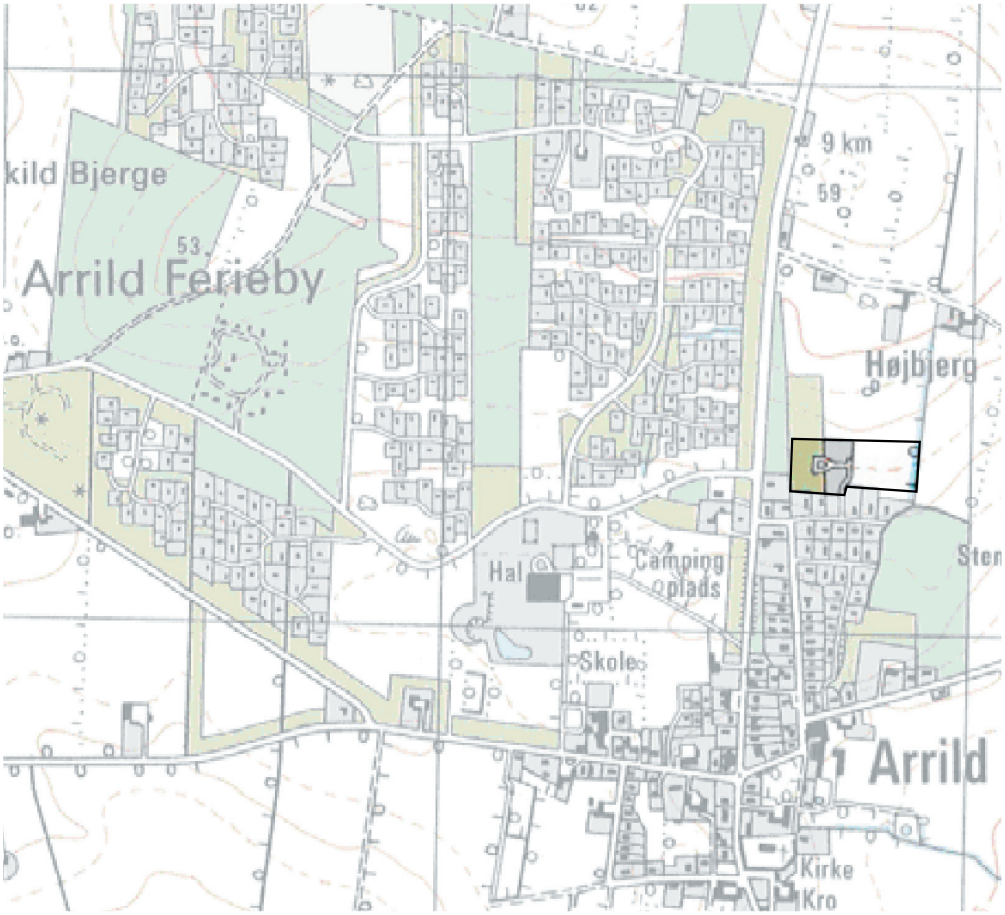
Lokalplan nr. 002-4.2

Boligområde - Højvang i Arrild



TØNDER KOMMUNE · Teknisk Forvaltning · august 2007

INDHOLD

VEJLEDNING **5**
Hvad er en lokalplan? 5
Læsevejledning 5
Offentliggørelse af planforslag 5
Indsigelser og bemærkninger i den offentlige høring 5
Varige retsvirkninger 5
Klagevejledning 6

REDEGØRELSE **7**
Lokalplanens baggrund og formål 7
Lokalplanområdet 7
Områdets karakter 8
Tilgængelighed 8
Veje og stier 8
Forhold til anden planlægning og lovgivning 8
Miljøvurdering af lokalplanen 10
Tilladelse fra myndighederne 10
Servitutter 11
Ibrugtagning 11

BESTEMMELSER **13**
Formål 13
Områdets zonestatus og afgrænsning 13
Områdets anvendelse 13
Udstykninger 14
Veje, stier og parkering 14
Tekniske anlæg 14
Bebyggelse 15
Udformning og materialevalg 15
Ubebyggede arealer, beplantning og hegn 16
Byggelinier 16
Skiltning og belysning 17
grundejerforening 17
Servitutter 17
Ophævelse af lokalplan 17

VEDTAGELSESPÅTEGNING **19**

BILAG
Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning og matrikelkort 21
Kortbilag 2: Principskitse for lokalplanens udstykning og adgangsforhold 22
Kortbilag 3: jordfarveskala 23

Vejledning

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.

Planloven kan læses på www.lpa.dk

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 af alene af vejledende karakter. Redegørelsen indeholder grundlaget for lokalplanen, forklaringerne på- og begrundelserne for lokalplanens bestemmelser.

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 2. maj 2007 til den 28. juni 2007.

INDSIGELSER OG BEMÆRKNINGER I DEN OFFENTLIGE HØRING
I høringsperioden indkom ingen bemærkninger til planforslaget.

