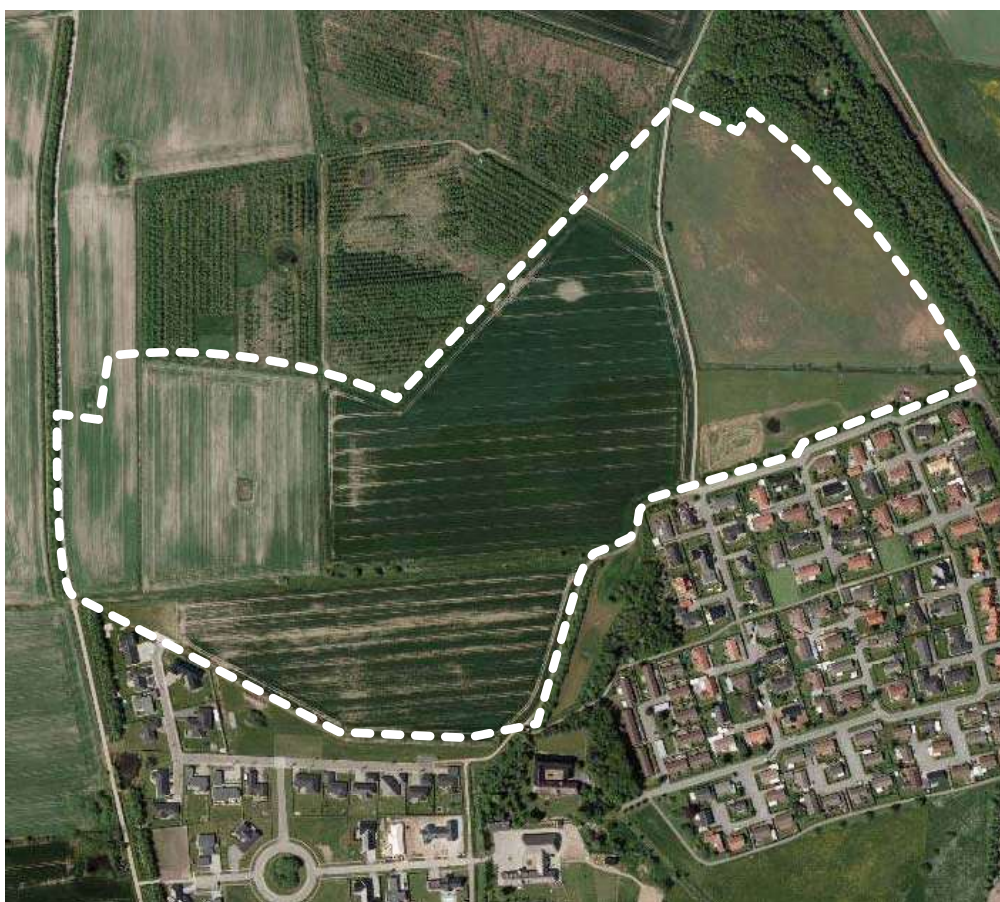


Lokalplan nr. 047-630

Boligområdet Rosinfelt, Etape II

Tønder



Lokalplan nr. 047-630 er udarbejdet af aarhus arkitekterne, by og landskab for Tønder Kommune, Plan, Byg & Trafik.

Januar 2015

Indhold

INDHOLD	3
VEJLEDNING	4
Hvad er en lokalplan?	4
Læsevejledning	4
Offentliggørelse af planforslag	4
Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger	4
Midlertidige retsvirkninger	4
Varige retsvirkninger	5
Klagevejledning	5
INDLEDNING	6
BESTEMMELSER	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn	9
§ 8 Veje, stier og parkering	11
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning	12
§ 10 Grundejerforening	12
§ 11 Ophævelse af lokalplaner	13
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	13
REDEGØRELSE	15
Lokalplanens baggrund	15
Lokalplanens formål	15
Lokalplanens afgrænsning	15
Lokalplanområdet	16
Lokalplanens indhold	19
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	27
Lokalplanens sammenhæng med anden lovgivning	29
Servitutter	31
Tilladelse fra myndighederne	31
VEDTAGELSESPÅTEGNING	33
KORTBILAG A - Matrikelkort & Afgrænsning	35
KORTBILAG B1 - Byggefelter og vejadgang, delområde I	36
KORTBILAG B2 - Byggefelter og vejadgang, delområde II	37
KORTBILAG C - Arkæologi og bindinger	38
KORTBILAG D - Illustrationsplan	39

Vejledning

Planloven kan læses på
www.lpa.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte, at udarbejde et lokalplanforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en redegørelse og en række lokalplanbestemmelser. I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også. Illustrationerne i lokalplanens redegørelsesdel er alene af vejledende karakter. Lokalplanbestemmelserne er bindende og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 1. oktober 2014 til d. 26. november 2014

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt fra den 1. oktober 2014 til den 26. november 2014.

I høringsperioden modtog Tønder Kommune 1 bemærkning til lokalplanforslaget. Bemærkningen har medført en præcisering af forhold beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse. Bemærkningen medfører ikke væsentlige ændringer i planen.

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plansystemdk.dk.

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø på: tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: teknisk@toender.dk.

Lokalplanforslaget kan ses på:
www.plansystemdk.dk

VARIGE RETSVIRKNINGER

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Kommunens hjemmeside
www.toender.dk

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, og det skal ske inden 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

Du kan klage hvis du har en retlig interesse i sagens udfald eller ifølge planlovens § 59 er en landsdækkende forening eller organisation, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Hvis du ønsker at klage, 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. Du kan læse mere på www.nmkn.dk/klage

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 Tønder Kommune. Helst på teknisk@toender.dk, ellers til Tønder Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusstræde 2, 6240 Tønder. Tønder Kommune videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En lokalplan medfører ikke handlepligt, men når der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

Ved retlige spørgsmål forstås spørgsmål, som drejer sig om de procesmæssige forhold i forbindelse med planens udarbejdelse og vedtagelse.

Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. Dog kan lovligheden af indholdet påklages.

Indledning



Lokalplanen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 22,7 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 421a (delvis), 447b (delvis), 643 (delvis), 667 og 671, samt del af vejmatrikel 586 alle Tved under Tønder Ejerlav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter den 1. januar 2014, udstykkes heraf.

Lokalplanen har til formål at sikre 2. etape af en allerede påbegyndt udstykning ved Rosinfeltvej i Tønder.

Lokalplanen skal konkretisere og fastlægge anvendelsen af området til boligformål med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. 2. etape, som omfattes af denne lokalplan, muliggør udstykning af op til 80 parceller til åben lav boligbebyggelse. Enkelte parceller kan slås sammen og anvendes til tæt-lav bebyggelse. Kommunens eksisterende udbud af boliger er fortrinsvist parcelhuse.

Tønder Kommune ønsker at sikre at nybyggeri i kommunen kan matche fremtidige krav til energirigtigt byggeri. Derfor har lokalplanen også til formål at sikre, at alt byggeri i området skal opføres som lavenergihuse, ligesom lokalplanen indeholder både krav og inspiration til klimatilpasning og øvrige bæredygtige tiltag.

Derved forholder lokalplanen sig aktivt til kommunens vision om at medvirke til at nedbringe CO2 udledningen og at sikre en robusthed overfor klimaforandringer.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE **Lokalplan 047-630** **Boligområdet Rosinfelt, Etape II,** **Tønder**

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- § 1.1 Lokalplanen har til formål at:
- fastlægge anvendelsen i dele af området til boligformål,
 - ændre anvendelsen i dele af området til rekreative formål og jordbrugsformål,
 - ophæve eksisterende lokalplan nr. 1.09 for så vidt angår den del, der omfatter nærværende lokalplan,
 - fastlægge principper for den overordnede disponering af området,
 - fastlægge principper for klimatilpasning,
 - sikre, at nybyggeri, som lavenergihuse,
 - sikre de arkæologiske interesser i området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

Afgrænsning

- § 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 22,7 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 421a (delvis), 447b (delvis), 643 (delvis), 667 og 671, samt del af vejmatrikel 586 alle Tved under Tønder Ejerlav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter den 1. januar 2014, udstykkes heraf.

- § 2.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som vist på kortbilag A.

Delområde I omfatter matriklerne nr. 421a (delvis) og 643 (delvis).

Delområde II omfatter matriklerne nr. 447b, vejmatrikel 586 (delvis), 667 og 671.

Zonestatus

- § 2.3 Hele lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse

- § 3.1 Områdets anvendelse fastlægges, i delområde I, til boligformål med helårsbeboelse i form af primært åben lav bebyggelse. Inden for det på kortbilag B viste område må der desuden bygges tæt lav bebyggelse.

I delområde II fastlægges anvendelsen til rekreative formål og jordbrugsformål uden mulighed for yderligere bebyggelse.

- § 3.2 Der kan indpasses kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke generende virksomheder i miljøklasse 1-2, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af en bebor på den pågældende ejendom.
- at ejendommens karakter af bolig ikke forandres.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parking, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykninger

- § 4.1 Delområde I skal udstykkes efter principperne, som vist på udstykningsplanen på kortbilag B1.

Udstykningsplanen, som er vist på kortbilag B1, er gældende i forhold til vejforløbene, men vejledende i forhold til grundstørrelserne. Således kan parcellernes vinkelrette skel mod vejskellene varieres. Skel, der ligger parallelt med den adgangsgivende vej skal derimod fastholdes.

- § 4.2 Grundstørrelserne skal være mellem 700 og 1390 m² ved åben lav bebyggelse. Ved anvendelse til tæt lav bebyggelse må grundstørrelserne ikke være under 300 m².
- § 4.3 Arealer til regnvandsbassiner i fællesarealerne kan udmatrikuleres.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Omfang

- § 5.1 Bebyggelsesprocenten fastlægges i delområde I til maks. 30 % for den enkelte grund ved åben lav bebyggelse og maks. 40 % ved tæt lav bebyggelse.

Delområde II kan ikke bebygges.

Bebyggelsens placering

- § 5.2 Al bebyggelse i delområde I skal placeres min. 2,5 meter fra skel. Dog kan der bygges til skel ved tæt lav bebyggelse.

Carporte, skure og udhuse kan opføres i skel til nabo.

