed. Eksisterende bygninger kan genanvendes til bolig- og erhvervsformål.
Bebyggelsen:	Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen af kulturmiljøet i og omkring landsbyen må ikke finde sted. Holm var i middelalderen den største landsby i Sønderjylland med i alt 36 gårde beliggende langs med de to parallelle gader. Landsbyen er endvidere speciel ved at være udstykket i en såkaldt "kamudstyknings", hvor hver gård ligger på en smal strimmel jord, der går vinkelret ud fra landsbyen.
Opholds- og friarealer:	-
Miljøforhold:	-
Infrastruktur:	-
Zonenotat:	-
Lokalplaner og byplanvedtægt:	Området er omfattet af lokalplan nr. 202.
Notat:	Området er registreret til at være af særlig interesse for friluftsliv. I amtets vejledende registrering er der i området registreret op til flere beskyttede vandhuller.

## **Vedtagelse**

Forslag til kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget af Byrådet den 13. december 2006

Kommuneplantillæg nr. 6 er endeligt vedtaget af Byrådet den 27. februar 2008

**Jan Prokopek Jensen**  
*Borgmester*

**Alfred Holm-Petersen**  
*Kommunaldirektør*

## Screening

KONKLUSIONSSKEMA			
Punkt	Emne	Miljøpåvirkning (1, 2 eller 3)	Væsentlig betydning (A, B eller C)
1	Visuel påvirkning	2	B
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	Klimapåvirkning	1	A
9	Kulturarv	2	B
10	Befolkning	1	A
11	Menneskers sundhed	1	A
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	2	B
14	Naboområder	1	A
15	Alternativer, 0-løsning	1	A

### Definition

- 1** - betyder at det ikke er sandsynligt 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

Det vurderes at størstedelen af de undersøgte emner har en usandsynlig påvirkning på miljøet. Enkelte af emnerne skønnes måske at have en væsentlig påvirkning.

Den visuelle påvirkning skønnes at være positiv, da nybyggeri skal indpasses landsbyens eksisterende struktur og miljø. Emnerne vedrørende kulturarv og materielle goder skønnes måske at have en væsentlig miljøpåvirkning. Lokalplanen skal sikre bevaring af væsentlige strukturer, bygninger og miljøer i landsbyen. Samtidig gives der mulighed for nybyggeri af bolig og erhverv. Dette skønnes på længere sigt at få en positiv påvirkning på miljøet, da landsbyens værdier sikres ved bevaring og udvikling.

Samlet set medfører de beskrevne miljøpåvirkninger ikke, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Inspirationskatalog

# **Gode råd når du skal bygge om i Holm**

Bilag til lokalplan 202 Holm



# Gode råd når du skal bygge om

Holm er udpeget som en landsby med bevaringsværdige kulturmiljøer. Det betyder, at landsbyens udtryk ønskes bevaret til glæde for fremtidens generationer. Men det betyder ikke, at landsbyen skal fastfryses. Der skal stadig være plads til ombygninger, forbedringer og nybyggeri i Holm, men for at bevare landsbyens charme og udtryk er det vigtigt, at ændringerne understøtter de bevaringsværdige strukturer.

Dette bilag giver en række gode råd til, hvordan ombygninger kan foretages, så ændringerne kan understøtte landsbyens bevaringsværdige særkende. Her gives gode råd og inspiration til:

- Når du vil renovere facaden
- Når du vil udskifte vinduerne
- Når dit hus har en gammel hoveddør
- Når taget trænger til udskiftning
- Når du vil bygge en kvist
- Når du vil lave en tilbygning

Det er håbet og ønsket, at landsbyens nuværende og kommende beboere vil følge anbefalingerne til gavn for landsbyens fremtid. Bilaget henvender sig først og fremmest til ejere af ældre huse i Holm, men også andre husejere og nybyggere skal være velkomne til at lade sig inspirere af de gode råd. F.eks. gælder principperne for en arkitektonisk flot udformning af vinduer og kviste for bygninger i enhver alder.

