

# Lokalplan nr. 119-510

Boligområde Bjergtoften  
Skærbæk



---

# Indhold

---

## VEJLEDNING

|  |   |
|--|---|
| HVAD ER EN LOKALPLAN? .....                            | 4 |
| LÆSEVEJLEDNING .....                                   | 4 |
| OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG .....                  | 4 |
| INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER ..... | 4 |
| VARIGE RETSVIRKNINGER .....                            | 5 |
| KLAGEVEJLEDNING .....                                  | 5 |

## INDLEDNING

|                  |   |
|------------------|---|
| INDLEDNING ..... | 6 |
|------------------|---|

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

|   |    |
|---|----|
| LOKALPLANENS BAGGRUND .....                         | 14 |
| LOKALPLANENS FORMÅL .....                           | 14 |
| LOKALPLANENS AFGRÆNSNING .....                      | 14 |
| LOKALPLANOMRÅDET .....                              | 14 |
| LOKALPLANENS INDHOLD .....                          | 17 |
| LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING ..... | 24 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING .....     | 24 |
| SERVITUTTER .....                                   | 25 |
| TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER .....                    | 26 |

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

|                        |    |
|------------------------|----|
| VEDTAGELSE .....       | 27 |
| OFFENTLIGGØRELSE ..... | 27 |

## KORTBILAG

|  |    |
|--|----|
| Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning .....             | 28 |
| Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort) ..... | 29 |
| Kortbilag C – Udstykningsplan .....                          | 30 |
| Kortbilag D – Illustrationsplan .....                        | 31 |

# Vejledning

---

*Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 119-510 for Bjergtoften, Skærbæk.*

## **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.

Planloven kan læses på:  
[www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk)

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.

## **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.

Da området er udlagt og lokalplanlagt til boligformål, således at der alene er tale om justeringer af eksisterende planlægning, er det vurderet, at en høringsperiode på 4 uger er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen har således været fremlagt i offentlig høring fra den 3. juni 2020 til den 2. juli 2020.

## **INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER**

I høringsperioden har Tønder Kommune modtaget en indsigelse / bemærkninger, som omhandler lokalplanområdets grundstørrelser, LAR løsninger og etageantal. Dette har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanens indhold.

Lokalplanen kan ses på:  
[www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk)

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på [www.plansystemdk.dk](http://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](mailto:teknisk@toender.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.

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 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.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk), [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.

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

---



## **INDLEDNING**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,2 ha. Lokalplanen har til formål at sikre en udstykning ved Bjergtoften i Skærbæk.

Lokalplanen skal konkretisere og fastlægge anvendelsen af området til boligformål med åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen muliggør således udstykning af ca. 30 parceller til åben lav boligbebyggelse.

Tønder Kommune har fokus på de klimamæssige udfordringer, der bliver mere og mere aktuelle. Derfor indeholder lokalplanen mulighed for flere tiltag, som kan være med til at afhjælpe disse udfordringer.

Både i private haver og i lokalplanområdet's fælles fri- og flexarealer gives der 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 giver beboerne mulighed for rekreative oplevelser.

# Bestemmelser

---

## TØNDER KOMMUNE

### Lokalplan nr. 119-510

### Boligområde, Bjergtoften

### Skærbæk

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge anvendelsen i området til åben-lav boligbebyggelse,
- sikre offentligt tilgængelige stiforbindelser med tilknytning til det eksisterende stisystem i området,
- sikre grønne områder i boligområdet,
- disponere principper for udstykning af området.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### *Afgrænsning*

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,2 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 2480a (delvis) og 2633, Skærbæk Ejerlav, Skærbæk, Tønder Kommune.

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

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

§ 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstation, regnvandsbassin og tekniske anlæg til områdets forsyning.

## § 4 UDSYKNINGER

§ 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes ifølge principperne på kortbilag C.

Udstykningsplanen er gældende i forhold til vejforløbende og boligparcellernes orientering, men principiel i forhold til grundstørrelserne.

Således må boligparcellernes størrelser og indbyrdes forskydninger mod flexarealerne i boliglommerne varieres – dog kun i

---

det omfang, at udstykningsprincippet med forskydninger og vinkelrette skel med den smalle side orienteret mod boliglommen ikke udviskes.

