

Lokalplan nr. 135-630 og Kommuneplantillæg nr. 105-630

Boliger ved Ludvig Andresensvej i Tønder

Tønder



Indhold

VEJLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?	4
LÆSEVEJLEDNING	4
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	5
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER	5
LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER	5
KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER	5
KLAGEVEJLEDNING	6

INDLEDNING

INDLEDNING	7
------------------	---

LOKALPLANENS FORMÅL

§ 1 FORMÅL	8
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	8
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4 UDSTYKNINGER	8
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN ...	10
§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING	11
§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING	13
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	13
§ 11 GRUNDEJERFORENING	13
§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	14

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND	15
LOKALPLANENS FORMÅL	15
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	15
LOKALPLANOMRÅDET	15
LOKALPLANENS INDHOLD	15
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	18
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	19
SERVITUTTER	21
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	21

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 105-630

RETNINGSLINJER	22
REDEGØRELSE	22
NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	25

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE	27
OFFENTLIGGØRELSE	27

KORTBILAG

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING	28
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)	29
KORTBILAG C – ILLUSTRATIONSPLAN (Åben lav bebyggelse)	30
KORTBILAG C – ILLUSTRATIONSPLAN (Tæt lav - eksempel)	31

Vejledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 135-630 og kommuneplantillæg nr. 105-630 for boliger ved Ludvig Andresensvej i Tønder.

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.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende kommuneplanlægning, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan.

Kommuneplanen skal sammenfatte og konkretisere de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. De centrale emner er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. I kommuneplanen fastlægges kommunalbestyrelsens politik for byernes – og kommunens øvrige områders udvikling.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem den overordnede planlægning og lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af delområder.

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.

Bagerst i hæftet findes kommuneplantillægget, som består af en kort redegørelse for baggrunden for udarbejdelsen af kommuneplantillægget, forholdet til kommuneplanens retningslinjer og rammer for den fremtidige lokalplanlægning.

Planloven kan læses på:
www.retsinfo.dk

Kommuneplanen kan læses på:
www.kommuneplan.toender.dk

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 4 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Lokalplanen og kommuneplantillægget kan ses på:
www.plansystemdk.dk

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, der gør, at en høringsperiode på 4 uger er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget har således været fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj 2019 til den 29. maj 2019 samt i fornyet høring fra den 6. juni til den 4. juli 2019 pga. fejl i Plandata.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

I høringsperioden har Tønder Kommune været i dialog med en nabo vedr. dennes hæk mod lokalplanområdet. Dette har medført en mindre redaktionel præcisering vedr. opretholdelse af denne hæk.

Ud over dette er der ikke indkommet indsigelser eller bemærkninger til lokalplanen og kommuneplantillægget.

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

LOKALPLANENS 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.

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.

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

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

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Et kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger for de ejendomme, som er omfattet af tillægget, men kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommunalplanens gennemførelse.

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig bl.a. bebyggelse og ændret anvendelse, der er i strid med kommunalplanens rammebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens § 58 klages til Planklagenævnet 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 via klageportalen, som 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. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.

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



INDLEDNING

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen i området til boligformål med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 1,2 ha og omfatter størstedelen af matrikel nr. 2690a, Tønder Ejerlav og afgrænses som vist ovenfor.

Lokalplanområdet afgrænses af boliger langs Ludvig Andresensvej mod vest og af en offentlig stiforbindelse, samt boliger langs Ulriksallé mod øst som de nærmeste naboer. Lokalplanområdet afgrænses i syd af Vidåværkstedet på matrikel 3568 og i nord af matrikel 2690b.

Med nærværende lokalplan disponeres området til boligformål med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse, ligesom de tilstødende områder mod øst og vest. Der gives kun mulighed for opførelse af boligtyper, der i forvejen findes i området. Omdannelsen af området vil derfor understøtte den bymæssige sammenhæng i området.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 135-630

Boliger ved Ludvig Andresensvej i Tønder

Tønder

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål som åben-lav og/eller tæt-lav,
- fastlægge principper for den overordnede disponering af området,
- sikre tilslutning til det eksisterende stisystem i området,
- ophæve den del af Partiel byplanvedtægt nr. 12, som nærværende lokalplan omfatter.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,2 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter en del af matrikel nr. 2690a, Tønder Ejerlav, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter lokalplansforslagets offentliggørelse, udstykkes heraf.