## Der er behov for nænsom bygningsbevaring

En renovering af et ældre hus lyder meget dyr, fordi mange forbinder det med en gennemgribende udskiftning af mange gamle, slidte bygningslementer. Men i virkeligheden er de oprindelige, gamle byggematerialer ofte af god kvalitet og ved løbende vedligeholdelse og en håndværksmæssig rigtig forbedring, kan de i de fleste tilfælde holde mange år. Alt for ofte sker det, at ejere af gamle huse udskifter de gamle materialer med nye, moderne elementer, der for det første ikke harmonerer med



Møllegade 29

Der findes mange flotte bevaringsværdige huse i Holm, her er det et charmerende stråtagt hus, der bidrager til det gode miljø i landsbyen.

bygningens arkitektoniske udtryk og for det andet ikke har en kvalitet på linie med det oprindelige. I stedet for at vælge den store udskiftning, som en renovering lægger op til, bør man gå mere forsigtigt til værks og vælge, hvad man kan kalde en *nænsom bygningsbevaring*. Det indebærer, at de gamle materialer som udgangspunkt genbruges efter restaurering, og at ændringer tilpasses bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Det arkitektoniske udtryk har rent faktisk stor betydning. Et hus kan – og bør – betragtes på lige fod med enhver anden kunstgenstand. Det er efterhånden alment kendt, at et møbel eller et maleri vil miste værdi, hvis det udsættes for en hårdhændet ombygning eller rensning, og på samme måde forholder det sig med et hus. Hvis huset får en voldsom renovering, hvor detaljer fjernes eller fremmede elementer påklistres, vil det miste noget af sin sjæl og dermed noget af sin værdi.



Møllegade 68

Dette hus er ikke klassificeret som bevaringsværdigt, men bygningens stil er helt i harmoni med landsbyens udtryk: et længehus placeret parallelt med Møllevej og en forhave med blandede træer og buske samt Nordborg Hegn ud til vejen.

### Hvis dit hus er udpeget som bevaringsværdig

På lokalplanens kortbilag 3 er der udpeget en række bevaringsværdige bygninger. For dem gælder mere restriktive bestemmelser for udvendige forandringer end andre boliger. For det første må du ikke nedrive dit bevaringsværdige hus uden kommunens godkendelse, men også større ombygninger skal vendes med kommunen, før de påbegyndes. En større ombygning kan være opførelse af tilbygninger og kviste, ændring af tagkonstruktion eller -materiale, udskiftning af vinduestype og ændring af facadematerialet. Til de mindre forandringer hører normal vedligeholdelse, der ikke ændrer ret meget på husets visuelle udtryk. Du kan ligeledes frit foretage indvendige ændringer i et bevaringsværdigt hus.

# Når du vil renovere facaden

En renovering af en facade er en større sag, der kan have stor betydning for et hus' udseende. Generelt vil en ny og markant anderledes facadebeklædning virke fremmed på en eksisterende bygning, og værdifulde bygningsdetaljer og facadens overfladestruktur kan gå tabt, hvis ikke renoveringen udføres i respekt for bygningens oprindelige idé.

Som hovedregel kan det siges, at hvis dit hus oprindeligt er opført i blank mur, bør du ikke overfladebehandle det; er det derimod født med en overfladebehandling – pudset, kalket eller malet –, bør du videreføre og vedligeholde den. Har huset været pudset, vil det som oftest oprindeligt have været kalket hvidt. Du bør tænke på at et hus i en kraftig farve påvirker helhedsindtrykket af hele vejen.

En bygningstegning fra husets opførelse eller gamle billeder vil som regel være en stor hjælp. Kommunens planafdeling vil meget gerne være behjælpelig med at finde dem frem, hvis de findes i Kommunens arkiv, ellers kan det ofte være en god løsning at spørge sig for på det lokalhistoriske arkiv efter et billede.