Bygningshøjder

- § 5.3 Bygningshøjden fastlægges til max. 8,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 6.1 Al boligbyggeri i området skal opføres som lavenergihuse.

- § 6.2 For hele lokalplanområdet gælder det, at facader skal fremstå i træ, mur i tegl, beton, eller pudset / vandskuret mur i hvid, grå eller sort eller begrønnes. Træhuse må ikke fremstå som bjælke- og rundtømmerhuse.

Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

Tage kan etableres som grønne tage med græs / sedum eller med andre ikke reflekterende tagmaterialer som tagpap og tagsten.

Se i øvrigt redegørelsens vejledning til et bæredygtigt materialevvalg.

§ 6.3 For hele lokalplanområdet gælder det, at tage og facader på bebyggelsen skal udføres i ikke reflekterende materialer*.

*Engoberede tagsten tillades. Ædel-engoberede og glaserede tagsten er derimod ikke tilladt.

§ 6.4 Skure, udhuse, carporte, garager lignende mindre bygninger kan opføres med grønne tage og i andre materialer end hovedbebyggelsen.

§ 6.5 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer på bygninger er, uanset ovenstående, tilladt på betingelse af:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne

§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

§ 7.1 Der må foretages terrænreguleringer maksimalt +/- 0,5 meter. Anlæg af fordelingsveje og anlæg til regnvandshåndtering er dog undtaget herfor.

§ 7.2 Skråningsanlæg mod vej, sti og nabogrunde må ikke være stejlere end 1:3 (0,5 meter lodret for hver 1,5 meter vandret).

Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel mod nabo og vej end 2,5 meter.

Ubebyggede arealer

§ 7.3 Ubebyggede arealer i delområde I skal anvendes til fælles opholdsarealer, fordelingsarealer og flexarealer¹, som vist principielt på kortbilag B1.

Arealer i delområde I, der ikke anvendes til ovenstående skal fremstå som græs- eller engarealer med spredt beplantning.

Beplantning og hegn

§ 7.4 Der kan etableres hække som afgrænsning af de enkelte parceller. Hækbeplantning skal dog placeres på egen grund i en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel og skal holdes i en højde på maks. 1.50 m.

¹ Flexarealerne i delområde I udlægges på arealer, hvor vejene forskydes, som vist principielt på kortbilag B1. Her etableres større flader med fast og evt. permeabel belægning, hvor der kan etableres fælles opholdsarealer med en mere permanent karakter i modsætning til de øvrige fællesarealer med en mere blød og grøn karakter. Her kan der desuden plantes spredte træer, etableres legepladser, grillpladser og lignende.

§ 7.5 Der må, i delområde I, etableres trådhegn med en maks. højde på 1.50 m. omkring de enkelte parceller. Trådhegn skal dog etableres i forbindelse med hækbeplantning – og på indersiden af denne.

§ 7.6 Der må ikke etableres hegn, som ikke fremstår som hækbeplantning.

Oplag

§ 7.7 Inden for lokalplanområdet gælder det, at fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme ikke må anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, - biler og uindregistrerede campingvogne.

Indregistrerede campingvogne må kun parkeres kortvarigt på egen grund, og ikke på veje og fællesarealer.

Arkæologiske områder

§ 7.8 Inden for de på kortbilag C viste områder, hvor der er registreret jordfaste fortidsminder, må der ikke bebygges eller etableres anlæg under normal pløjedybde uden at de pågældende områder, efter nærmere aftale med Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, er udgravet.

Befæstelsesgrad

§ 7.9 De befæstede arealer for den enkelte ejendom i delområde I, inkl. de bebyggede arealer, må højst udgøre 40 % af grundstørrelsen ved åben lav bebyggelse og 50 % af de sammenlagte parceller ved tæt lav bebyggelse.

Ved etablering af grønne tage kan befæstelsesgraden øges med op til 10 % forudsat at min. 50 % af de samlede tagflader på grunden begrønnes.

LAR (lokal afledning af regnvand)

§ 7.10 Der skal etableres regnvandsbassiner, åbne grøfter og lignende anlæg til håndtering af regnvand i de grønne fællesområder. Der kan ligeledes etableres grønne anlæg til håndtering af regnvand på den enkelte ejendom.

§ 7.11 Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes som naturlige søer / vandhuller / grøfter med lave brinker eller regnbede.

§ 7.12 Overfladevand fra den enkelte ejendom skal ledes til det åbne regnvandssystem i fællesarealer. Dette kan ske på overfladen via åbne grøfter eller render.

Fælles friarealer / flexarealer

§ 7.13 Mindst 10 % af det samlede areal i delområde I skal anvendes til fælles friarealer, som vist principielt på kortbilag B.

§ 7.14 Der skal etableres flexarealer², som vist principielt på kortbilag B.

² Flexarealerne i delområde I udlægges på arealer, hvor vejene forskydes, som vist principielt på kortbilag B1. Her etableres større flader med fast og evt. permeabel belægning, hvor der kan etableres fælles opholdsarealer med en mere permanent karakter i modsætning til de øvrige fællesarealer med en mere blød og grøn karakter. Her kan der desuden plantes spredte træer, etableres legepladser, grillpladser og lignende.

Flexarealerne skal fremstå med belægning i grus, stenmel eller anden belægning, som vandet kan trænge igennem (permeabel belægning).

Flexarealerne kan desuden beplantes med enkeltstående træer eller buske og anvendes til leg, aktivitet og ophold.

§ 8 Veje, stier og parkering

Veje

§ 8.1 Lokalplanområdets delområde I vejbetjenes fra Rosinfeltvej, som principielt på kortbilag B1.

§ 8.2 Der skal etableres en hovedfordelingsvej A-B, som vist principielt på kortbilag B1.

Der skal etableres boligveje C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N og O-P som vist principielt på kortbilag B1.

Der kan etableres en rundkørsel, som vist principielt på kortbilag B1.

§ 8.3 Alle vejearealer skal udlægges med en bredde på mindst 15 meter.

Vejen A-B skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter.

Vejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N og O-P skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

De dele af vejudlæggene, der ikke anvendes til veje og overkørsler skal anvendes til fælles friarealer.

Overkørsler og vendepladser

§ 8.4 Boligparcellerne skal tilsluttes boligvejene eller fordelingsvej C-D. Der må kun etableres én overkørsel for biler pr. parcel. Overkørslen må have en bredde på maks. 6 meter og kan udføres i græsarmering eller anden vandgennemtændelig (permeabel) belægning.

§ 8.5 For enden af vejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L og M-N skal der udlægges areal til vendepladser udformet efter vejreglerne.

Parkering

§ 8.6 Al parkering skal ske på egen grund ved åben lav boligbebyggelse og inden for de sammenlagte parceller, der anvendes til tæt lav boligbebyggelse.

§ 8.7 Ved åben lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Ved tæt lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 1,5 p-pladser pr. bolig.

Stier

§ 8.8 Der skal etableres offentlig stiforbindelse a-b og c-d gennem området, som vist principielt på kortbilag B1.

Der skal etableres lokale stier e-f, g-h, i-j, k-l og m-n, som vist principielt på kortbilag B1.

- § 8.9 Stierne a-b og c-d skal anlægges med en bredde på mindst 3 meter.

Stierne e-f, g-h, i-j, k-l og m-n skal udlægges med en bredde på mindst 5 meter og anlægges med en bredde på mindst 2 meter.

- § 8.10 Alle stier skal udføres med belægning i grus, stenmel eller anden fast belægning, herunder gerne med vandgennemtrængelig (permeabel) belægning.

§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning

Tekniske anlæg

- § 9.1 Udendørs antenner og paraboler må ikke opsættes i en højde der overstiger tagryggen på den bygning, de monteres på.

- § 9.2 Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området.

- § 9.3 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

- § 9.4 Solenergianlæg skal ligge plant med den tagflade, som de monteres eller indbygges på i henhold til kravene i § 6.5.

Belysning

- § 9.5 Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 3 meter fra tilpasset terræn.

Skiltning

- § 9.6 Skiltning må kun ske i form af mindre uoplyste henvisningsskilte med et maksimalt areal på 0,5m².

LAR (lokal afledning af regnvand)

- § 9.7 Nedbør fra tagflader kan opsamles i regnvandsanlæg og genanvendes til havevanding, toiletskyl og til vaskemaskiner.

- § 9.8 For alle former for fællesarealer skal der etableres et, så vidt muligt, åbent system til lokal afledning af regnvand, og overfladevand.

Regnvand og overfladevand skal ledes til det eksisterende forsinkelsesbassin ved Tved.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde i lokalplanområdets delområde I.

- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det og senest når 20 % af parcellerne er bebygget.

- 10.3 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Tønder Kommune.

- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.
- 10.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen, henlægges til foreningen.
- 10.6 Grundejerforeningen skal, når anlægsarbejdet og beplantningen på fællesarealerne er afsluttet, tage skøde på fællesarealerne i delområde I, herunder også boligvejene.

Regnvandsbassiner og - anlæg på fællesarealer anses om regnvandskloakering, der varetages af Tønder Forsyning A/S ifølge spildevandsplanen.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner

- § 11.1 Lokalplan nr. 1.09, vedtaget af Tønder Kommune i august 2006, ophæves ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for så vidt angår det område, der er omfattet af denne.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- § 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning
 - de i § 8 nævnte veje er etableret i relevant omfang i forhold til udbygningstakten
 - før de i § 7 og 9 nævnte anlæg til bortledning af regnvand er etableret i relevant omfang i forhold til udbygningstakten.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Tønder Kommune ønsker at sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger i kommunen. Tønder by er, som kommunens hovedby, et oplagt sted til bosætning og Tønder Kommune oplever en efterspørgsel af byggemuligheder i byen. Lokalplanen udarbejdes således på baggrund af konkrete ønsker om byggemuligheder i området.

Med denne lokalplan revideres og opdateres den eksisterende udstykningsplan for Rosinfelt, etape II efter ønsker om at klimatilpasning og bæredygtighed skal spille en mere fremtrædende rolle i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre fortsættelsen af den allerede påbegyndte udstykning ved Rosinfeltvej i Tønder.

Lokalplanen skal konkretisere og fastlægge anvendelsen af en del af lokalplanområdet til boligformål med åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Lokalplanen muliggør således udstykning af ca. 75-80 parceller til åben lav boligbebyggelse. Enkelte parceller kan slås sammen og anvendes til tæt lav bebyggelse.