Zonestatus

§ 2.2 Området ligger i byzone og opretholdes i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål til åben lav og/eller tæt lav boligbebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

§ 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Udstykninger skal følge principperne som vist på kortbilag B.

§ 4.2 Grundstørrelser ved åben-lav bebyggelse skal være mellem 700m² og 1.200m². Ved tæt-lav bebyggelse må grundstørrelserne ikke være under 400m².

§ 4.3 Etablering af tæt-lav bebyggelse skal ske indenfor en eller flere af de på kortbilag B vidste tæt-lav parceller I, II og III.

Den enkelte tæt-lav parcel må ikke anvendes til både åben-lav og tæt-lav.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang

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

§ 5.2 Tæt-lav bebyggelse skal ske som dobbelthuse, kædehuse eller rækkehuse, som er helt eller delvist sammenbyggede med lodrette lejlighedsskel. Sammenbygning kan ske mellem bolig og småbygninger, dvs. garager, carporte og skure.

Bebyggelsens placering

§ 5.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod nabo, sti og vej end 2,5 meter. Undtaget herfor er sekundære bygninger som f.eks. garager og carporte, skure. Integrerede garager eller carporte defineres ikke som sekundære bygninger.

Bygningshøjder

§ 5.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra bygge-modnet terræn.

Etageantal

§ 5.4 Etageantallet må ikke overstige én etage. Dog med mulighed for at udnytte tagetagen.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 6.1 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstrin 30. Vinduer og lignende er undtaget.

Materialer

§ 6.2 Facader skal fremstå i blank mur i tegl, i farvetonerne rød, brun og okker.

Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal al bebyggelse på hver enkelt tæt-lav parcel have ensartet udtryk og materiale. Se § 4.3.

Udformning

§ 6.3 Tage skal opføres som saddeltage og må ikke have større taghældning end 45°.

Tage skal fremstå røde, brune eller sorte og skal etableres med tagsten i tegl, beton eller skifer.

Ved etablering af tæt-lav bebyggelse skal al bebyggelse på hver enkelt tæt-lav parcel have ensartet udtryk. Se § 4.3.

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

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænreguleringer

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

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

Ubebyggede arealer

Ubebyggede områder skal henligge som have, klippede græsarealer eller fælles opholdsarealer.

- § 7.4 Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag B. Fælles friarealer skal fremstå som græsarealer med grupper af buske og små løvfældende træer. Der må etableres legeplads, bænk og bålplads, samt andre opholdsarealer på de fælles friarealer.

Beplantning og hegn

- § 7.5 Hegn skal være hække og kan etableres som afgrænsning af de enkelte parceller. Hækbeplantning skal placeres på egen grund i en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel, stiskel og offentlige arealer og skal holdes i en højde på maks. 2 meter¹.

Hækbeplantning mod naboskel, skal etableres som fælleshegn, og skal placeres i skellinjen.

Der kan på indersiden af hækken opsættes et trådhegn på maks. 1,0 meter i højden. Trådhegn må kun opsættes i kombination med hækbeplantning.

Den eksisterende hæk mellem matr. nr. 2162 og lokalplanområdet må opretholdes og må kun fjernes efter gensidig aftale mellem grundejer og Tønder Kommune.

¹ Uanset afstanden fra skel, skal levende hegn plantes i en sådan afstand fra skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.

§ 7.6 *Befæstede arealer*

De befæstede arealer for den enkelte ejendom inkl. de bebyggede arealer, må højst udgøre 50 % af grundstørrelsen.

§ 7.7 Der fastlægges en befæstelsesgrad på 20 % for den enkelte grund.

LAR (lokal afledning af regnvand)

§ 7.8 Det på kortbilag B viste grønne friareal / klimaareal skal udformes således at det kan anvendes til forsinkelse af regnvand ved kraftig regn.