Møllegade 35

Bygningen her er et flot eksempel på en oplevelsesrig facade bl.a. pga. de karakterfulde gesimser.

Selv om murværk er meget holdbart, kræver det dog løbende vedligeholdelse. Du skal sørge for at reparere revner i fuger, og hvis udskiftning af sten bliver nødvendigt, skal det ske med nye sten, der i farve, form og overflade svarer til de oprindelige. Hvis dit murværk trænger til en afrensning for snavs, bør du gå nænsomt til værks med rent vand og en kost eller vandspuling med en ikke alt for hård stråle. Du skal derimod holde dig fra sandblæsning, da det er alt for hårdt ved fugerne, og murstensoverfladen vil blive porøs.

En bygningsfacade kan være udsmykket på mange måder alt efter byggestil. Friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder med refendfugning er alle med til at gøre facaden mere oplevelsesrig og fortælle om bygningens alder og stil. For at bevare en bygningsstil er det derfor vigtigt, at du aktivt bevarer og vedligeholder udsmykningerne.

Et karakteristisk eksempel på bygningsudsmykning er en gesims. Gesimsen udgør tagets afslutning forneden og er dermed bindeledet mellem tag og mur. Mange steder er gesimsen udført meget kunstnerisk og er derfor en vigtig og karaktergivende del af en bygningens udtryk. Så når du selv sørger for at bevare og vedligeholde gesimser på dit hus, kan du højne din bygningens visuelle værdi.

*Huse i blank mur bør ikke overfladebehandles.*

*Bygningers oprindelige udsmykning bør vedligeholdes og bevares.*

*Gesimser mv. bør ikke tildækkes af tagudhæng, med mindre huset er født med det.*

Anbefalinger



# Når du vil udskifte vinduerne

Udformningen af vinduer har stor betydning for en bygnings udtryk, derfor bør nye vinduer vælges med omhu.

Moden og traditionen inden for vinduer skifter over tid, og således er de vinduer, som et hus er født med, et centralt udtryk for en bygnings alder og stil. Når du istandsætter dit hus, er det derfor vigtigt, at du respekterer vinduernes oprindelige udformning.

Er dit hus oprindeligt opført med opsprossede vinduer, bør du bibeholde det. Et vindue med sprosser giver et væsentligt anderledes udtryk til et hus end et vindue uden sprosser. Men der ligger flere ting i det at vælge opsprossede vinduer. Både vinduesglassenes størrelse, sprossernes bredde, vinduesrammens materiale og glassets overflade har betydning. Dine nye vinduer bør på de punkter være lig de gamle vinduer. Men når udformningen af vinduerne har så stor betydning, er det værd at overveje, om det ikke vil være bedre at istandsætte dine gamle vinduer i stedet for at skifte til nye. Når du vælger at bevare frem for at udskifte, sikrer du samtidig den bedst mulige bevaring af de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.



Møllegade 40



Møllegade 62

Billedet til venstre viser, hvordan bevaring af de gamle, opsprossede vinduer giver charme til huset. På samme måde kunne man med fordel anvende opsprossede vinduer i huset til højre.

Det er også værd at bemærke, at i mange tilfælde kan det faktisk bedre betale sig, at bevare de gamle vinduer end at skifte dem ud med nye termoruder. Termovinduer med sprosser har ikke så god isoleringsevne, fordi ruderne er meget små, og langs kanten af en termorude er isoleringsevnen lav. Derfor kan gammeldags opsprossede vinduer med forsatsvinduer faktisk give en væsentlig bedre varmeisoleringsend termoglas.

Det anbefales, at du vælger vinduesrammer udført i træ, fordi de generelt giver mere liv i en bygningsfacade i modsætning til plastvinduer, der virker statiske og fremmede i ældre patinerede huse.

Der er flere eksempler på at korrekt udførte trævinduesrammer kan holde i 100 år - ja sågar 250 år. Når den gamle maling begynder at skalle af, er det blot tid til at skrabe maling og kit af, give ny linolie samt genopfriske med maling og kit.