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på kommunens hjemmeside: www.toender.dk under "byg og bo".

Oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Tønder kommune, Byg & Plan, Rådhusstræde 2, 6240 Løgumkloster. Tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: toender@toender.dk

Kommunens hjemmeside

www.toender.dk

Lokalplaner findes under "Byg og bo"

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 udar-

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.

bejdelse af en ny lokalplan.

KLAGEVEJLEDNING
Når en lokalplan er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens §58 klages over retslige spørgsmål. Klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger efter, at den afgørelse man vil klage over, er truffet og offentlig bekendtgjort.

Klage over retslige spørgsmål kan sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
DK-1360 København K
Tlf. 33 95 57 00
nkn@nkn.dk

Klagen skal sendes til:

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

eller på:

nkn@nkn.dk

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagesager, at der indbetales et gebyr på 500 kr., som refunderes, hvis der gives medhold i klagen.

Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbe-gynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside: www.nkn.dk.

Indbringelse af en afgørelse for domstolene skal ske inden for 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

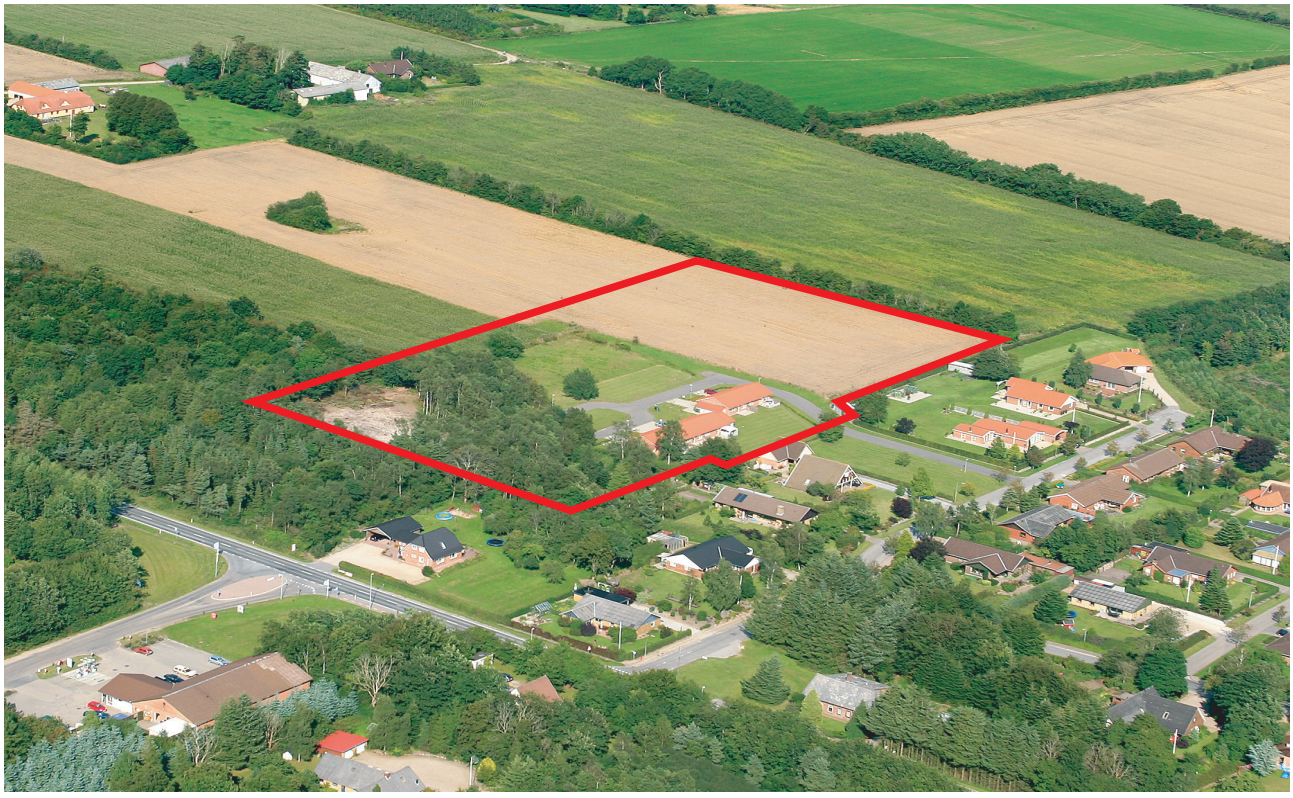
Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL
Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune ønsker at kunne tilbyde et bredt udbud af bosætningsmuligeheder rundt omkring i kommunen.

Da udbudet af byggegrunde i Arrild er yderst begrænset, og da de sidste grunde på Højvang er solgt, ligger det naturligt, at Højvang udvides med en ny stikvej mod øst.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området Højvang kan udvides med 5-6 nye byggegrunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

LOKALPLANOMRÅDET
Lokalplanen omfatter matr. nr. 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 1056, 1058 samt en del af 49 (alle Arrild ejerlav) samt de matrikler, der senere måtte blive udstykket heraf. Lokalplanområdet udgør ca. 20.000 m^2.