§ 7.9 Regnvand fra tage skal håndteres på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse kan regnvand håndteres som en samlet løsning inden for den / parceller, der anvendes til tæt-lav bebyggelse.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

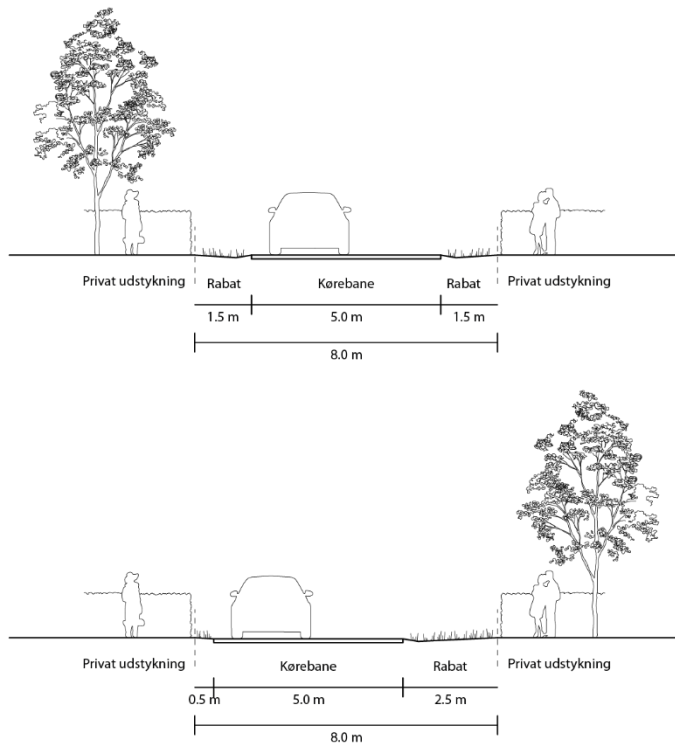
Veje

§ 8.1 Veje udlægges som privat fællesvej. Dog undtaget det på kortbilag B viste areal, der opretholdes som offentlig vej.

§ 8.2 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ludvig Andresensvej, som vist principielt på kortbilag B.

§ 8.3 Vejforløb A-B skal følge principperne som vist på kortbilag B.

§ 8.4 Vejen skal udlægges med en bredde på minimum 8.0 m, hvoraf der skal anlægges kørebane med en bredde på minimum 5 m.



§ 8.5 Der kan opretholdes vejadgang til matrikel 3568 mod syd gennem lokalplanområdet og ud til Ludvig Andresensvej, som vist på kortbilag B.

Overkørsler og vendepladser

§ 8.6 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.

Stier

§ 8.7 Der skal etableres stiforbindelse a-b i princippet som vist på kortbilag B. Stien udlægges i en bredde på minimum 3,5 meter.

Stier skal anlægges med en bredde på minimum 2,5 meter og med fast belægning som for eksempel fliser eller asfalt.

Parkering

§ 8.8 Al parkering skal ske på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse kan der dog etableres fælles parkeringsarealer for bebyggelsen.

§ 8.9 Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladser i carporte og garager kan medregnes.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladser i carporte og garager kan medregnes.

§ 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 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 anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne.

Belysning

- § 9.5 Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 4 meter fra tilpasset terræn.

Skiltning

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

Renovation

- § 9.7 Der skal sikres tømningmulighed for renovationsbiler i henhold til Tønder Kommunes husholdningsregulativ.

Der kan alternativt etableres en central affaldsløsning for hele planområdet i tilknytning til det på kortbilag B viste fælles friareal.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- § 10.1 Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 135-630 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 12, vedtaget af Tønder Kommune i september 1977, for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- § 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.

§ 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det, eller tidligst, når 25 % af grundene er solgt.

§ 11.3 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. Dog undtaget den på kortbilag B viste offentlige del af vejen.

§ 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen, henlægges til foreningen.

§ 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder.

§ 11.6 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner / regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. Grøfterne langs med boligvejene er dog undtaget.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der i relevant omfang er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- de i § 8 nævnte veje, stier er etableret,

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at omdanne anvendelsen fra offentlige formål til boligformål, således at der kan opføres åben-lav og/eller tæt lav boligbebyggelse på grunden.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen i området til boligformål med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse. Ligeledes er det lokalplanens formål at fastlægge principper for disponeringen af området, samt at sikre stiforbindelser til det eksisterende stisystem i området.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,2 ha og omfatter en del af matrikel nr. 2690a, Tønder Ejerlav, Tønder kommune. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet er udlagt til offentligt formål. Området henligger ubebygget efter at den institutionsbebyggelse, der tidligere har ligget på grunden, er nedrevet. Arealet mod nord er ubebygget og fremstår som græsflade. I matriklens sydøstlige hjørne ligger et asfalteret parkeringsareal, som benyttes af brugerne på Vidåværkstedet syd for lokalplanområdet.