Tønder Kommune ønsker, bl.a. med denne lokalplan, at sikre, at nybyggeri i kommunen kan matche fremtidige krav til energirigtigt byggeri. Derfor har lokalplanen også til formål at sikre, at alt byggeri i området skal opføres som lavenergihuse, ligesom lokalplanen indeholder både krav og inspiration til klimatilpasning og øvrige bæredygtige tiltag.

Derved forholder lokalplanen sig aktivt til kommunens vision om at medvirke til at nedbringe CO2 udledningen og sikre, at udviklingen i kommunen er robust overfor klimaændringer.

På baggrund af de arkæologiske fund i området, skal lokalplanen ligeledes sikre disse fund ved at nedlægge forbud mod bebyggelse og anlæg under pløjedybde i de berørte områder.

Slutteligt skal lokalplanen afløse den gældende lokalplan nr. 1.09 (udarbejdet af gl. Tønder Kommune i 2006) for så vidt angår denne lokalplans afgrænsning.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 22,7 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 421a (delvis), 447b, 643 (delvis), 667 og 671, samt del af vejmatrikel 586 alle Tved under Tønder Ejerlav, Tønder Kommune.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af åbne marker / landbrugsarealer. Mod syd og sydvest kobler området sig på boligbebyggelsen fra Rosinfeltvejs første boligudstykningsplan. Her er parcelhusene for størstedelen beliggende bag en grøn kile, som leder Rosinfeltvej videre til lokalplanområdet. Der er etableret et åbent regnvandsbassin sydligt i området, som er fælles med Rosinfelts første etape. Mod sydøst findes grønne områder bestående af rekreative arealer udlagt i 80'erne, og bevoksninger i forbindelse med de 3 gårde. Det grønne leder direkte over til det lidt østligere beliggende boligkvarter Tved, bestående af



Eksisterende bebyggelse i Rosinfelt I

åben lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanområdet omkranses i nordøst af fredskov, ligesom det langs hele den nordlige afgrænsning mødes af afskærmende løvskov.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet anvendes pt. til landbrugsformål, men er allerede kommune- og lokalplanlagt til boligformål.



Grønt område i delområde II med Tved i baggrunden

Landskabet

Denne del af Tved-området er præget af åbne vidder. Terrænet falder kun ganske lidt mod øst, men opleves samlet set som forholdsvist fladt. Umiddelbart nord for området starter Abild Bakkeø, som er rester af et landskab fra næstsidste istid for 350.000 - 130.000 år siden. Tøndermarsken ligger mod sydvest, afgrænset af byen.



Fremtidigt bebygget område i delområde I

Lokalplanområdet har den særlige kvalitet, at det umiddelbart omkringliggende landskab er bevokset med læhegn og løvskove på flere sider, samtidig med at skovtilplantning er ønsket i yderligere et tilstødende område. Således er området godt på vej i forhold til kommunens ønske om at øge det samlede skovareal.

Områdets historie

Udbygningen af området blev påbegyndt i starten af 80'erne med udstykningen af boligområdet Tved, som blev etableret i et område mellem 3 bevaringsværdige gårde centralt i området, og jernbanen. Tved er i dag et fuldt udbygget boligområde.

I 2000 muliggjorde lokalplan nr. 1.86 en boligbebyggelse på Rosinfeltvej, hvilket den efterfølgende lokalplan nr. 1.09 fastholdt gennem mindre justeringer. Rosinfeltvejs første etape nærmer sig sin fulde udbygning.

Veje og stier

Det nuværende stisystem er separeret fra vejene, idet en centralt beliggende sti fører fra øst mod vest. Syd for Tved boligområde fører en sti frem til børneinstitutionen og langs med stamvejen Tved til det lysregulerede kryds ved Plantagevej.

For at sikre, at svage trafikkanter kan komme sikkert til og fra de service- og indkøbsmuligheder, som findes i Tønder, er der etableret en cykel- og gangtunnel under Ndr. Landevej.

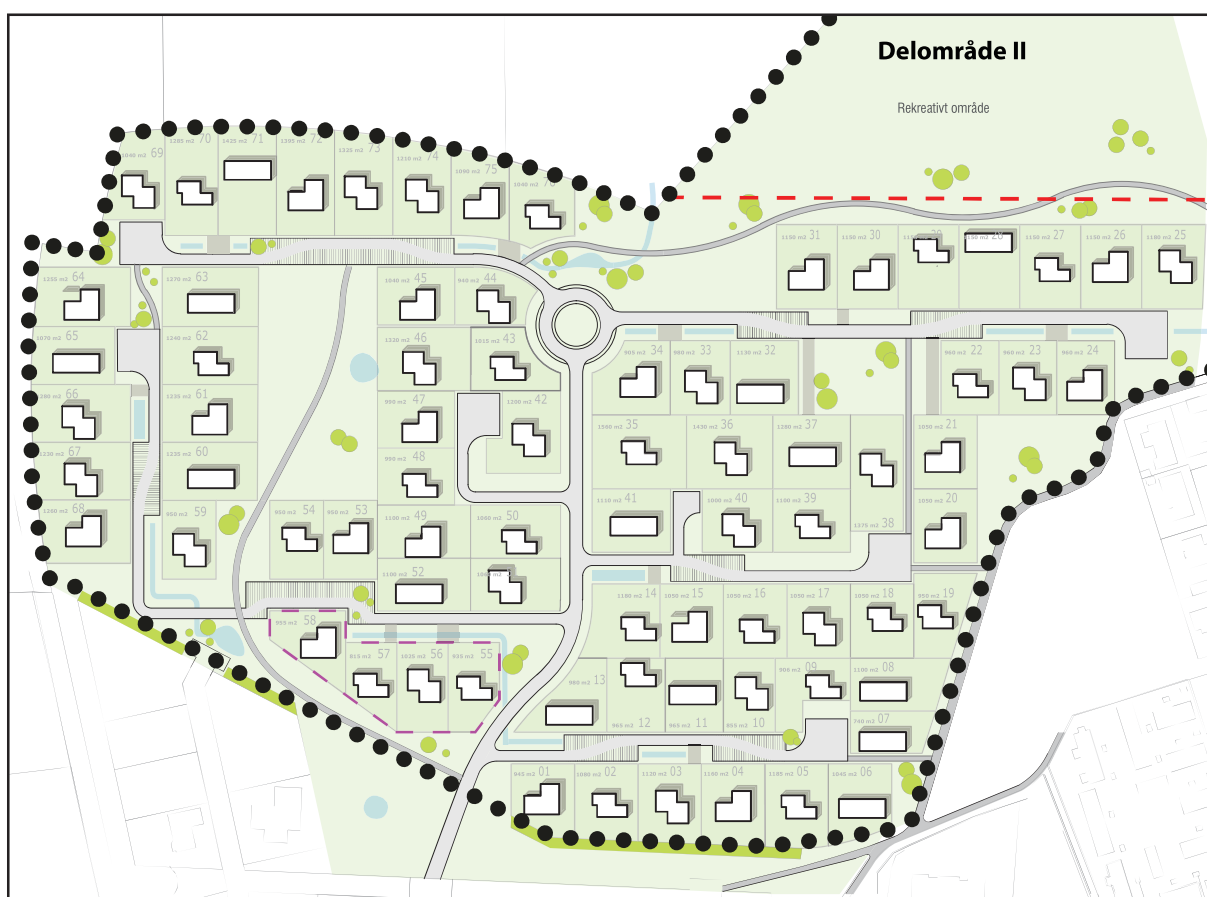
Fremtidige forhold

Lokalplanen muliggør etableringen af etape II af boligområdet Rosinfelt. Lokalplanen fastlægger således en opdateret udstykningsplan med principper for disponering af fællesarealer, boligparcellernes beliggenhed og placering af tæt lav boligbebyggelse og veje.

Rosinfelts etape II skal være et velfungerende og spændende boligområde, hvor det er attraktivt for bl.a. børnefamilier at bosætte sig. Der ønskes et grønt udtryk i området, hvor andelen af befæstede arealer minimeres – formålet med dette er at klimatilpasse området til at kunne håndtere de stigende regnmængder lokalt. For at understrege det grønne udtryk indeholder lokalplanen krav om at afskærmning skal bestå af levende hegn og hække, ligesom der gives mulighed for etablering af grønne tage.

Udformningen af boligudstykningsplanen såvel som regnvandshåndtering og nye regnvandssøer, tager udgangspunkt i de landskabelige forhold. Området er kun svagt kuperet, men smukt beliggende tæt på både byen, marsk og direkte afgrænset af skovområder. Boligudstykningsplanen vil, ved hjælp af udsigts- og rekreative kiler, private haver, vejtræer, fællesarealer og tilstødende områder, fremstå som et udpræget grønt, men stadig bymæssigt område. Det hele bindes sammen af forbindelser til såvel andre boligområder som mere centralt beliggende dele af Tønder.

Tønder kommune vurderer, at den oprindelige udstykning, som er beskrevet i lokalplan nr. 1.09, ikke længere er relevant at realisere i det nuværende omfang, som lokalplan nr. 1.09 muliggør. Derfor skal nærværende lokalplan samtidigt ændre anvendelsen af et større areal på ca. 10 ha, som tidligere har været lokalplanlagt til boligformål i lokalplan nr. 1.09, til rekreative formål, og ved samme lejlighed ophæve lokalplan nr. 1.09 i det pågældende område.



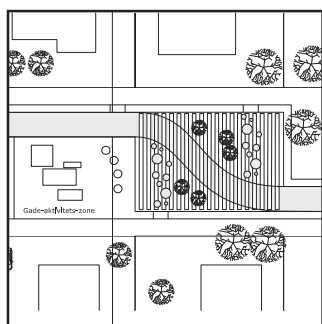
Illustrationsplan

Disponeringen af området

Lokalplanområdet disponeres med to delområder I og II. Delområde I kan anvendes til boligformål og disponeres med udstykningsplanen, som beskrevet nedenfor og vist principielt på kortbilag B1. Delområde II er vist på kortbilag B2, og kan alene anvendes til rekreative formål og jordbrugsformål. Lokalplanen fastlægger ikke nærmere bestemmelser og disponering af dette område.