§ 4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og maks. 1350 m<sup>2</sup> og må ikke sammenlægges.

§ 4.3 Arealer til regnvandsbassiner i fællesarealerne må udmatrikeres.

## **§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### *Omfang*

§ 5.1 Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 30 % for den enkelte ejendom. Andel af fælles vej og fælles friarealer kan ikke medregnes.

### *Bebyggelsens placering*

§ 5.2 Boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 meter fra skel til nabo og stier og 5 meter fra skel til veje og boliglommer.

Carporte, skure og udhuse må opføres i skel til nabo og stier, men må ikke opføres nærmere skel til veje og boliglommer end 2,5 meter.

### *Bygningshøjder*

§ 5.3 Bygningshøjden fastlægges til maks. 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

Carporte, skure og udhuse må ikke opføres med en højde, der overstiger 3,5 meter og skal i øvrigt overholde bygningsreglementets krav til placering og højde.

§ 5.4 Bebyggelse må opføres i maksimum 2 etager inkl. udnyttet tagetage.

§ 5.5 I lokalplanområdets fælles friarealer, som vist principielt på kortbilag B, må der etableres legepladser og mindre overdækninger som f.eks. grillhytter, pergolaer mv. til områdets fælles benyttelse.

§ 5.6 Der må ikke opføres bebyggelse i de fælles flexarealer, som vist principielt på kortbilag B.

## **§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

§ 6.1 For hele lokalplanområdet gælder det, at facader skal fremstå i træ, mur i tegl, beton, eller pudset / vandskuret mur

Facader skal fremstå i hvid, grå eller sort, eller i materialers naturlige farver som f.eks. kobber.



---

Træhuse må ikke fremstå som bjælke- og rundtømmerhuse.

§ 6.2 Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

§ 6.3 Tage må udføres som grønne tage med græs / sedum eller med tagpap og tagsten.

Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glansværdi 20. Vinduer og sol-energianlæg er undtaget.

## **§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN**

### *Terrænreguleringer*

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

### *Ubebyggede arealer*

§ 7.2 Lokalplanen udlægger arealer til fælles flexarealer og fælles friarealer som vist principielt på lokalplankortet, kortbilag B.

§ 7.3 Områdets fælles ubebyggede arealer skal anvendes til fælles ankomst-, og opholdsarealer, beplantningsbælter, evt. LAR løsninger mv.

§ 7.4 De fælles flexarealer, som vist principielt på kortbilag B, skal fremstå med belægning i græs, grus, stenmel eller anden fast, permeabel belægning, som vandet kan trænge igennem, og må desuden beplantes med enkeltstående træer eller buske og anvendes til aktivitet og ophold.

De fælles friarealer skal anlægges som grønne områder med spredt beplantning i form af grupper af, eller enkeltstående træer og buske.

### *Køretøjer*

§ 7.5 Der må ikke ske oplag eller længerevarende henstilling af både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne uden for dertil indrettede arealer.

### *Beplantning og hegn*

§ 7.6 Hækbeplantning skal placeres på egen grund i en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel. Dog undtaget fælles hække i skel.

§ 7.7 Der må ikke etableres hegn, som ikke fremstår som hækbeplantning. Undtaget mindre hegn rundt om terrasser, som må etableres som træhegn, her må der desuden anvendes andre materialer, som f.eks. tegl eller beton i overensstemmelse med hovedhusets materalevalg jf. § 6.1 og 6.2.

---

*LAR (lokal afledning af regnvand)*

- § 7.8 Anlæg til håndtering af regnvand skal, hvis de udformes som åbne løsninger, udformes som naturlige regnbede / åbne grøfter og søer / vandhuller med lave brinker med hældninger, der ikke nødvendiggør indhegning.
- § 7.9 Hvis anlæg til håndtering af overfladevand udformes som åbne løsninger jf. § 7.8, skal overfladevand fra den enkelte ejendom, ledes til det åbne regnvandssystem i fællesarealerne. Dette skal i så fald ligeledes ske på overfladen via åbne grøfter eller render.

*Befæstelsesgrad*

- § 7.10 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 20 + bebyggelse.

Ved etablering af grønne tage kan befæstelsesgraden øges med op til 30 + bebyggelse, forudsat at mindst 50 % af de samlede tagflader på grunden begrønnes.