Lokalplanområdet

Området er beliggende i den nordlige del af Arrild By, øst for Arnumvej. Området afgrænses mod nord hhv. af en mindre stykke skov samt åbne marker. Mod øst afgrænser et naturhegn området og mod vest bebyggelsen, som ligger ud mod Arnumvej. Mod syd ligger parcelhusområdet Skovvænget.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1.

Området anvendes pt. og vil fortsat skulle anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

OMRÅDETS KARAKTER

Området er under udbygning og består af en blanding af parcelhuse under opførelse og ældre tæt-lav bebyggelse. Området har en varieret karakter idet det mod nordvest afgrænses af skov / krat imens det mod nordøst grænser op til åbne marker. Området fremstår som en naturlig forlængelse / udvidelse af Skovvænget.

TILGÆNGELIGHED

At kunne bevæge sig rundt på offentlige arealer efter behov er noget, de fleste mennesker betragter som en helt naturlig ting. Men for mange mennesker med funktions-nedsættelser er dette ikke en selvfølge. De er derimod tvunget til at tilpasse deres færden til, hvad de fysiske omgivelser byder på af muligheder og forhindringer.

Områdets indretning med hensyn til etablering af veje, stier osv. skal derfor ske på en måde, så de er fleksible og kan tilpasses til de forskellige brugerbehov, der kan opstå i løbet af et menneskes livsforløb. For at sikre dette indeholder lokalplanen bestemmelser for tilgængelighed.

Du kan læse mere om tilgængelighed på Dansk Center for Tilgængeligeds hjemmeside:

www.dcft.dk

VEJE OG STIER

For at sikre, at alle trafikanter kan færdes sikkert skal vejene i området udlægges i en forsvarlig bredde, således at biler, cykler og fodgængere frit kan passere uden at være til fare for hinanden. Derfor skal vejene i området udlægges med mindst 5 meter asfalteret kørebane og 1,5 m græsrabatter på hver side.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Zonestatus

Lokalplanens område ligger delvis i byzone og landzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres hele området til byzone.

Oplysninger om regionsplanen fås ved henvendelse til Tønder Kommune eller Miljøcentret i Odense på tlf.:

72 54 45 00

Eller via deres hjemmeside:

www.ode.mim.dk

Regionplanen

0,5 ha af lokalplanområdet ligger i landzone og uden for det i regionplanlægningen udlagte boligområde ved Arrild. Det er amtets vurdering, at udvidelsen er af underordnet betydning, og at planforslaget derfor kan gennemføres uden udarbejdelse af regionplantillæg, jfr. Planlovens § 29. Resten af lokalplanens område er i overensstemmelse med regionplanens arealudlæg.

Regionplanens kortbilag 1 (Byudvikling og Tekniske anlæg):
Ingen konflikter, jf. ovenstående bemærkninger fra amtet.

Regionplanens kortbilag 2 (Natur- og Kulturressourcer):
Ingen konflikter.

Regionplanens kortbilag 3 (Jordbrug, Skov- og Råstofressourcer): Værdifuldt Landbrugsjord

Lokalplanområdet er delvist beliggende i område, som er udlagt til værdifuldt landbrugsjord. Men da området er omfattet af kommuneplan 2000 for Nørre-Rangstrup Kommune, som udlægger det til boligformål, er der ingen konflikt i forhold til dette.

Regionplanens kortbilag 4 (Vandressourcer):
- Området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
- Området er beliggende i område med indvinding fra Ribeformationen til drikkevand.

- Området er beliggende i indvindingsopland til alment vandværk.

Eftersom området kloakeres vil vandressourcerne være beskyttet. Der er derfor ingen konflikter.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om brug af sprøjtegifte ol. (forbud på offentlige og private fællesarealer).

Kommuneplan
Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanramme 5.2.2 for det tidligere Nørre-Rangstrup Kommune, som udlægger området til boligområde. Da denne lokalplan alene tillader boliger er der ingen konflikt i forhold til kommuneplanen. Ca. 0,5 ha. af den nordlige del af området er dog ikke omfattet af kommuneplanen, derfor udarbejdes kommuneplantillæg 20, for Nørre-Rangstrup Kommuneplan 2000, sideløbende med denne lokalplan. Tillægget inddrager de 0,5 ha til ramme 5.2.2 og overflytter et mindre område i den sylige del til ramme 5.2.1.

Kommuneplanen kan ses på :

www.toender.dk

Andre Lokalplaner
Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan 002-4.2 ophæves lokalplan 5.2-01B af 11. december 2000, Nørre-Rangstrup Kommune.