Udstykningsplanen i delområde I, som vist på kortbilag B1, er baseret på et rationelt grid der styrer placeringen af grunde og veje. Systemet er stramt og styrende, men skaber alligevel muligheder for interessante forløb i området.

Det sociale liv mellem naboer og gaden fællesskab skal fremmes i området. Frem for større grønne kiler mellem bagsiden af boligblokkerne, flyttes fællesarealerne om på forsiden, og placeres i større og mindre fælles aktivitets-, opholds-, og legezoner mellem husene som en del af gaderummet. Her leger gaden børn, her mødes naboer, og her samles hele gaden til gadefester.



Forskydning af vejbanen ved flexarealerne

Ved at forskyde kørebanelens forløb skabes der plads til de ovenfor nævnte aktivitets-, opholds-, og legezoner, hvor beboerne kan mødes og færdes uforstyrret af gaden trafik, og de kan indrettes med bænke, legeredskaber, fitnessredskaber, lædannede skærme, haver, vand eller træer, eller blot udnyttes til spontan ophold og leg.

Forskydningen af vejforløbene er et led i en række hastighedsregulerende tiltag i området. Forskydningen markeres af større befæstede arealer – flexarealer, som kan anvendes til bl.a. ophold, leg, grillpladser mv.

Bæredygtighed

Tønder Kommune ønsker et boligområde, der kan fremstå inspirationskilde og foregangsområde i forhold til bæredygtige tiltag. De primære redskaber til at sikre et bæredygtigt område er håndtering af regnvand og minimering af energi- og vandforbrug i boligerne.

LAR – lokal afledning af regnvand

Lokalplanen sikrer grønne arealer til regnvandsbassiner og regnbede. Jordbundsforholdene i området er ikke egnet til at nedsive overfladevand fra huse og veje, så regnvand skal enten anvendes lokalt til f.eks. havevanding, tøjvask og toiletskyl, eller bortledes til et eksisterende forsinkelsesbassin ved Tved. Undervejs skal regnvandet forsinkes ved hjælp af mindre søer, regnbede og åbne grøfter.

For at reducere mængden af overfladevand, der skal bortledes, sættes der desuden begrænsninger for befæstede arealer på de enkelte parceller.

Lavenergihuse

Lokalplanen stiller krav om at bebyggelse skal opfylde kravene der stilles til lavenergibebyggelse. Kommunalbestyrelsen i Tønder opfordrer dog bygherrer til at vurdere muligheden for at bygge passivehuse (lavenergihuse 2020P efter BR15).

Passivhuse:

- Et Lavenergiklasse 2020P hus er uden et egentligt varmeanlæg og med et varmeforbrug på kun 12 kWh pr. m². pr. år (dvs. ca. 80 pct. lavere end i normalt nybyggeri).
- Lavenergi 2020P huse har en god indetemperatur, fordi huset udnytter varmetilskuddet fra personer, apparater, belysning og solvarme optimalt, og fordi huset holder godt på varmen. Samtidig er huset udformet således at overophedning undgås.
- Andre vigtige tiltag er ekstra isolering, energiruder samt minimering af kuldebroer og andre varmetab.

Trafikale forhold og infrastruktur

Rosinfeltvej er i dag udlagt med asfalterede veje med fortovej på begge sider på boligvejene. På boligvejene virker det noget overdimensioneret, hvorfor denne lokalplan foreskriver fremtidige boligveje anlagt som lege- og opholdsveje. Større veje skal ligeledes forsynes med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Det er kommunens politik, at særligt på boligvejene skal trafikken afvikles på de lette trafikanters præmisser, hvilket vil sige med lav hastighed.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Anvendelsen af området fastlægges til boligformål med åben lav og tæt lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i delområde I og rekreative formål / jordbrugsformål i delområde II.

Zonestatus

Hele lokalplanområdet ligger i byzone. Ved lokalplanens vedtagelse forbliver området i byzone.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanen muliggør udstykning til boligformål i delområde I i overensstemmelse med udstykningsplanen på kortbilag B1.

Udstykningsplanen, som er vist på kortbilag B1 er gældende i forhold til vejforløbene, men vejledende i forhold til grundstørrelserne. Således kan parcellernes vinkelrette skel mod vejskellene varieres. Skel, der ligger parallelt med den adgangsgivende vej skal derimod fastholdes.

Området skal kunne tilbyde et varieret udbud af grundstørrelser. Derfor fastlægger lokalplanen krav til grundstørrelser. Således må grundstørrelserne ikke være under 700 m² og over 1399 m². Ved tæt lav bebyggelse inden for de på kortbilag B1 viste områder må grundstørrelserne ikke være under 300 m².

Udstykningsplanen omfatter 75-80 parceller til åben lav bebyggelse på 750-1390 m². Hvis der etableres tæt lav bebyggelse på de på kortbilag B viste parceller øges antallet af boliger.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Lokalplanen indeholder bestemmelser om materialevalg. Materialerne er udpeget ud fra et hensyn til holdbarhed, udtryk og det gængse materialevalg i området. Lokalplanen opfordrer desuden til at tænke miljørigtigt og bæredygtigt i forbindelse med valg af materialer.

Bæredygtige tiltag i forbindelse boligerne:

- Materialer af råstoffer, der stadig forefindes i rigelige mængder.
- Valg af miljødeklarerede eller -certificerede byggematerialer og leverandører.
- Undgå materialer der indeholder stoffer opført på Miljøstyrelsens "Listen over uønskede stoffer".
- Brug af genanvendelige materialer som tegl, beton, nordiske

Miljøstyrelsens liste over uønskede stoffer indeholder bla. Pvc. Derfor anbefales det undgået i byggeriet, dette gælder også i rør, afløbsrør og kabler i forbindelse med forsyning.

Zink er f.eks. et materiale med dårlige forsyningsudsigter. De kendte forekomster vil snart være opbrugt, ligesom udvaskingen til vandløb er skadelig for miljøet. Tønder Kommune anbefaler derfor at brugen af zink mindskes.

natursten, træ, stål, glas m.v.

- Valg af produkter, der ikke transporteres over lange afstande.
- Valg af byggematerialer med lille miljøbelastning ved fremstilling som f.eks. lersten, træ- og plantefibre og organisk isoleringsmateriale.
- Anvendelse af kernetræ til udvendige konstruktioner for at forlænge holdbarheden.
- Brug af træ fremstillet uden skadelig imprægnering som varmebehandlet træ, lærk og tuja, der kan bortskaffes ved brænding.
- Fravalg af træ der er behandlet med giftige træbeskyttelsesmidler.
- Brug af miljømærket træ (bæredygtigt skovbrug).

Som beskrevet i lokalplanens formål, lægger Tønder Kommune vægt på at nyt byggeri kan matche fremtidens krav til bæredygtigt byggeri og energiklasser. Derfor indeholder lokalplanen krav om at alt nybyggeri skal opføres som lavenergihuse.

Privat regnvand kan opsamles og anvendes til toiletskyl, maskinvask, bilvask, plantevanding og lignende. Således skånes maskiner med det blødere regnvand, sæbemængden kan nedsættes, kloaknettet aflastes og Rosinfeltvej vil fremstå som et frodigere område.

Ved at opsamle og genbruge regnvandet fra husets tag opnås tre fordele:

- Man bidrager til, at der også i fremtiden er rent drikkevand af god kvalitet.
- Det aflaster kloakkerne og nedsætter risikoen for oversvømmelse.
- Man kan spare på sine udgifter til vand.



Eksempel grønne tage

Ved at etablere grønne tage, altså beplantning på tagene, kan regnvandet forsinkes inden det overhovedet når jorden. Grønne tage kan desuden være med til at give huset et grønt udtryk og er med til at styrke biodiversiteten i nærområdet.

Ved etablering af grønne tage er det vigtigt, allerede i forbindelse med opførelsen af huset, at tage stilling til, hvilken type tag man ønsker. Jo tyndere en opbygning af taget er, jo mindre er grobunden for planterne. Dvs. en meget tynd opbygning vil typisk egne sig bedst til mosarter, hvorimod en tykkere opbygning kan give grobund for sivarter og græsser.

Omfang

Bygningshøjden fastlægges til maksimalt 8,5 meter, hvilket både muliggør en udnyttelse af tagetagen og samtidig holder husene i en skala, der er naturlig for området.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 % for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse og 40 % ved tæt-lav bebyggelse.

Placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om minimum afstande til skel mod nabo og til vejskel.

De på kortbilag B viste felter med arkæologiske fund må ikke bebygges eller berøres under normal pløjedybde. Denne begrænsning kan dog ophæves, hvis bygherre vælger at få de arkæologiske fund udgravet for egen regning. Dette skal ske i dialog med Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Bygherre opfordres til at tænke bæredygtigt ved at sikre bygningen en optimal placering af i forhold til solorientering og ved tilpasning af bygningen til terrænet.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Lokalplanen muliggør terrænreguleringer på +/- 0,5 meter i forbindelse med planering til sokler. Anlæg til veje og regnvandshåndtering er dog undtaget herfor. Skråninger må, som udgangspunkt ikke have en hældning, der er stejlere end 1:3, hvilket svarer til en stigning på 0,5 meter lodret pr. 1,5 meter vandret.

Ubebyggede arealer

Mindst 10 % det samlede areal, inden for delområde I, skal anvendes til fælles friarealer. Friarealerne skal anlægges som flexarealer og grønne, rekreative fællesarealer med faciliteter til leg og ophold, som vist i udstykningsplanen på kortbilag B1.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om at der ikke må ske oplag eller længerevarende henstilling af både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne på ubebyggede arealer. Denne bestemmelse optages ud fra en holdning til at boligområder skal fremstå som boligområder og ikke domineres af store fremmede elementer i form af f.eks. parkerede både og campingvogne, der står spredt rundt i området og ofte placeres i indkørsler helt op ad skel til nabo.

Beplantning

Øst for lokalplanområdet findes et sundt skovbælte langs med jernbanen. Langs med Tved-bebyggelsens nordlige fordelingsvej er en række med velvoksne lægivende træer. Mellem Rosinfeltvejs 1. etape og Tved afgrænses lokalplanområdet igen smukt af frodige grønne områder, som fortsætter og i et grønt fællesareal – anlagt som overgang mellem første og anden etape af Rosinfeltvej.