Fremtidige forhold

Med denne lokalplan disponeres området til boligformål med mulighed for åben-lav boligbebyggelse med op til 9 boligparceller og/eller tæt-lav boligbebyggelse i lighed med de tilstødende grunde mod øst og vest. Der etableres vejadgang fra øst fra Ludvig Andresensvej, samt stiadgang til eksisterende stiforbindelse mod vest. Omdannelsen vil understøtte den eksisterende bymæssige sammenhæng i området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Udstykningsmuligheder

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af op til 9 boligparceller til åben-lav bebyggelse. For at variere anvendelsesmulighederne i lokal-

planområdet gives der desuden mulighed for udstykning til tæt-lav boligbebyggelse på op til 3 særligt udlagte parceller (I, II og III), der hver sammenlægges af 2-3 parceller til åben lav bebyggelse.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Lokalplanen indeholder bestemmelser om materialevalg på facader. Materialerne er udpeget således at den fremtidige bebyggelse bliver tilpasset den eksisterende omkringliggende boligbebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser om tagudformning og materialevalg. Fremtidig bebyggelse skal være med saddetag således at den tilpasses eksisterende omkringliggende boligbebyggelse.

Omfang

Lokalplanen indeholder bestemmelser om en maksimal bygningshøjde på 8.5 m, hvilket muliggør en udnyttelse af tagetagen og samtidig er tilpasset den eksisterende omkringliggende boligbebyggelse.

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

Placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om minimum afstand til skel mod vej, sti og nabo. Således skal bebyggelse placeres mindst 2,5 meter fra skel. Der gives dog mulighed for at garager og carporte kan placeres i skel.

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

Lokalplanområdet er fladt. Derfor giver lokalplanen kun mulighed for begrænset terrænregulering. Bestemmelserne vedr. terrænreguleringer og hældningsanlæg skal sikre en harmonisk sammenhæng i områdets landskabelige fremtræden og undgå uhensigtsmæssige skråningsanlæg mellem grundene.

Ubebyggede arealer

For at sikre et ordentligt udseende i området, indeholder lokalplanen bestemmelser om at de ubebyggede områder skal henligge som have, klippede græsarealer eller fælles opholdsarealer.

Befæstede arealer

Befæstede arealer (undtagen det offentlige vejareal) må anlægges med permeabel belægning, der tillader nedsivning af regnvand.

Befæstelsesgrad

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte grund på 20 %.

Den maksimale befæstelsesgrad på 20 for grund eller et område betyder, at 20 % af regnvandet må ledes til spildevandssystemet. Resten skal håndteres på egen grund eller på en del af et fællesareal.

Befæstelsesgraden er summen af afløbskoefficienter, inkl. bebyggelse, dvs. hvor vandgennemtrængelig befæstelsestypen er. Ved udregning af afløbskoefficienten skelnes der mellem forskellige overfladetyper som tagflader, grus, asfalt og lignende ud fra Spildevandskomiteens retningslinjer.

Vej- og stibetjening

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ludvig Andresensvej, hvorfra der er god forbindelse til det overordnede vejnet.

Der etableres vejadgang fra Ludvig Andresensvej gennem lokalplanområdet til matrikel 3568 mod syd.

Stier

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at der etableres stiforbindelse til det eksisterende stisystem vest for lokalplanområdet. Dette for at der kan tilvejebringes sikre skole- og færdselsveje for bløde trafikanter.

Parkering

Al parkering skal ske på egen grund. Dog gives der mulighed for at der kan etableres en samlet parkeringsløsning for de dele af området, der anvendes til tæt-lav bebyggelse.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Området forsynes med brugsvand fra Tønder Vandværk.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplanen for Tønder Kommune. I henhold til denne, skal området spildevandskloakeres.

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

Regnvand fra tagflader skal håndteres på egen grund og kan med fordel opsamles i regnvandsanlæg og genanvendes til havevanding, bilvask, toiletskyl og maskinvask.

Ved tæt-lav bebyggelse kan regnvand håndteres som en samlet løsning inden for den / parceller, der anvendes til tæt-lav bebyggelse.

Renovation

Der skal sikres tømningsmulighed for renovationsbiler i henhold til Tønder Kommunes husholdningsregulativ. Der kan etableres en central affaldsløsning i tilknytning til det på kortbilag B viste fælles friareal.