Spildevandsplanen
Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Tønder Kommune, som fastlægger, at området skal separatkloakeres. Det vil sige, at overfladevand (regnvand) og spildevand bortledes hver for sig. Regnvand kan dog nedsives på egen grund.

Varmeplanen
I henhold til Kommunens Varmeplanen skal arealet opvarmes med naturgas.

Vandforsyning
Området skal forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Renovation
Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende renovationsregulativ for Tønder Kommune.

Miljøbeskyttelsesloven
Lokalplanen er ikke omfattet af miljøbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven
Skovbyggelinie:
I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan har Miljøcenter Odense den 10. juli 2007, ophævet naturbeskyttelsenslovens skovbyggelinie. Ophævelsen sker i medfør af naturbeskyttelseslovens § 69 stk. 1 og 3 jfr. Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 884 af 18. august 2004 samt § 19 stk. 2 pkt. 9 og § 19 stk. 3 i bekendtgørelsen nr. 48 af 18. januar 2007 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Skov- og Naturstyrelsen og Miljøministeriets miljøcentre. Miljøcenterets afgørelse kan ikke påklages til ministeren eller anden administrativ myndighed, jf. § 37 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 48 af 18. januar 2007.

EU Fuglebeskyttelse & Ramsar
Lokalplanområdet er ikke omfattet af EF-fuglebeskyttelsesdirektivet eller Ramsarkonventionen.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenet jord inden for lokalplanområdet.
Hvis der under jord-, bygge- anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, eller der opstår mistanke herom, skal det ifølge jordforureningsloven meldes til Tønder Kommunes Miljøafdeling, og arbejdet skal stoppes øjeblikkeligt. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører arbejdet.

Haderslev Museum skal underrettes på tlf:

74 52 75 66

Vandløbsloven
Der er ingen vandløb indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven
Indenfor lokalplanområdet vil der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejdet. Umiddelbart nord for lokalplanområdet er der registreret op til ti overpløjede gravhøje fra sten- og bronzealderen. Der vil derfor være risiko for under anlægsarbejdet at støde på bopladser med tilknytning hertil, idet disse ofte befinder sig i nærheden af højene.

Det tidligere Nørre-Rangstrup Kommune har foranlediget prøvegravning af området i forbindelse med byggemodningsarbejdet, således at fortidsminderne lokaliseres.

I henhold til museumslovens § 27, skal bygherren være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Haderslev Museum skal underrettes.

MILJØVURDERING AF LOKALPLANEN
I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanforslag foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen skal foretages af den myndighed, der udarbejder planforslaget efter forudgående høring af andre myndigheder, hvis område berøres.

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

Planen er blevet screenet af plan- og miljømyndigheden i det tidligere Nørre-Rangstrup Kommune. På baggrund af dette blev det vurderet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer §3 stk. 2, at der ikke skulle foretages en detaljeret miljøvurdering af planen, da den ikke er i konflikt med de i loven nævnte faktorer og da der alene er tale om en mindre udstykning på lokalt plan. Desuden indholder planen bestemmelser, som skal være med til at sikre drikkevandsinteresserne i området.

Der er i høringsperioden ikke indkommet bemærkninger til denne beslutning.

Vejjord betragtes automatisk som værende forurenet, der skal derfor tages fornødne forholdsregler under anlæg på tidligere vejarealer

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDERNE
Vedtagelse af en lokalplan for området ændrer ikke ved eksisterende, lovlige forhold. Ændringer i området skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byggeri og nedbrydning kræver:

- byggetilladelse fra Tønder Kommune inden byggeriet påbegyndes
- nedrivningstilladelse fra Tønder Kommune inden nedbrydningen påbegyndes.

Hvis der under jord-, bygge- eller anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, eller der opstår mistanke herom, skal det meldes til Tønder Kommune, og arbejdet skal standses øjeblikkeligt. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører arbejdet.

Inden et bygge- anlægsprojekt påbegyndes, skal det ved en jordbalance sikres, at der produceres mindst muligt overskudsjord. Overskudsjord skal håndteres på en sådan måde, at ren jord ikke sammenblandes med forurenet jord, og at jordpartier, som er forurenet med forskellige stoffer ikke sammenblandes.

Oplysninger om servitutter kan fås hos Tinglysningskontoret ved Retten i Esbjerg på tlf.:

79 13 66 00

SERVITUTTER
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan ekspropriereres, når/hvis det er nødvendigt for planens realisering.