Da området kan være udsat for kraftig vindpåvirkning fra vest, er de allerede etablerede skove, læbælter og bevoksninger et stort aktiv for området.

En anden herlighedsværdi i området er nærheden til det storslåede marsklandskab. Derfor er det vigtigt, at området ikke lukker sig om sig selv, men muliggør kig til omgivelserne. Derfor stilles der krav til at hækbeplantning omkring de enkelte parceller skal holdes i en højde på maks. 1.50 m. således at det er muligt at kigge hen over hækkene.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for opsætning af trådhegn i forbindelse med hækbeplantning til indhegning af de enkelte parceller. Der stilles dog krav til at trådhegn kun opsættes på indersiden af hækken, således at trådhegnet kan kamufleres af hækken, når den er udvokset.



Eksempel belægning med græs-
armeringssten



Eksempel belægning med brede
fuger

Befæstede arealer

I forbindelse med håndtering af regnvand, er det vigtigt at begrænse den mængde af regnvand, der skal bortledes. Derfor indeholder lokalplanen en begrænsning i forhold til befæstede arealer. Således må de befæstede arealer, inkl. de bebyggede arealer, højst udgøre 40 % af grundstørrelsen ved åben lav bebyggelse og 50 % af de sammenlagte parceller ved tæt lav bebyggelse.

Området er ikke specielt velegnet til nedsivning. Men på mindre arealer er det muligt og velset. Nedsivning kan bl.a. ske ved anvendelse af vandgennemtrængelige (permeable) belægninger, hvor det er muligt. Overkørsler til parcellerne kan f.eks. etableres med græsarmering, opholdsarealer kan etableres i en kombination af fast belægning med porøse belægningssten eller med brede fuger og f.eks. grus / stenmel.



© Klimaportalen.dk
Eksempel på åben grønne / kanal



© Klimaportalen.dk
Eksempel på regnbed



© Klimaportalen.dk
Eksempel på regnvandssø

Vejvand kan med fordel afledes til de grønne arealer langs med vejene - evt. til afgrænsede vejbede langs med vejene - hvor det nedsives. Vejene kan også anlægges med porøs asfalt, som muliggør nedsivning på selve vejfladen, hvilken kan øge nedsivningsgraden.

Klimatilpasning og bæredygtige tiltag i forbindelse med de ubebyggede arealer:

- Tilrettelæggelse af beplantninger så ukrudtsbekæmpelse – efter etableringsperioden – begrænses til et minimum.
- Beskyttelse af træer og plantebed mod saltning ved afslutning af plantehullet med en tæt kant.
- Begrønning af friarealer med trange pladsforhold ved facadebeplantning og espalierer.
- Etablering af regnbede til forsinkelse og delvis nedsivning af regnvand.
- Begrænsning af belægninger for at minimere mængden af regnvand, der skal håndteres.
- Anvendelse af permeable belægninger
- Åbne kanaler til transport og forsinkelse af regnvand.

LAR og vandhuller

Spredt i området findes nogle mindre vandhuller og vådområder. To af vandhullerne er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af disse vandhuller. De omtalte vandhuller er bevaret gennem udformningen af bebyggelsesplanen, som fastlægger grønne områder omkring vandhullerne.

Både private haver og lokalplanens grønne områder giver mulighed for at etablere anlæg til håndtering af regnvand som f.eks. regnvandssøer, åbne grøfter, regnhaver og regnbede. Disse foranstaltninger udnytter regnvandet som en positiv ressource, der tilfører landskabet kvalitet og skaber varierede levesteder for dyr og planter, og give beboerne mulighed for rekreative oplevelser.

Regnvandet skal, via de ovenfor nævnte tiltag, ledes til et eksisterende forsinkelsesbassin ved Rosinfeltvej – gerne via åbne kanaler / grøfter.

Åbne grøfter kan indgå som et grønt element langs med veje og stier. De åbne grøfter leder regnvandet frem til en sø, et regnbed eller til et rør. De kan fremstå som grønne lavninger i en større græsflade eller

tilplantes med f.eks. sivarter eller andre planter / blomster, der kan tåle et fugtigt miljø. Det vigtigste er, at grøfterne fremstår som en del af de grønne områder – også når de er tørlagte.

Regnvandssøer kan få vand fra f.eks. åbne grøfter. Deres vigtigste funktion er at forsinke regnvand på dets vej til recipienten, som f.eks. kan være kloaksystemet eller et vandløb. De kan ligeledes indgå som rekreative elementer i forbindelse med fællesarealerne. Princippet er det samme som ved de åbne grøfter. Dog er det vigtigt, at skråningsanlæggene omkring søen ikke er så stejle, at det forudsætter et hegn omkring søen.

Regnhaver er en af de mest effektive grønne løsninger. Det er let nedsunkne haver tilplantet med forskellige hjemmehørende arter. De behøver ofte ikke være større end 8-10 m² før effekten er tydelig.

Vegetationen i en regnhave skal være flerårig så der etableres et dybt rodnet, som har den fordel, at det kan klare længere tørkeperioder. Regnhaverne kan etableres hvor som helst; på offentlige pladser, parkeringspladser, langs fortove eller i folks private haver. Udover at afhjælpe oversvømmelser og har gavnlig effekt på grundvandet, tiltrækker de også sommerfugle, bier, fugle og andre smådyr.

Regnbede er lavninger i terrænet på et veldrænet areal, som kan modtage regnvand fra et nærliggende tag eller fliseareal. Regnbede kan tilplantes med planter, der gives et blomstrende og frodigt udtryk – eller blot være en græsbelagt lavning, som egner godt til haver. Et regnbed bidrager til at regnvand opsamles og forsinkes.

Hvis regnvandsbedet anlægges i et område med høj fugtighed, vil resultatet i våde somre og vintre kunne blive en egentlig lille sø, som begynder at nærme sig princippet i regnhaver.

Regnbede kan også udformes som legepladser, boldbaner mv. som oversvømmes i forbindelse med ekstrem regn, men henligger som tørre områder resten af tiden.

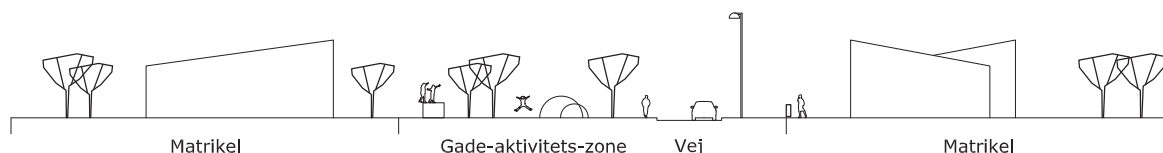
Fortidsminder

I 2001 blev Rosinfelts etape I arkivalsk undersøgt. Ved prøvegravningen fandtes i den nordøstlige del af området spor efter før-romersk samt ældre romersk jernalder. Den tilhørende boplads blev formodet at ligge inden for nærværende lokalplanområde.

Matrikel 421a ved Tved, som omfatter hele delområde I og dele af delområde II, blev arkæologisk forundersøgt i 2008. På baggrund af denne forundersøgelse blev der fundet omfattende arkæologiske spor, som skal undersøges inden eventuelle anlægsarbejder. Disse spor er afgrænset til i alt 8 områder jf. kortbilag C.

Ingen af områderne er blevet udgravet, hvorfor der ikke må anlægges veje, foregå anlægsaktiviteter under normal pløjedybde eller færdsel med tunge hjulmaskiner (dumpere og lignende) på disse områder før de er blevet udgravet og frigivet af museet.

Matriklerne 586, 677, 671 og 447b ved Tved, som alle er del af delområde II, er IKKE blevet arkæologisk forundersøgt. Museum Sønderjylland vurderer, at der er stor risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumsloven § 27.



Principielt snit i vej og flexareal

Delområde II er udlagt til rekreativt område og jordbrugsformål, hvis der påtænkes anlæg eller væsentlige terrænreguleringer i området, kræver det en arkæologisk forundersøgelse af området.

Vej- og stibetjening

Lokalplanområdets delområde I vejbetjenes, som vist på kortbilag B, fra Rosinfeltvej, der har forbindelse til rundkørslen i krydset Ndr. Landevej, Møgeltønder Omfartsvej og Vestre Omfartsvej og Ndr. Landevej via Tved.

Den eksisterende vej Q-R på matrikel nr. 586, der betjener en bolig nord for lokalplanområdet opretholdes.

Alle nye veje og stier i lokalplanområdet vil få status som private fællesveje.

Veje

Veje i delområde I skal etableres efter principperne som vist på kortbilag B.

Delområde I disponeres med to typer veje. Hovedfordelingsvejen A-B, interne boligveje C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N og O-P, som betjener de enkelte parceller og fungerer som fælles opholdsarealer. Hertil kommer vej Q-R i delområde II, som opretholdes i dens nuværende udformning.

Nye veje tænkes udformet, så de kan indgå i regnvandshåndteringen og forsinkelse af regnvandsafledningen fra området.

Alle nye veje udlægges i en bredde på 15 meter.

Fordelingsvejen A-B anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter og fortov i den ene side af vejen.

Vejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N og O-P anlægges med en kørebanebredde på mindst 5 meter.

De arealer, der ikke anvendes til kørebaner og overkørsler skal anvendes til fælles opholdsarealer, flexarealer og lokale forsinkelsesbassiner og regnbæde. Der kan desuden anlægges fortove, som indordner sig efter fælles- og flexarealerne.

Veje kan anlægges med fast evt. vandgennemtrængelig (permeabel) belægning eller med græsarmering.

Den eksisterende vej Q-R opretholdes i dens nuværende udformning, hvorfor lokalplanen ikke indeholder bestemmelser vedr. denne.

Vendepladser

For enden af boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N skal der etableres vendemulighed.

Vendepladser skal anlægges med fast belægning eller med græsarmering.



Eksempel på flexareal

Flexarealer

Flexarealerne i delområde I udlægges på arealer, hvor vejene forskydes, som vist principielt på kortbilag B1. Her etableres større flader med fast og evt. permeabel belægning, hvor der kan etableres fælles opholdsarealer med en mere permanent karakter i modsætning til de øvrige fællesarealer med en mere blød og grøn karakter. Her kan der desuden plantes spredte træer, etableres legepladser, grillpladser og lignende.