I ældre huse er trævinduerne typisk malede, og det bør nye vinduer også være. På Als har der været tradition for at vinduerne har været brune eller grønne evt. med en cremefarvet ramme.

Ligeledes får du det bedste resultat, hvis du vælger vinduer, der er oplukkelige og sidehængte, fordi det er den originale udformning.

## Anbefalinger

*Gamle trævinduer bør repareres ved udskiftning af enkelte dele af rammer og sprosser.*

*Ved udskiftning af vinduer bør de tilpasses de oprindelige vindueshuller med størrelse og udformning.*

*Hvis du ønsker at begrænse gamle vinduers varmetab, tilrådes brug af forsatsvinduer.*

*Snydesprosser bør ikke anvendes.*

*Træ er at fortrække til vinduesrammer frem for andre materialer. Rammerne bør være malet med dækkende maling i overensstemmelse med bygningens stil og farver.*

# Når dit hus har en gammel hoveddør

Hoveddøren markerer indgangen til dit hjem, og derfor er den en vigtig bygningsdetalje. En smuk og velholdt dør har signaleret velstand. Hvis du ejer et ældre hus med gamle yderdøre, bør du være opmærksom på at vedligeholde dørene, fordi det vil være med til at bibeholde husets arkitektoniske udtryk. De gamle døre kan betragtes som bygningsantikviteter, og det kan være meget svært at finde nylavede døre i tilsvarende stil og kvalitet, derfor er en aktiv bevaring afgørende. Som med vinduerne har det været mest udbredt med brune eller grønne døre og igen gerne i en cramefarvet ramme og evt. cremefarvede detaljer.

Gamle dørpartier har ofte en stram symmetrisk opbygning og er dekoreret med vinduer og sprosser. Hvis du udskifter en flot dekoreret dør i et gammelt hus med en dør i "parcelhusstilen", vil det ændre



Damgade 39



Møllegade 29

Der findes flere fine eksempler på bevaringsværdige hoveddøre i Holm, her er blot to eksempler.

betydeligt på dit hus' udtryk, og meget af dets charme vil gå tabt. Derfor bør udskiftning af døre ske efter nøje overvejelser.

Generelt kan det siges, at nye døre skal tilpasses de oprindelige dørhuller mht. størrelse og udformning. Det betyder også, at hvis du udskifter en gammel dør, bør du vælge en ny dør, der er udført i træ og malet i en farve, der er tilpasset den øvrige bygning. I stedet for en fuld udskiftning kan det i mange tilfælde være bedre at istandsætte den gamle dør, det vil også sikre den bedste overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektoniske stil.

*Oprindelige døre bør bevares gennem løbende vedligeholdelse.*

*Ved udskiftning af dør, bør nye døre udføres i samme materialer og udformning som de oprindelige.*

**Anbefalinger**

# Når taget trænger til udskiftning

Taget på en bygning indeholder en stor del af bygningens karakter, og derfor har både tagmaterialet og –udformningen stor betydning for vores oplevelse af et hus.



Damgade 18

Den flotte stråtækte gård har fået en tilbygning med et markant anderledes tagmateriale, hvilket får tilbygningen til at skille sig meget ud fra den oprindelige bygning. Man kunne med fordel i stedet have videreført stråtaget. Det vil give en mere harmonisk sammenhængende bygning. Læg desuden mærke til Nordborg Hegnet ud mod vejen.

I langt de fleste tilfælde, hvor en udskiftning af tagmaterialet er tiltrængt, bør du vælge et materiale lig det, som bygningen oprindeligt er udført med – dvs. både i farve, form og tekstur. Tagmaterialet hører ofte til husets særlige tid eller stilart og indgår som en naturlig del af bygningens karakter. Hvis du i stedet vælger et markant anderledes tagmateriale end det oprindelige, er der stor risiko for, at resultatet vil blive et uharmonisk hus arkitektonisk set. Det skal også siges, at cementtagsten, bølgeeternit og stålplader patinerer knap så flot som tegl, og således kan taget få en anderledes patina end det oprindelige, hvis tagmaterialet ændres fra f.eks. tegl til cementtagsten.