IBRUGTAGNING
Ibrugtagning af et nyt byggeri forudsætter:
- at byggeriet er færdigmeldt
- at der er sket tilslutning til el, vand og kloak
- at der er etableret vejadgang, veje og stier
- at der er etableret de i lokalplanen foreskrevne p-pladser

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 002-4.2, Højvang i Arrild

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området Højvang kan udvides med nye byggegrunde til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Herved kan hele området benyttes til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

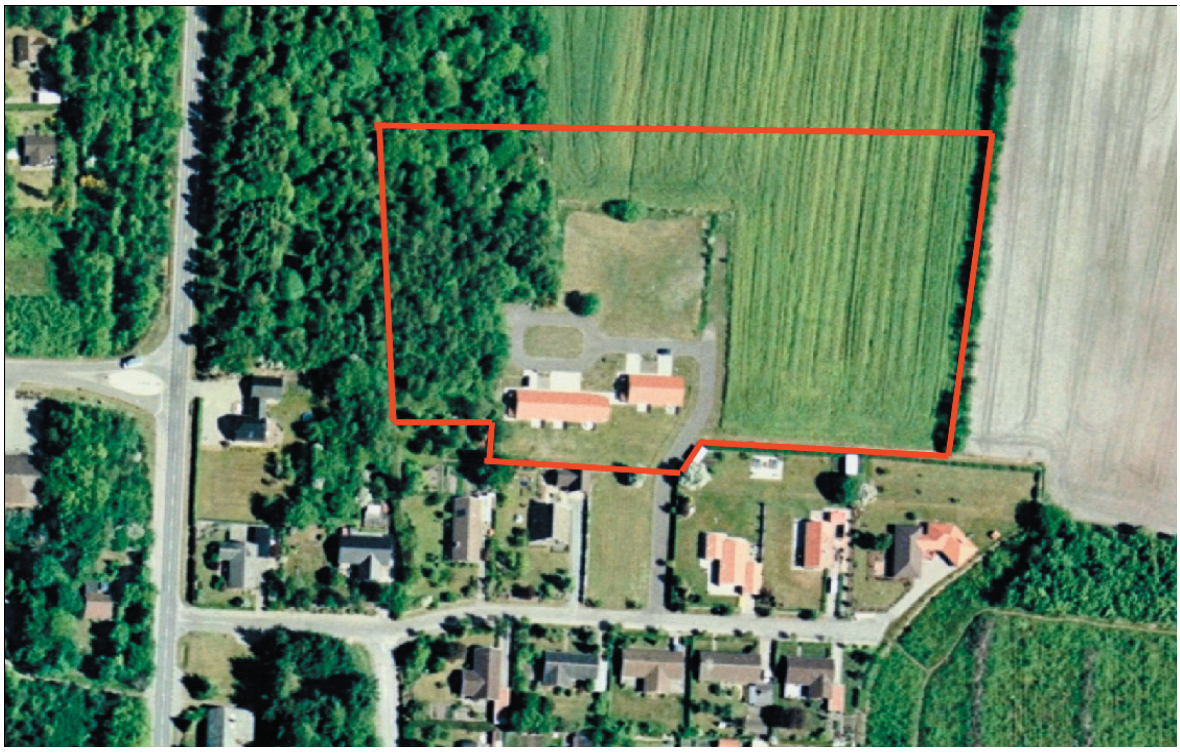
§ 2 OMRÅDETS ZONESTATUS OG AFGRÆNSNING

§ 2.1 *Zonestatus*

Lokalplanens område ligger delvis i byzone og landzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres hele området til byzone.

§ 2.2 *Afgrænsning*

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 20.000 m² og afgrænses som vist på kortbilag 1.



Luftfoto af Højvang - Lokalplanområdet er markeret med rødt

§ 2.3 *Matrikler*

Lokalplanen omfatter matr. nr. 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 1056, 1058 samt en del af 49 (alle Arrild ejerlav) samt de matrikler, der senere måtte blive udstykket heraf.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 *Området*

Lokalplanens område forbliver som boligområde. Området kan derfor kun anvendes til boligformål.

§ 3.2 *Bebyggelse*
Bebyggelsen i området skal opføres som åben-lav (parcelhuse) eller som tæt-lav (række-, eller klyngehuse) bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER

§ 4.1 *Matrikulære ændringer*
Området skal udstykkes efter de principper, som er anvist på kortbilag 2. Hvis der ønskes opført tæt-lav bebyggelse i området kan der foretages ændringer i udstykningen, således at dette muliggøres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 *Vejbetjening*
Lokalplanområdet har vejadgang ad Højvang via Skovvænget (begge kommuneveje i Tønder Kommune).

§ 5.2 *Vejstatus*
Veje og stier i området skal fortsat have status som kommuneveje.

§ 5.3 *Belægning*
Fordelingsvejen i området skal belægges med asfalt i overensstemmelser med den eksisterende belægning.

§ 5.4 *Parkering*
Der skal etableres plads til to p-pladser til hver bolig på egen grund.

Hvis der opføres en garage eller carport i tilknytning til boligen gælder denne for 1 p-plads

§ 5.5 *Overkørsler*
Der må ikke etableres overkørsler til stamvejen, men kun til boliglommerne.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

LER-registret kan findes på:

www.ler.dk

§ 6.1 *Rør og ledninger*
Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Inden et gravearbejde igangsættes, er det bygherrens /entreprenørens pligt at indhente oplysninger om hvilke ledninger og rør, der evt. løber gennem det berørte område. Oplysningerne skal indhentes i det centrale LER-register.