Overkørsler

For at bevare grønne arealer mellem kørebanen og parcellerne, kan overkørsler til den enkelte parcel anlægges med græsarmeringssten eller anden vandgennemtrængelig belægning i en bredde på maks. 6 meter.

Stier

Der skal etableres stiforbindelser i delområde I som vist principielt på kortbilag B.

Der etableres to typer stier i området. Gennemgående offentlige stier (a-b og c-d) og lokale stier, der forbinder boligvejene (e-f, g-h, i-j, k-l og m-n).

Stierne a-b og c-d skal anlægges med en bredde på mindst 3 meter.

Stierne e-f, g-h, i-j, k-l og m-n skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter og anlægges med en bredde på mindst 2 meter.

Alle nye stier skal anlægges med grus, stenmel eller anden fast vandgennemtrængelig belægning.

Bæredygtige tiltag i forbindelse med veje og stier:

- Anvendelse af genbrugsmaterialer i stedet for nye råstoffer til fyld, stabilisering, overflade mv.
- Anvendelse af permeable belægninger, der tillader nedsivning på vejarealerne.
- I boligområder kan trafikdæmpende foranstaltninger, oprettelse af legegader og grønne gaderum fremme den rekreative udnyttelse.

Parkering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at der ved åben-lav bebyggelse skal etableres minimum 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, og ved tæt-lav bebyggelse minimum 1,5 p-pladser pr. bolig.

Tekniske anlæg og skiltning

Tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området og skal, hvis de kræver en selvstændig bygning, leve op til de bygningsregulerende betingelser, som lokalplanen stiller.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Tønder Forsynings forsyningsområde, som leverer drikkevand til området.

Der gives desuden mulighed for at etablere anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc skyl, havevanding og tøjvask i maskine.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplan for Tønder Kommune, opland 101, delområde 29. Området skal separatkloakeres.

Tønder Kommune arbejder med at nedbringe udledninger fra kloakerne ved store regnskyl. I Rosinfelt udstykningen forholder man sig aktivt til såvel denne målsætning som regnvandshåndtering generelt.

Regnvand og overfladevand skal begrænses ved bl.a. at minimere befæstede overflader.

Regnvand fra tagflader kan opsamles i regnvandsanlæg og genanvendes til havevanding, bilvask, toiletskyl og maskinvask. Overskydende vand ledes til helt eller delvist åbne grøfter, regnbede og forsinkelsesøer og videre herfra til en stort eksisterende forsinkelsesbassin ved Tved.

Varmeforsyning

Opvarmning sker kollektivt i henhold til varmeplanlægning for Tønder Kommune.

Antenner og solenergianlæg

Antenner, herunder parabolantenner må ikke opsættes i en højde, der overstiger 8,5 meter.

Solenergianlæg kan opsættes under følgende forudsætninger:

- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
- At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.

- At anlægget kun opsættes på tage med tilsvarende farvetone som anlægget.
- At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde.
- At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne.

Belysning

For at undgå at belysningen bliver for dominerende i området indeholder lokalplanen bestemmelser om opsætning af lyskilder i områder, herunder også maks. højder på lyskilderne.

Ved opsætning af lys, både på private grunde og på offentlige arealer opfordres der til at anvende LED belysning eller andre energivenlige lyskilder for at nedbringe energiforbruget i området.

Skilte

Lokalplanen giver ikke mulighed for opsætning af skilte ud over mindre henvisningsskilte med vejnavne og lignende.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Rammeområde 630.11.3 er i Kommuneplan 2009-2021 for Tønder Kommune udlagt til boligområde. Området ligger i Byzone.

Der kan gennem områdets status som boligområde, endvidere indpasses kollektive anlæg, institutioner, mindre virksomheder m.v., i miljøklasse 1-2, eksempelvis advokat, revisor, frisør og lignende.

Der er sket en kommuneplanmæssig prioritering af arealinteresserne i området i forbindelse med fastlæggelsen af anvendelsen til boligformål. Anvendelsen til boligformål vurderes ikke at være i strid med naturinteresser, da området er udlagt til formålet i den kommunale planlægning, og da det knytter sig til Tønders eksisterende byområde. Denne placering gør stedet til et oplagt udviklingsområde til boligformål. Som beskrevet i afsnittet vedr. baggrund og formål, er planlægningen desuden et væsentligt led i at tilbyde attraktiv helårsbeboelse i Tønder Kommune. Lokalplanens realisering vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser, ligesom det ikke indvindingsopland for almene vandværker.

Tønder Kommune vil, for at tilgodese drikkevandsinteresserne og øge den generelle miljøbevidsthed, opfordre fremtidige grundejerforeninger i området til at optage forbud mod brug af sprøjtemidler i deres vedtægter, for såvel den enkelte ejendom som på fællesarealerne.

Indsatsområde for grundvand

En del af lokalplanområdet ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som indsatsområde for grundvand, hvor der er behov for en supplerende indsats ud over den generelle grundvandsbeskyttelse, for at beskytte grundvandsressourcerne og sikre drikkevandsinteresserne. Anvendelse til boligformål vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteresserne i området.

Skovrejsning

I lokalplanområdet er skovtilplantning jf. kommuneplanen uønsket, da området er reserveret til byvækst. Lokalplanen understøtter dette.

Konsekvenszone for risikovirkksomheder

Lokalplanområdet ligger syd for et område, der er reserveret til naturgaslager. Energistyrelsen har, i udtalelse af 7.12-2012, oplyst, at ingen for indeværende har ret til at anlægge et gaslager på lokaliteten, men at lokaliteten er velundersøgt og velegnet til anlæg af et gaslager. Det kan derfor ikke afvises at benytte lokaliteten til gaslager.

Såfremt der etableres et gaslager på arealet, vil det afkaste en konsekvenszone, der kan påvirke den nordlige del af lokalplanområdet.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 630.11.3 og er, som udgangspunkt i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Dog ønske der mulighed for mere fleksibilitet i forhold til etageantallet. Derfor udarbejdes der et kommuneplantillæg nr. 25-630 i tilknytning til denne lokalplan, hvor det maksimale etageantal slettes, således at omfanget alene reguleres efter maksimal bygningshøjde.

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 25-639:

Område nord for Rosinfeltvej, 630.11.3

Rammeområde nr.	630.11.3
Områdenavn	Nord for Rosinfeltvej
Zonestatus	Eksisterende: Byzone Fremtidig: Byzone
Fremtidig anvendelse	Boligområde
Arealanvendelse	Boligområde. Der kan indpasses lokale kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre ikke generende virksomheder. Miljøklasse 1-2
Bebyggelsesprocent	Åben-lav bebyg.: 30 % for den enkelte ejendom Tæt-lav bebyg.: 40 % for den enkelte ejendom Anden bebyg. end boliger: Max. 30 % for den enkelte ejendom
Bygningshøjde	Max bygningshøjde: 8,5 meter
Grundstørrelse	Min. 700 m ² ved åben lav bebyggelse
Opholds- og friarealer	Områder der udlægges til tæt-lav bebyggelse, kan ikke påbegyndes uden der ligger en samlet plan for området. Hvis tæt-lav bebyggelse skal videreudstykses, skal det ske med en godkendt bebyggelsesplan.
Parkering	2 p-pladser pr. bolig, åben-lav 1,5 p-plads pr. bolig, tæt-lav 1 p-plads pr 50 m ² erhverv 1 p-plads pr 50 m ² institution
Særlige bestemmelser	Områder der udlægges til tæt-lav bebyggelse, må ikke påbegyndes uden at der ligger en samlet plan for området. Hvis tæt-lav bebyggelse skal videreudstykses skal det ske efter en samlet plan og i overensstemmelse med en godkendt bebyggelsesplan.

Tidligere rammeområde nr.	1.B25, 1.B26, 1.B33
Lokalplaner	LP 1.09 (aflyses delvist) LP 047-630
Plandistrikt	Tønder

Lokalplaner

Lokalplan nr. 1.09, vedtaget af Tønder Kommune i august 2006 er gældende for lokalplanområdet samt de omkringliggende områder.

Lokalplanen ophæves ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 047-630 for så vidt angår den del, der er omfattet af denne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Museumsloven

Hele lokalplanområdet blev gennemgået i en arkæologisk forundersøgelse i 2008. På baggrund af denne forundersøgelse blev der fundet omfattende arkæologiske spor. Disse spor er afgrænset til i alt 8 områder, som skal udgraves, hvis der skal bygges på dem.

Lokalplanen sikrer således, at der ikke må foregå anlægsaktiviteter under normal pløjedybde eller færdsel med tunge hjulmaskiner (dumpere ol) på disse områder før de er blevet udgravet. Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, har udarbejdet budgetter for udgravning af de enkelte områder.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren altid være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev skal kontaktes. Bygherre skal i så fald ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at få en væsentlig virkning på miljøet, skal der ske en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse. Hvis planforslaget ikke antages at få væsentlig virkning på miljøet, skal afgørelsen, med begrundelse herfor, offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages.

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 25-630 og Lokalplan nr. 047-630, Rosinfelt, Etape II, har Tønder Kommune foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanen muliggør udstykning af op til 80 boligparceller til åben lav bebyggelse med tilhørende veje og fælles friarealer. Kommuneplantillægget justerer alene etageantallet i området.

I henhold til § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

En indledende vurdering har påvist at lokalplanforslaget ikke er omfattet af et krav om miljøvurdering jf. pkt. 1 og 2 ovenfor. For at afklare, hvorvidt planforslaget er omfattet af pkt. 3, er der udført en screening (se ovenfor).

Konklusion

På baggrund screeningen vurderes planernes realisering ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning på de screenede emner, hvorfor det kan konkluderes, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering, jf. LBK nr. 939 af 03.07.2013, Lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

Klager

Afgørelsen kan påklages til Tønder Kommune, som videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være Tønder Kommune i hænde senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Offentliggørelsesdatoen og generel klagevejledning fremgår af lokalplanens vejledning forrest i lokalplanen.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret og der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor planområdet.

Bortkørsel af forurenede jord kræver tilladelse jf. Jordforureningsloven. Dette vil blive aktuelt, hvis jorden i området forurenes og skal graves op og køres bort.