Varmeforsyning

Planområdet er beliggende inden for et område, der bliver kollektivt varmforsynet.

Antenner og solenergianlæg

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

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 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

Lokalplanområdet omfattes af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune, og er i overensstemmelse med kommunens retningslinjer.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 630.71.7 (Tønder Voksenskole). Rammeområdets anvendelse er fastlagt til offentlige formål, hvilket ikke er i overensstemmelse med den ønskede anvendelse, idet anvendelsen forudsættes ændret fra offentlige formål til boligformål. Derfor udarbejdes kommuneplantillæg nr. 105-630 sideløbende med nærværende lokalplan.

Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 105-630:

Rammeområde nr.	630.11.12
Områdenavn	Ludvig Andresensvej
Zonestatus	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
Fremtidig anvendelse	Område til boligformål
Arealanvendelse	Boligområde
Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 % for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 8,5 m. Max. Etager: 2
Grundstørrelse	Minimum 700m ² - Maksimum 1.200m ² ved åben-lav bebyggelse Minimum 400m ² ved Tæt-lav bebyggelse
Parkering	2 p-pladser pr. bolig, åben-lav 1,5 p-plads pr. bolig, tæt-lav
Lokalplaner	Lokalplan nr. 135-630
Plandistrikt	Tønder

Lokalplaner

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan nr. 135-630 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 12, vedtaget af Tønder Kommune i september 1977, for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25.10.2018) 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.

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan nr. 135-630 med kommuneplantillæg nr. 105-630.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpå-

virksomheder, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang.

Begrundelsen for afgørelsen er, at der er tale om et lille lokalt område, beliggende midt i et boligområde, hvor omdannelsen fra offentlige formål til boligformål vurderes at være en fredeliggørelse af området, og derved et positivt tiltag, som ikke vurderes at give anledning til miljøpåvirkninger af nævneværdig karakter.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt. Der har ikke været bemærkninger til afgørelsen.

Se klagevejledning i screeningskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

Jordforureningsloven

Området er ikke områdeklassificeret, og der er ikke registreret forurening på grunden.

Museumsloven

Arkæologi

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev, har foretaget en arkivalisk kontrol af planområdet, og udtaler på den baggrund, at der ikke er registreret fortidsminder inden for eller tæt ved området, der desuden er lavtliggende og fugtigt.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, hvorfor en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog altid være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Nærmeste Natura 2000 område er ramsar- og fuglebeskyttelsesområdet Vidåen, Tøndermarsken og saltvandssøen ca. 325 m syd for lokalplanområdet. Lokalplanområdet har tidligere været bebygget med institutionsbebyggelse og lokalplanen muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura 2000 området.

SERVITUTTER

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

En gennemgang af de tinglyste servitutter i området har påvist, at lokalplanen ikke er i strid med tinglyste servitutter i områder. Lokalplanen ophæver derfor ingen servitutter.

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 i relevant omfang er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Kommuneplantillæg 105-630

RETNINGSLINJER

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune.

For generelle retningslinjer henvises til Kommuneplan 2017-2029 - www.kommuneplan.toender.dk.