En del af tagets karakter ligger i tagrender og nedløb. Så står du for at skulle udskifte tagrenderne, skal du være opmærksom på at vælge en type, der harmonerer med resten af bygningen. Ofte vil tagrender og nedløb i zink eller kobber give en bygning et markant bedre udtryk frem for plastiktagrender.

## Anbefalinger

*Husets oprindelige tagmateriale bør fastholdes.*

*Tagets oprindelige form og detaljer bør bevares ved reparation og udskiftning.*

*Tagrender og nedløb udført i zink eller kobber giver ofte et flottere udseende end plastiktagrender.*

# Når du vil bygge en kvist

Hvis du vil tilføje dit hus en eller flere kviste, kan du gøre brug af nogle simple hovedregler for placering og udformning af kviste, så du sikrer, at de indgår i harmoni med huset. Før det første skal kviste placeres i regelmæssig takt og korrespondere med facadens vindueshuller eller andre facadedetaljer. F.eks. bør kviste placeres direkte over facadevinduer. For det andet bør kviste dimensioneres, så den samlede bredde ikke overstiger 1/3 af facadens bredde og i øvrigt tilpasses spærafstanden. For det tredje bør kvistens vinduesformat være i overensstemmelse med husets øvrige vinduer m.h.t. proportioner i opdeling og rudeformat. En tommelfingerregel siger, at du får et pænt kvistvindue, når det har samme bredde som husets øvrige vinduer, men kun 2/3 af højden. Hvis facadevinduerne f.eks. er dannebrogsvinduer kan kviste udføres med vinduer, der svarer til to af de tre fag i et dannebrogsvindue.



Kvistene på billedet til venstre er kvistene fint tilpasset bygningens størrelse og facadevinduernes dimensioner. Kviste er også en mulighed i stråtægte huse, det kan være en god måde at få lys ind på førstesalen.

Kviste findes i flere variationer, der kan opdeles i tre hovedgrupper.

1: Den traditionelle tagkvist har et selvstændigt sadeltag eller buet tag enten i taget materiale eller i zink, og er den mest udbredte kvisttype. Den vil kunne tilpasses de fleste hustyper.

2: Taskekvisten har derimod ensidig taghældning i samme retning som husets tag.

3: Endelig er der frontkvisten, hvor kvistvinduet er i plan med husets facade. Denne type vil være smuk på de fleste lidt større og længere huse. Desuden giver den en god udnyttelse af loftsetagen.

Hvilken kvisttype, du skal vælge, kommer an på husets byggestil og dine ønsker. Hvis du vil bygge en kvist på et længehuse i Holm, anbefales en traditionel kvist med sadeltag med 45° hældning beklædt zink eller en frontkvist hvis huset er stort nok til at bære det. Når du udformer din kvist kan du også sørge for at udhæng og gesims på kvisten er i overensstemmelse med detaljerne i huset.

Kviste kan ses som et alternativ til tagvinduer, da de begge udfylder funktionen med at give lys og luft i tagetagen. Her skal du være opmærksom på, at tagvinduer ofte kan virke som fremmede elementer i ældre bygninger, fordi de ikke følger bygningens stil – f.eks. er vinduerne ikke opsprossede. Der findes til gengæld bedre muligheder for at udforme en kvist, så den harmonerer med huset. Ejer du et hus, der har originale kviste, bør du bevare og vedligeholde dem i deres oprindelige stil, så de understøtter bygningens oprindelige idé.