Naturbeskyttelsesloven

§ 3 vandhul

Der ligger to små vandhuller i lokalplanområdet, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullerne er begge placeret i de dele af lokalplanområdet, der friholdes for bebyggelse og anlæg, og kan derfor beskyttes mod tilstandsændringer.

Skovbyggelinje

Hele delområde II og den nordøstlige del af delområde I er omfattet af skovbyggelinjen omkring nogle mindre skovområder mod øst. Byggeri inden for skovbyggelinjen i delområde I kræver dispensation eller reduktion af skovbyggelinjen med ca. 65 meter på det bredeste stykke. Der muliggøres ikke tiltag i delområde II, der er i konflikt med skovbyggelinjen.

Tønder Kommune vil ansøge om ophævelse af skovbyggelinjen på matrikel 421a i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Kystsikring / Stormflod

Lokalplanområdet ligger relativt højt i forhold til de omkringliggende områder. Lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af kravet om lokal

risikovurdering iht. aftalen mellem Kystdirektoratet og Tønder Kommune om bebyggelsesregulerende foranstaltninger i Tønder Marsk (af 13.11.2009), som er gældende for de omkringliggende områder mod syd, øst og vest.

I henhold til § 7 stk. 1 i Lov om stormflod og stormfald (LBK 1090 af 23.11.2012) kan erstatning for skader forårsaget af stormflod nedsættes eller helt bortfalde, såfremt bygninger er opført et sted, hvor der er en særlig risiko for skader forårsaget af stormflod, eller hvis bygningen er opført i strid med byggelovgivningen, servitutter eller lokalplaner og skadelidte efter forholdene eller oplysninger ved opførelsen eller erhvervelsen vidste eller burde vide dette.

Kystdirektoratet anbefaler derfor, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 4,21 m DVR90. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelsesskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald (LBK 349 af 23.11.2012) være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører dog under Stormrådet.

Tønder Kommune kan ikke ved særlige bestemmelser i lokalplaner eller betingelser i byggetilladelser sikre ny eller eksisterende bebyggelse mod stormflodsskader. Dermed kan kommunen heller ikke pådrage sig ansvaret for vind- og stormflodsskader samt opstuvning af åvand ved bebyggelse i udsatte og lavtliggende områder.

Det er derfor grundejerens eget ansvar at sikre sine bygninger mod vind- og vandskader.

Det er kommunens overordnede arkitektoniske holdning, at områdets oprindelige byggetradition med placering af bebyggelse i niveau med terrænet skal videreføres i nybyggeri.

Lokalplanen åbner derfor kun mulighed for at bygninger kan sikres mod skader forårsaget af stormflod ved byggetekniske tiltag, det vil sige f.eks. ved hjælp af forøget sokkelhøjde. Det betyder også at kommunen ikke vil godkende stormflodssikring i form af diger og værfter i lokalplanområdet.

Det skal dog understreges, at Kystdirektoratet til enhver tid fortsat kan give tilladelse til kystbeskyttelsesforanstaltninger, såfremt dette vurderes nødvendigt.

SERVITUTTER

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål. Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

Der er ingen tilstandsservitutter, som er i strid med lokalplanen. Derfor ophæver lokalplanen ingen servitutter.

Der er dog tinglyst servitut for kableanlæg vedrørende lokalplanområdet. Kablerne løber gennem kanten af området (indtegnet på kortbilag C), langs eksisterende sti, og har en deklaraationsbredde på 2m.

Udstykningsplanen berører ikke dette område, dog skal der tages hensyn til det i forbindelse med anlægsarbejder i området.

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER

Byggeri og nedrivning

Nybyggeri, ombygninger og nedrivning kræver tilladelse fra Tønder Kommune inden arbejdet påbegyndes.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Skovbyggelinje

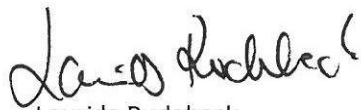
Byggeri i den nordøstlige del af lokalplanområdets delområde I forudsætter dispensation fra skovbyggelinjen.

Tønder Kommune vil ansøge om ophævelse af skovbyggelinjen på matrikel 421a for at lette administrationen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

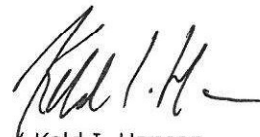
Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan 047-630 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 27. januar 2015 efter reglerne i Lov om planlægning (LBK nr. 587 af 27. maj 2013).



Laurids Rudebeck
Borgmester



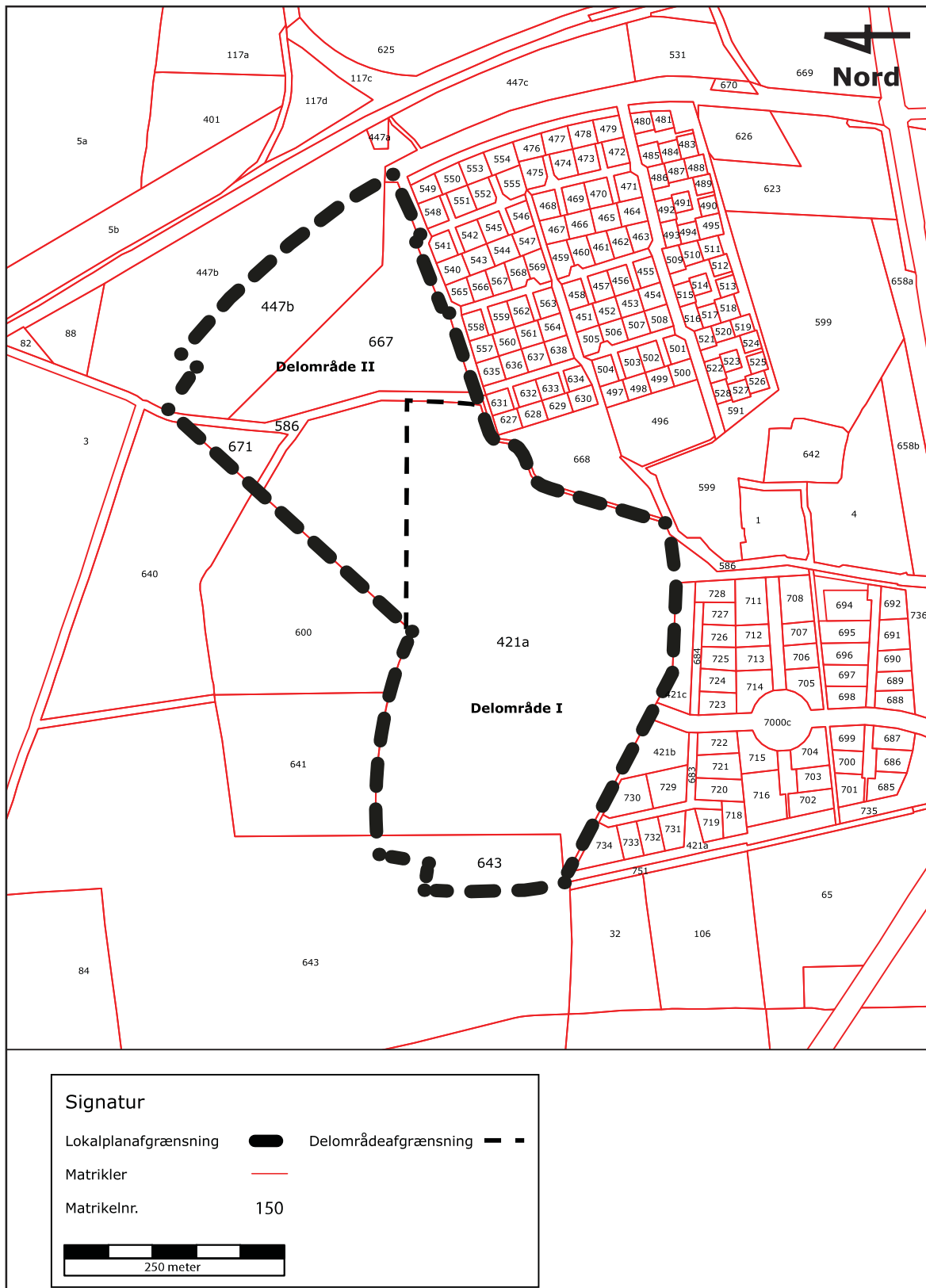
Keld I. Hansen
Direktør

OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplan 047-630 er offentlig bekendtgjort den 3. februar 2015