REDEGØRELSE

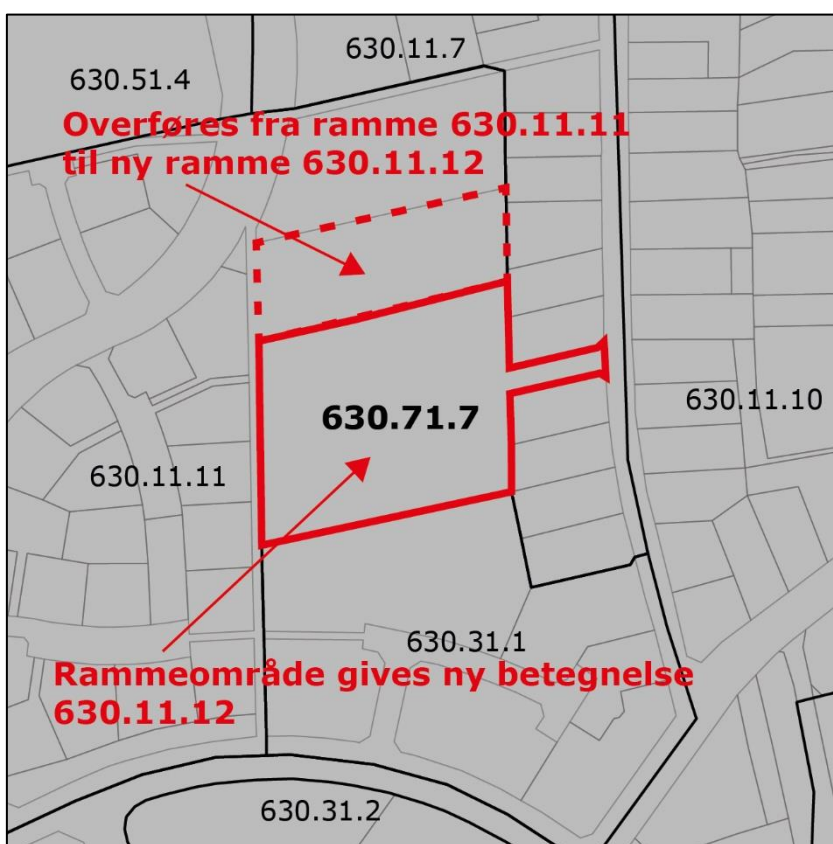
Planområdet er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune. Området ligger inden for rammeområderne 630.71.7 (Tønder Voksskole), hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål og rammeområde 630.11.11 (Ulrichs Allé Syd), hvor anvendelsen er fastlagt til boligformål. Anvendelsesbestemmelserne til offentlige formål for rammeområde 630.71.7 er ikke i overensstemmelse med den ønskede anvendelse til boligformål, hvorfor nærværende kommuneplantillæg 105-630 udarbejdes.



Eksisterende kommuneplanrammer

Kommuneplantillæg nr. 105-630 udarbejdes sideløbende med lokalplan nr. 135-630, på baggrund af et ønske om at omdanne anvendelsen i området fra offentlige formål til boligformål.

Dette kommuneplantillæg har derfor til formål at fastlægge anvendelsen i området til boligformål med udlæg af et nyt rammeområde med betegnelsen 630.11.12 og fastlægge anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i overensstemmelse med den ønskede anvendelse til boligformål. Ved samme lejlighed udvides rammeområdet mod nord, således at det eksisterende areal i rammeområde 630.11.11, som ønskes anvendt til boligformål, omfattes af samme rammeområde, hvorved hele boligområdet samles under ramme 630.11.12.



Ændringer

Klimasikring

I henhold til klimatilpasningsplanen for Tønder Kommune, er der ingen særlig risiko for oversvømmelser i planområdet, hverken fra regn eller i forbindelse med stormflod. Lokalplanen indeholder mulighed for integrering af klimatilpasningstiltag, som kan være med til at afhjælpe fremtidige klimaudfordringer, og som kan aflaste kloaksystemet i området.

Derfor er plangrundlaget i overensstemmelse med retningslinjerne for klimatilpasning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25.10.2018) 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.

Der er foretaget en samlet screening af nærværende lokalplan nr. 135-630 med kommuneplantillæg nr. 105-630.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang.

Begrundelsen for afgørelsen er, at der er tale om et lille lokalt område, beliggende midt i et boligområde, hvor omdannelsen fra offentlige formål til boligformål vurderes at være en fredeliggørelse af området, og derved et positivt tiltag, som ikke vurderes at give anledning til miljøpåvirkninger af nævneværdig karakter.

Se klagevejledning i screeningskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

For yderligere redegørelse og klagevejledning henvises til lokalplannens redegørelse og indledning.

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING



Nye kommuneplanrammer

Rammeområde nr.	630.11.12
Områdenavn	Ludvig Andresensvej
Zonestatus	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
Fremtidig anvendelse	Område til boligformål
Arealanvendelse	Boligområde
Bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom for åben-lav. 40 % for den enkelte ejendom for tæt-lav.
Bygningshøjde og etageantal	Max. bygningshøjde: 8,5 m. Max. Etager: 2
Grundstørrelse	Minimum 700m ² - Maksimum 1.200m ² ved åben-lav bebyggelse Minimum 400m ² ved Tæt-lav bebyggelse
Parkering	2 p-pladser pr. bolig, åben-lav 1,5 p-plads pr. bolig, tæt-lav

Lokalplaner	Lokalplan nr. 135-630
Plandistrikt	Tønder

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan 135-630 og Kommuneplantillæg nr. 105-630 er godkendt administrativt den 15. juli 2019 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 281 af 16. april 2018) efter bemyndigelse af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune.