*Kviste skal helst dimensioneres efter grundreglen: hellere få og små end mange og store.*

*På et længehus anbefales en traditionel tagkvist med sadeltag.*

*Kviste er ofte en bedre løsning end tagvinduer.*

*Originale kviste bør bevares og vedligeholdes i deres oprindelige stil.*

**Anbefalinger**

# Haven

Haven er en ofte overset "bygningssdel" på huset. Forestil dig at huset har en traditionel forhave med symetri, hække, nordborghegn, plæne og fine små bede. Forestil dig så at disse erstattes af fliser, huset får et helt andet udtryk.

Mange gårde på Als og Sundeved er "slesviske" med stald og stuehus i én lang længe. Gårdene har derfor ofte gårdsplads og prydhave til gaden, mens køkken- og frugthave ligger bag ved gården. På mange gårde er hovedindgangen gennem forhaven. Det er helt fremmed for det øvrige Danmark hvor man er vant til firlængede gårde. Fine eksempler på disse haver er møllegade 74 og 68 (for 68 se side 2).

Prydhaven er noget specielt på Als. På grund af slotsgartnerierne og at Danmarks første planteskole ligger på Als, har mange fremmedartedeplanter fundet til området 150 år før de blev almindelige i resten af landet. Det drejer sig om kastanie, hængeask, blodbøg, valnød, morbær, tulipantræ, abetræ, gran, fyr og mispel. Disse planter vil man derfor ofte kunne finde i eksisterende haver.

Før man fælder et træ skal man overveje det nøje. Det tager mange år at erstatte store træer og det grønne billede i en landsby, kan ændres totalt, når bare et enkelt træ fældes.

Møllegade 74 og møllegade 21



## Anbefalinger

*Bevar så vidt muligt forhaven, da den er med til at give huset dets udtryk.*

# Når du vil lave en tilbygning

Ved ældre huse bør tilbygninger fortages efter grundige overvejelser, så tilbygningen kommer til at passe med det eksisterende hus og ikke virker som et element, der forstyrrer helheden af symmetri og balance.

## Anbefalinger

*Bygningsdetaljer fra det eksisterende hus kan med fordel videreføres til tilbygningen.*

*Søg inspiration ved at finde andre eksempler på tilbygninger til netop din hustype.*

I forbindelse med en tilbygning til dit hus kan det desuden være en god ide, hvis du først undersøger hvordan en tilbygning traditionelt er foretaget på din hustype. På den måde kan du søge inspiration til, hvordan en udvidelse kan foretages, så bygningens oprindelige ide bevares. Da en tilbygning er en stor forandring, er du også meget velkommen til at henvende dig i Kommunens Planafdeling og spørge om råd og vejledning.

Det er vigtigt, at du ved en ombygning tager udgangspunkt i dit hus' oprindelige proportioner og materialer, så tilbygningen bliver i harmoni med det eksisterende. Det kan f.eks. gøres ved at videreføre bygningsdetaljer fra det eksisterende hus til tilbygningen

## Kilder til yderligere inspiration

Du kan finde mere inspiration til ombygning af dit ældre hus mange steder, et par af dem nævnes her:

Der er skrevet en udemærket bog om alsisk bygnings- og havekultur:

Helle Ravn og Peter Dragsbo: Taks og trempel, udgivet 2002 af museet på Sønderborg Slot.

Desuden er man meget velkommen til at kontakte Museum Sønderjylland - Sønderborg Slot, 6400 Sønderborg, tlf: 74422539 mail: sonderborg@museum-sonderjylland.dk

eller

Kulturmiljørådet for Sønderjylland, att: Kim Furdal, Museum Sønderjylland - ISL Lokalhistorie, Haderslevvej 45, 6200 Aabenraa mail: kifu@museum-sonderjylland.dk

Desuden er der de landsdækkende hjemmesider, hvor man kan finde information:

[www.bevardithus.dk](http://www.bevardithus.dk)

[www.bygningsbevaring.dk](http://www.bygningsbevaring.dk)

[www.raadvad.dk](http://www.raadvad.dk)

Søren Vadstrup: "Huse med sjæl – om nænsom istandsættelse og bevaringsmæssig forbedring af ældre bygninger" Gyldendal 2004.