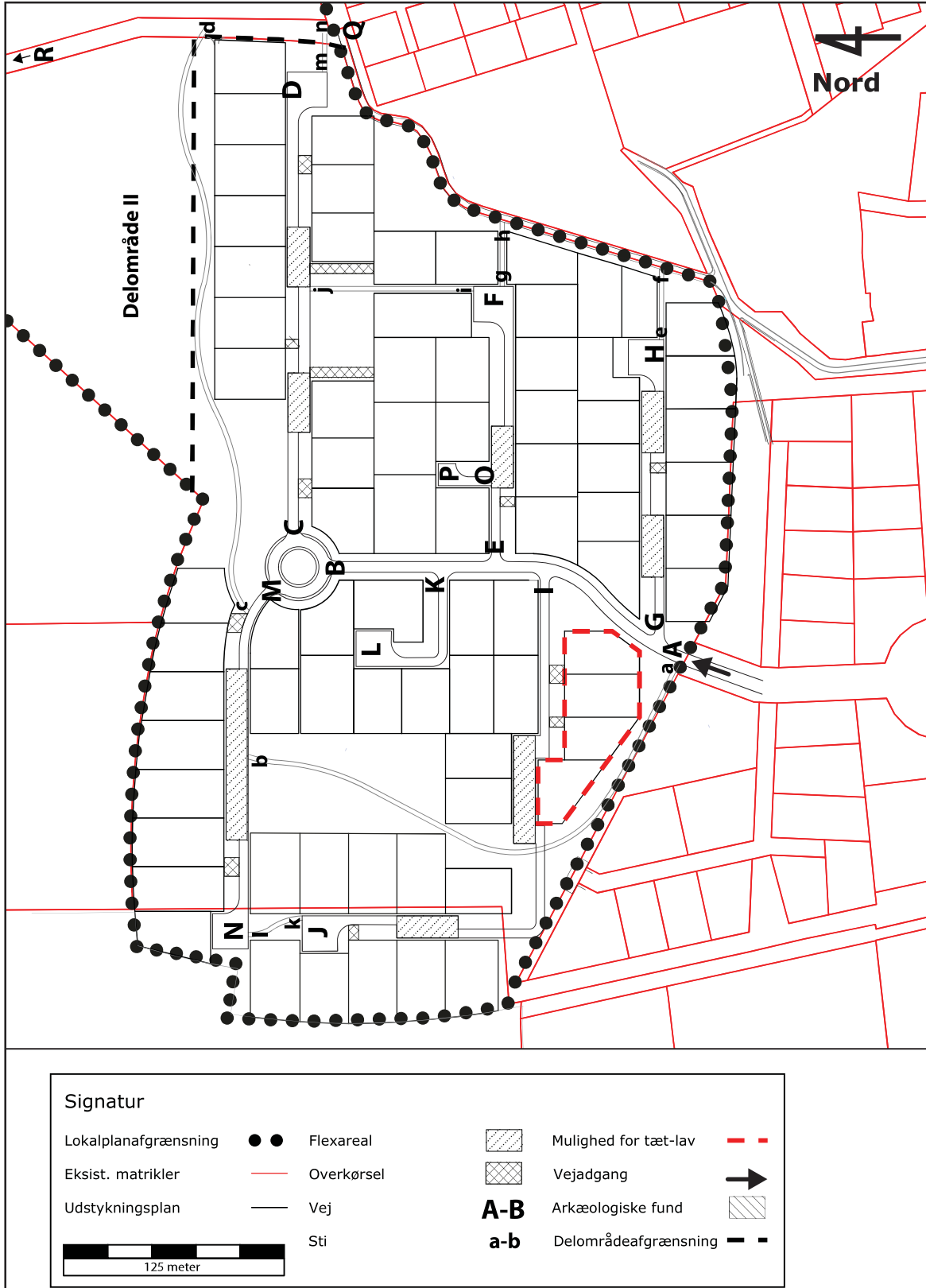
Kortbilag A

MATRIKELKORT & AFGRÆNSNING



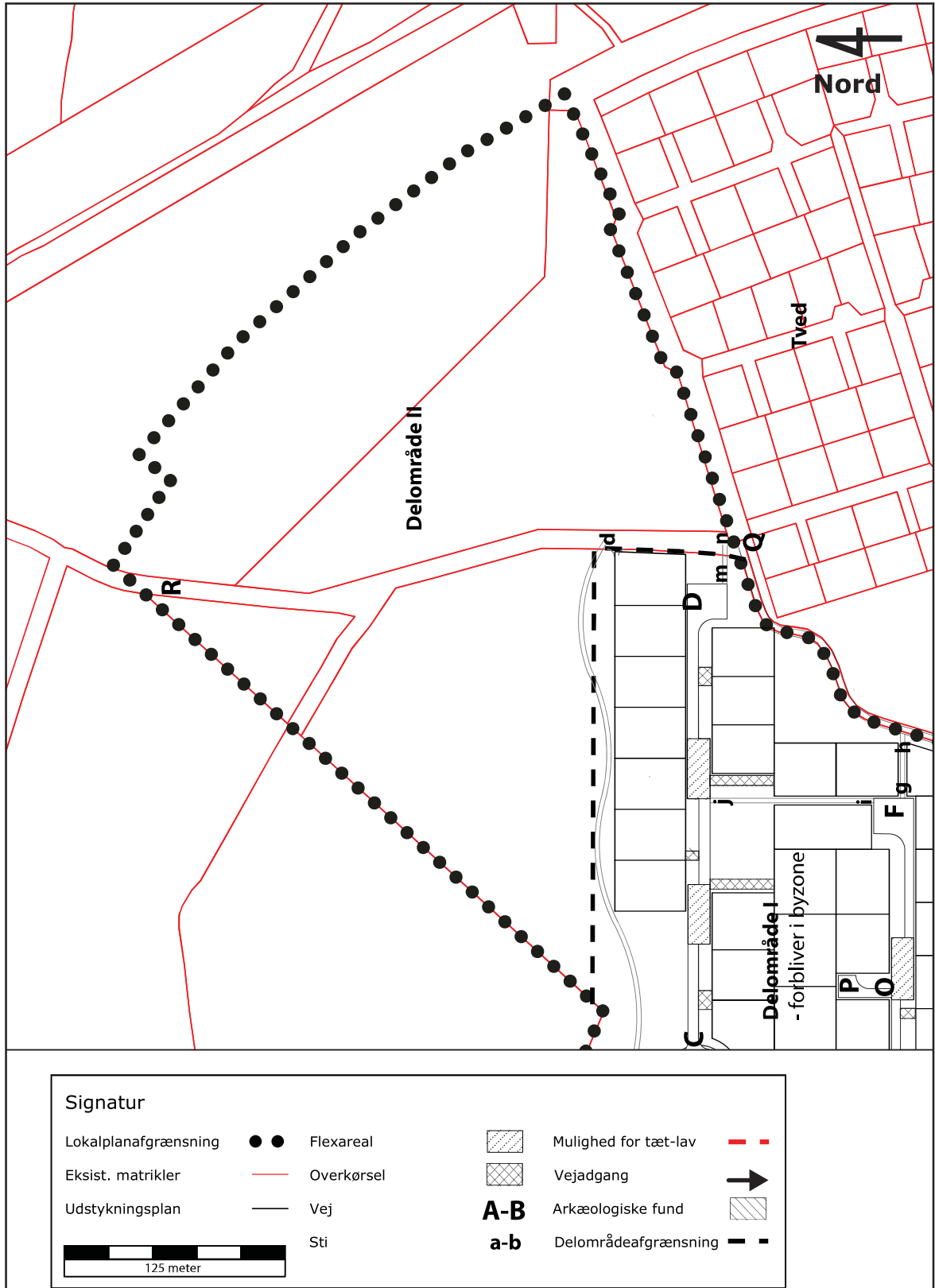
Kortbilag B1

BYGGEFELTER, UDSTYKNING OG VEJADGANG (LOKALPLANKORT) - DELOMRÅDE I



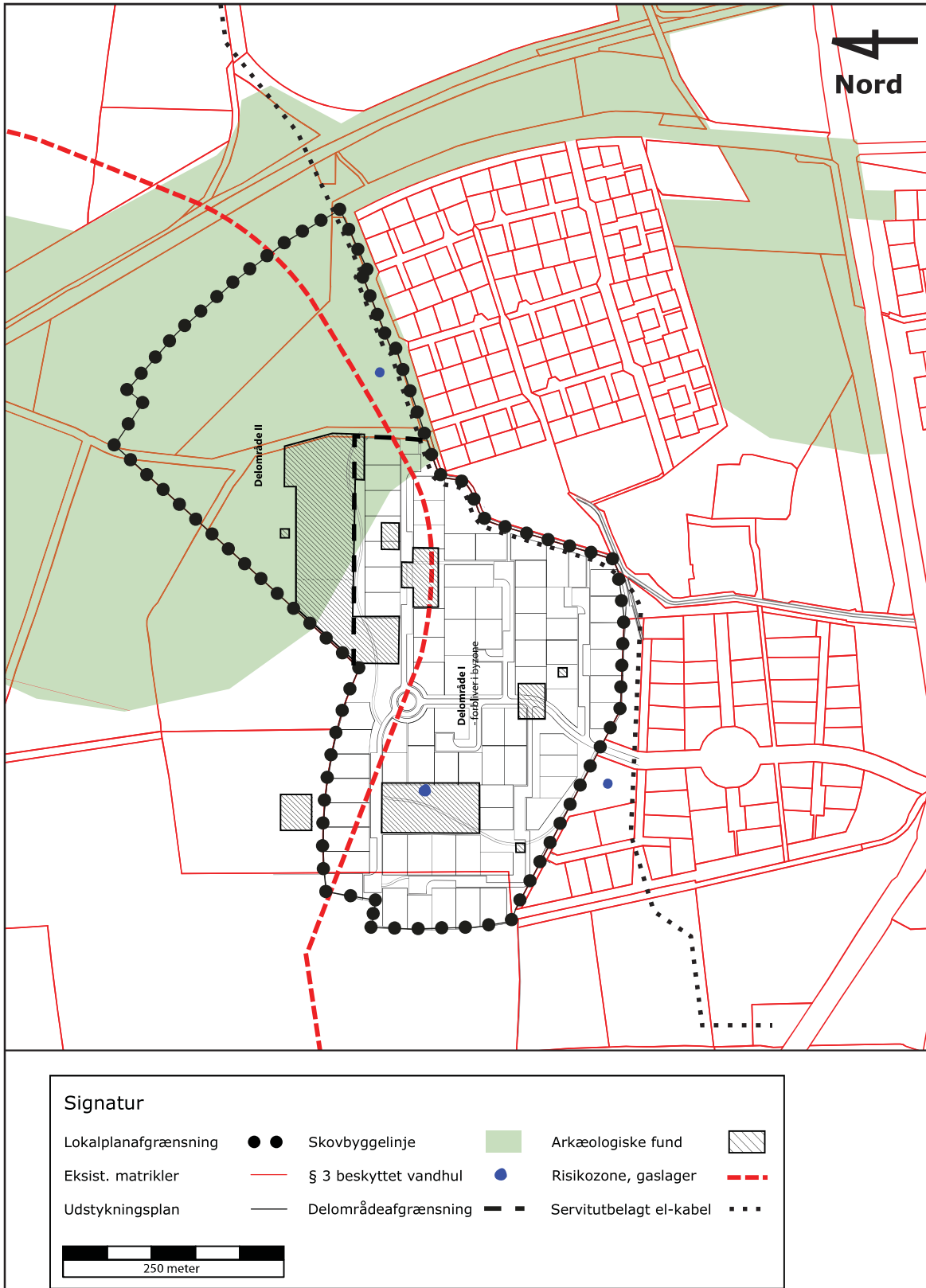
Kortbilag B2

BYGGEFELTER, UDSTYKNING OG VEJADGANG (LOKALPLANKORT) - DELOMRÅDE II



Kortbilag C

ARKÆOLOGI OG BINDINGER





TØNDER KOMMUNE