Henrik Frandsen
Borgmester

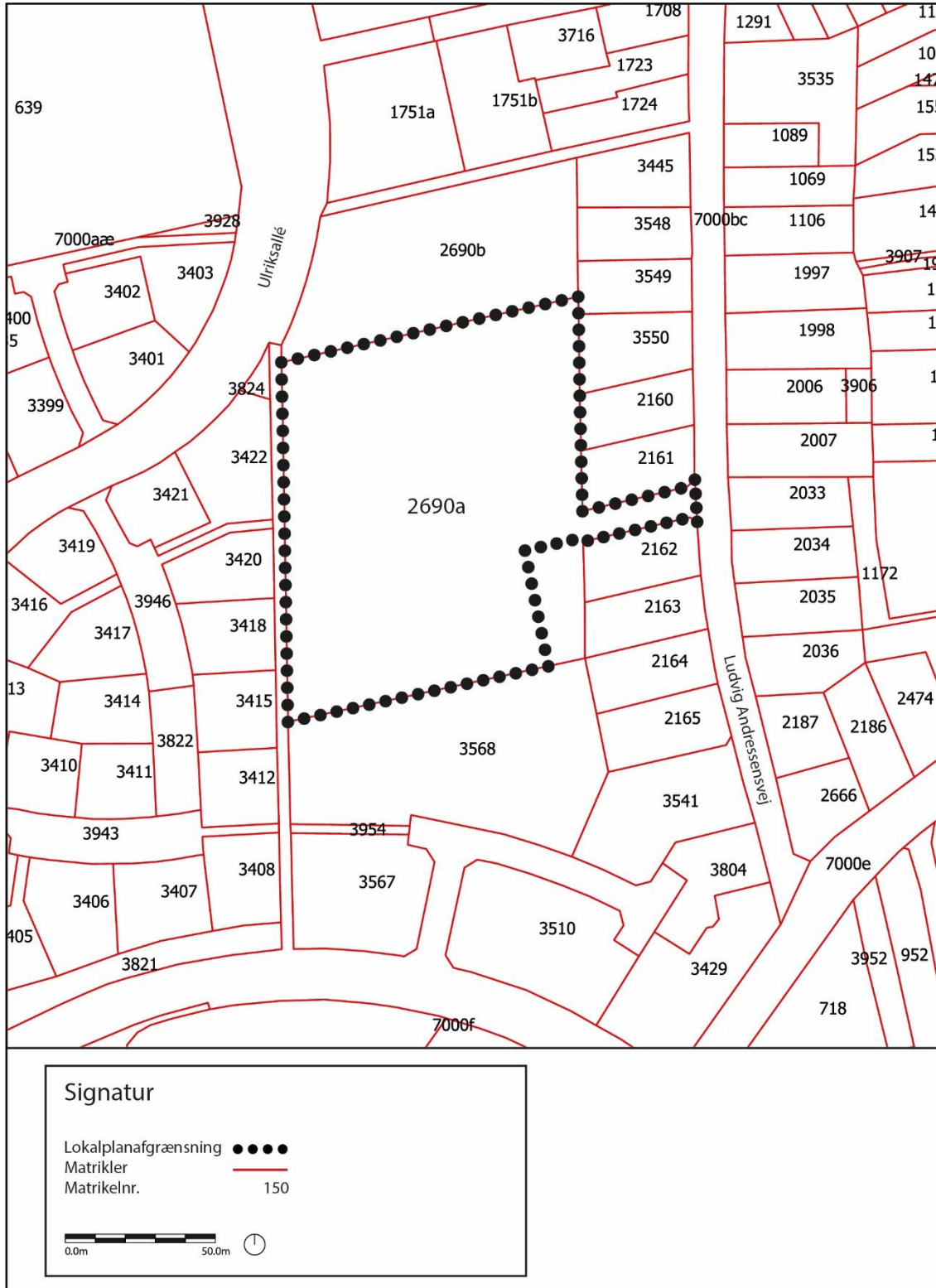
Klaus Liestmann
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 135-630 og Kommuneplantillæg nr. 105-630 er offentligt bekendtgjort den 15. juli 2019.