Seperatklorakering betyder at overfladevand (regnvand) og spildevand føres i hver sin ledning. Der skal føres 2 stikledninger frem til hver matrikel. Hver stikledning skal afsluttes med en lodsejerbrønd, hvor tilslutningen af hhv. regn- og spildevand skal ske.

§ 6.2 *Spildevand*
Området skal separatkloakeres jf. Kommunens spildevandsplan. Overfladevand (regnvand) kan dog nedsives på egen grund.

§ 6.3 *Vandforsyning*
Området skal forsynes med vand fra Arrild Vandværk.

§ 6.4 *Varmeforsyning*
Området skal opvarmes med naturgas.

§ 6.5 *Antenneanlæg*
Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

§ 6.6 *Ventilationsanlæg*
Ventilationsanlæg skal anbringes inde i bygninger, og må ikke være synlige udefra.

§ 6.7 *Belysning*
Belysningsarmaturer skal være blændfrie og have en maksimal lyshøjde på 3 m. Armaturer på offentlige arealer skal opsættes efter en samlet belysningsplan for hele lokalplanområdet, og skal på offentlige områder være i overensstemmelse med designmanualen fra Toftlund.

Belysningsarmaturer kan opsættes på facader i en maksimal højde på 2,5 m.

§ 6.8 *Renovation*
Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere / stativer i henhold til Arbejdstilsynets retningslinier og det til enhver tid gældende affaldsregulativ for Tønder Kommune.

§ 7 BEBYGGELSE

§ 7.1 *Bebyggelsesprocent*
Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige procenten der er fastsat i byggereglementets bestemmelser om bebyggelsesprocenter.

§ 7.2 *Antal etager*
Bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage.

§ 7.3 *Bygningshøjder*
Bygningers højde må ikke overstige 7 meter, og facadehøjden (målt fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter) må ikke overstige 4,5 meter. Højder måles efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7.4 *Diverse bygninger*
Eventuelle bygninger for transformatorer og måleudstyr mv. må kun opføres i én etage med en højde, der ikke overstiger 1,8 meter – og skal placeres således i terrænet, at disse ikke virker skæmmende.

Affaldsregulativet for Tønder Kommune kan ses på hjemmesiden:

www.toender.dk

under: *Miljø og Veje/ Affald og Genbrug/ Dagrenovation*

§ 8 UDFORMNING OG MATERIALEVALG

§ 8.1 *bebyggelse og udstykning*
Der kan ikke inddrages yderligere arealer til bebyggelse end de arelaer, der er vis på kortbilag 1.

§ 8.2 *Facader*
Facader skal udføres i mursten eller træ, der kan males i afdæmpede jordfarver (se kortbilag 3).

For at skabe variation i facaden kan der desuden på op til 30% af facadearealet anvendes andre materialer. F. eks. zink, kobber, eternit eller fibercement.

§ 8.3 *Udvendige farver*
Andre udvendige bygningsdele – herunder udhæng, vinduer, træhegn omkring affaldscontainere mv. - skal holdes i hvid, sort eller

jordfarverne og iøvrigt harmonere med hovedbebyggelsens farvevalg.

§ 8.4

Tilbygninger
Bygningsdele skal etableres i samme formsprog som hovedbygningernes bygningskroppe, og kunne integreres uden, at det medfører dårligere lys- eller udluftningsforhold i boligen.

§ 8.5

Tage
Tage skal udføres som valmede tage, saddeltage eller med ensidig taghældning på 25-50°. Dette gælder ligeledes for garage/ carporte og udhuse mm.

Tage skal dækkes med skifer, tagpap eller tagsten i farverne rød, gul eller sort, herunder matglaserede tagsten i ovennævnte farver.

§ 8.6

Blanke og reflekterende materialer
Blanke og reflekterende materialer (f.eks. blik og blankglaserede mur-/tagsten) må ikke anvendes til udvendige bygningsdele herunder tage.

§ 8.7

Tagrender og nedløbsrør
Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink, aluminium, stål eller kobber.

§ 9

UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

§ 9.1

Ubebyggede arealer
De ubebyggede arealer skal anvendes til haver, fælles friarealer, legeplads, parkeringsplads og lignende. Arealerne skal ved befæstelse og beplantning gives et ordentligt udseende.

§ 9.2

Hegning
Afskærmning eller indhegning skal fremstå som buske eller hække. Alternativt kan bruges træhegn, som entet er givet en oliebehandling eller er malet i de farver, som beskrives i bilag 3, Højden må ikke overstige 1,5 m.

§ 9.3

Plantebælter
Det levende hegn, som afgrænser området mod øst skal bevares intakt.