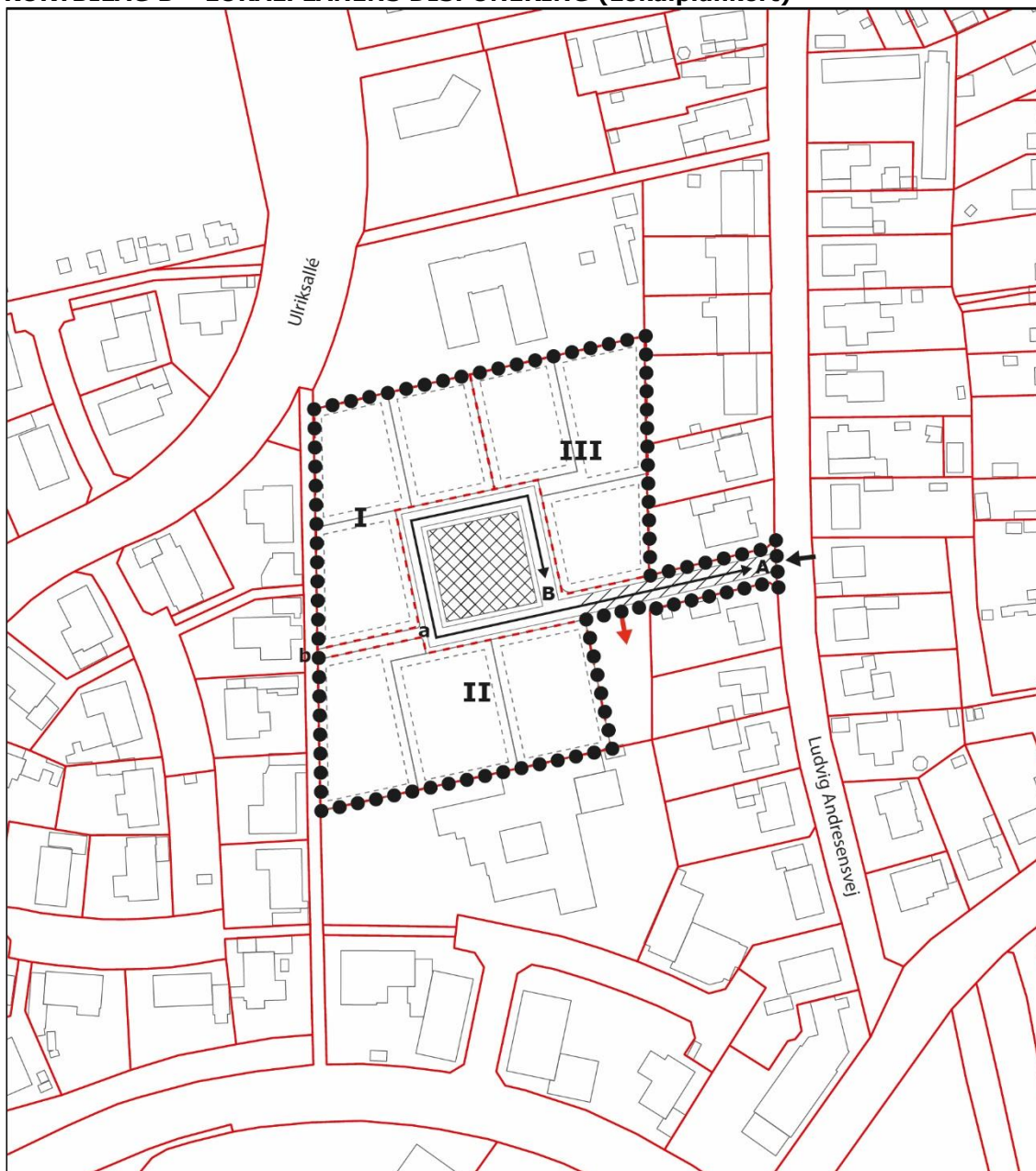
Kortbilag A

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



Kortbilag B

KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)



Signatur

Lokalplanafgrensning	●●●●	Udstykningsplan	—	Vej	A-B
Matrikeler	—	Byggefelter	- - - -	Sti	a-b
Eksisterende bebyggelse	▭	Vejadgang	→	Tæt-lav parceller	- - - -
Grønt friareal / klimasikringsareal	XXXX	Offentlig vej	////	Vejadgang til matr. 3568	→



Kortbilag C

KORTBILAG C - ILLUSTRATIONSPLAN (Åben lav bebyggelse)



KORTBILAG C - ILLUSTRATIONSPLAN (Tæt lav - eksempel)





TØNDER KOMMUNE