§ 9.4

Terrænregulering
Terrænreguleringer indenfor en afstand af 1,5 m fra skel, samt terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9.5

Sprøjtemidler
Områdets offentlige og private fællesarealer må hverken i anlægs- eller driftsfasen, renholdes ved brug af sprøjtemidler.
- Undtaget herfor er dog selektiv sprøjtning mod bjørneklo.
Grundejerforeningen og Grundlejerforeningen i området bør optage ovenstående forbud i vedtægterne.

Tilladelse til større terrænreguleringer skal søges hos:

Tønder Kommune
Teknisk Forvaltning
Rådhusstræde 2
6240 Løgumkloster

§ 10

BYGGELINIER

§ 10.1

Afstande til skel

Bebyggelse skal holdes minimum 2,5 meter fra skel mod nabo og sti og 5 meter fra vejskel til adgangsgivende vej.

§ 11

SKILTNING OG BELYSNING

§ 11.1

Skiltning og reklame
Ingen form for skiltning og reklamering (bortset fra husnummer og offentlige vej- og adressehenvisningsskilte) må finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 12

GRUNDEJERFORENING

§ 12.1

Grundejerforening
Grundejerne har pligt til at danne en grundejerforening senest når 2/3 af grundene i området er solgt.

§ 12.2

Medlemsskab
Grundejerne har pligt til at søge optagelse i grundejerforeningen.

§ 12.3

Kontingent
Medlemmerne af grundejerforeningen har pligt til at betale det kontingent, som er fastsat af grundejerforeningen.

§ 12.4

Fælles pligter
Grundejerforeningen skal varetage de fælles pligter, som grundejerne skal sørge for f.eks. i relation til vedligeholdelse af fællesarealer m.v.

§ 12.5

Fællesarealer
Grundejerforeningen skal varetage vedligeholdelsen af fællesarealerne i området, herunder de grønne arealer.

§ 12.6

Grundlejerforening
Hvis der etableres en grundlejerforening inden for lokal- planområdet, skal denne søge optagelse i grundejerforeningen, senest 3 måneder efter stiftelsen.

§ 13

SERVITUTTER

§ 13.1

Ophævelse af servitutter
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen. Andre servitutter kan eksproprieres, når/hvis det er nødvendigt for planens realisering.

§ 14

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan 5.2-03 ophæves lokalplan 5.2-01B af 11. december 2000.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 27. september 2007 efter reglerne i Lov om planlægning.

Vagn Therkel Pedersen
Borgmester

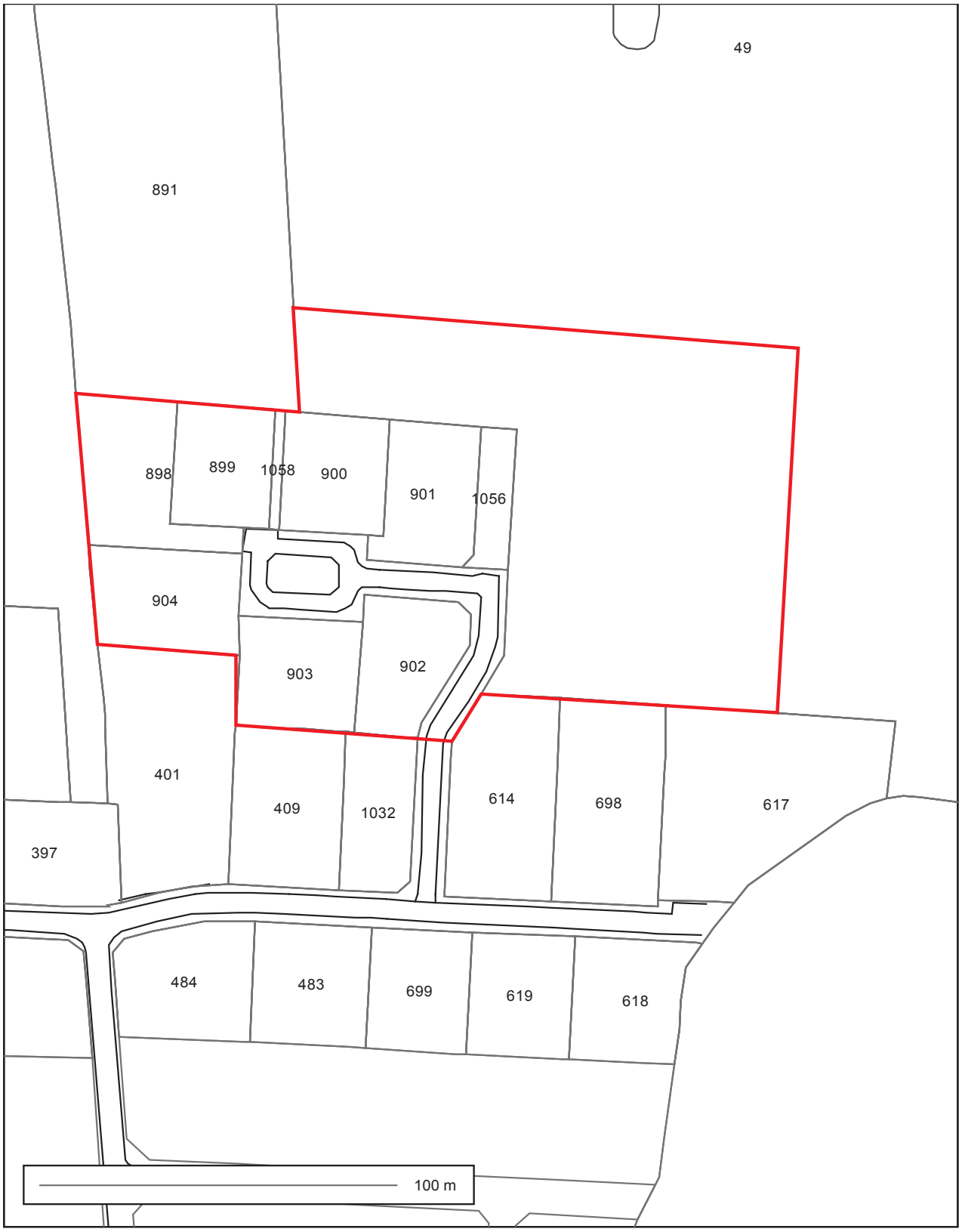
Jørn Madsen
Teknisk chef

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Den endeligt vedtagne lokalplan nr. 002-4.2 er offentligt bekendtgjort den 3. Oktober 2007.

Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning og matrikelkort

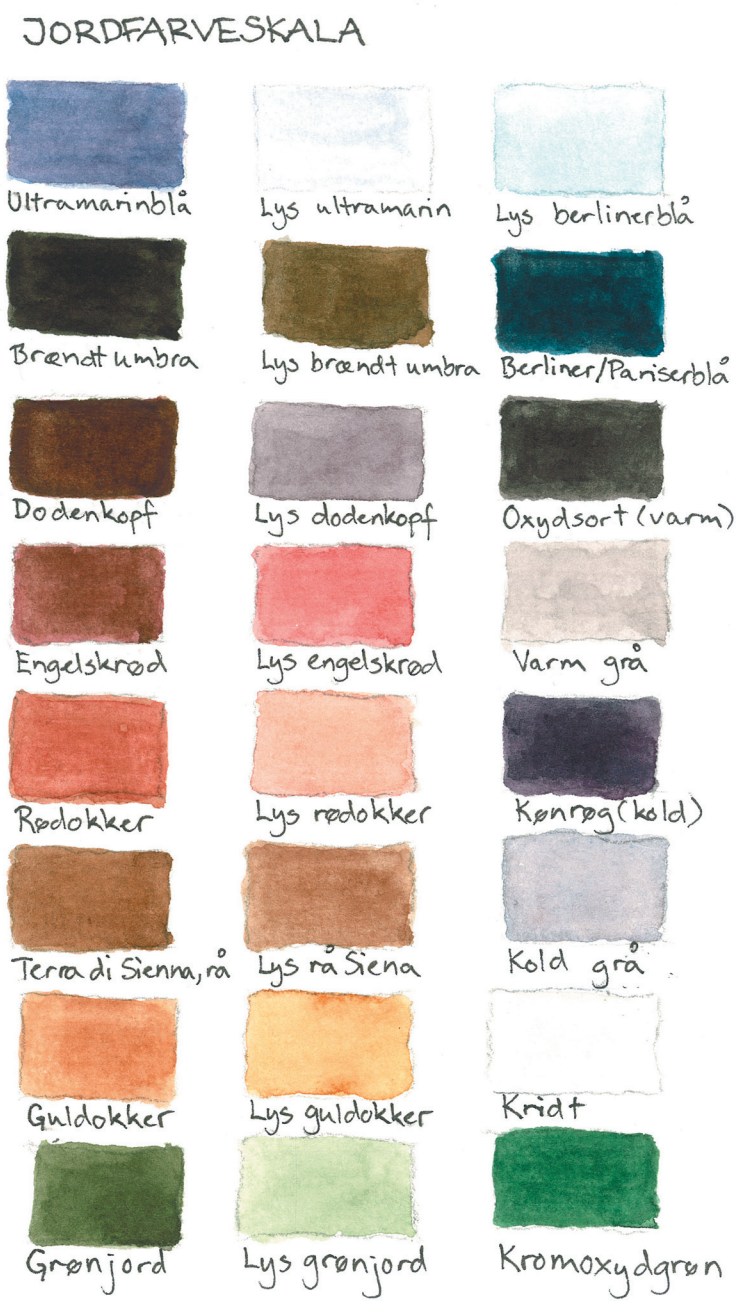


Bilag 2

Principskitse for lokalplanens udstykning og adgangsforhold

Bilag 3

Jordfarveskalaens farver



TØNDER KOMMUNE