## **§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING**

*Veje*

- § 8.1 Fordelingsvejen A-B udlægges som vist på kortbilag B. Vejen skal udlægges i en bredde på mindst 10 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter.

Der udlægges desuden boligveje som vist med signatur på kortbilag B. Boligvejene skal anlægges i flexarealerne med en kørebanebredde på mindst 4,5 meter.

- § 8.2 Fordelingsvejens kørebane skal anlægges med fast belægning som asfalt.

Boligvejenes kørebane skal anlægges med fast permeabel belægning, som vandet kan trænge igennem som f.eks. asfalt eller belægningssten.

- § 8.3 De dele af det på kortbilag B viste vejudlæg, der ikke anvendes til veje og overkørsler, skal anlægges som fælles friarealer.

*Stier*

- § 8.4 Der skal etableres offentligt tilgængelige stiforbindelser som vist principielt på kortbilag B. Stierne skal etableres med en bredde på 2,5 meter.

Stien a-b skal udføres med fast belægning, herunder gerne med vandgennemtrængelig permeabel belægning. De øvrige stier må desuden udføres i grus eller stenmel.

---

#### *Parkering*

- § 8.5 Al parkering skal ske på egen grund og der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig. P-pladser i garager og carporte kan medregnes.

#### *Overkørsler*

- § 8.7 Boligparcellerne skal tilsluttes boligvejene. Enkelte af boligparcellerne, herunder eksisterende overkørsler, må dog tilsluttes fordelingsvejen A-B, som vist principielt på kortbilag B.

Der må kun etableres én overkørsel for biler pr. parcel. Overkørslen må have en bredde på højst 6 meter og skal udføres i græsarmring eller anden vandgennemtrængelig (permeabel) belægning.

- § 8.8 Den eksisterende del af vejstrækningen A-B som giver vejadgang til bebyggelse syd/øst for lokalplanområdet skal oprettholdes som adgangsgivende vej til de pågældende områder.

### **§ 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 nedenstående.
- § 9.5 Solenergianlæg skal være refleksbehandlede og kan opsættes under følgende forudsætninger:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget overholder den maksimale bygningshøjde
  - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne.

#### *Belysning*

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

Gadebelysning langs med fordelingsvejen A-B må dog etableres med lyspunktshøjde på op til 6 meter.

#### *Skiltning*

- § 9.7 Der må ikke opsættes andre skilte end henvisningsskilte med vejnavne og lignende.

---

*Renovation*

- § 9.8 Affaldshåndtering skal etableres som samlede løsninger for de enkelte boligglomer, og skal etableres så de kan tømmes fra fordelingsvejen A-B.

**§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

- §10.1 Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse ophæves Lokalplan nr. 136 vedtaget af Skærbæk Kommune i januar 1989 for nærværende lokalplans område, dog med undtagelse af lokalplanens § 11.1 om tilslutningspligt til kollektiv fjernvarmeforsyning, der fortsat er gældende.

**§ 11 SERVITUTTER**

- § 11.1 Der ophæves ingen servitutter ved lokalplanens vedtagelse.

**§ 12 GRUNDEJERFORENING**

- § 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet.
- § 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det, eller tidligst, når 25 % af grundene er solgt.
- § 12.3 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.
- § 12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen, henlægges til foreningen.
- § 12.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder.
- § 12.6 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.
- § 12.7 Undtaget for ovenstående er eksisterende, bebyggede boligparceller i lokalplanområdet.

**§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

- § 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- der i nødvendigt omfang er sket tilslutning til el-, varme-, kloak / regnvandssystem og vandforsyning,
  - de i § 8 nævnte veje, stier er etableret,

- 
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

# Redegørelse

---

## **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Tønder Kommune ønsker at sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger i kommunen. Der er en stigende efterspørgsel på byggemulighederne til åben-lav bebyggelse i Skærbæk, hvilket understøttes af, at der bliver bygget en ny skole i nærheden af området som vil tiltrække nye købere og som derved er en oplagt mulighed for børnefamilier.

Lokalplanen udarbejdes således på baggrund af konkrete ønsker om byggemuligheder i området og fordi der ingen efterspørgsel er på tæt-lavt boligbyggeri, hvilket udgør den eneste eksisterende byggemulighed i lokalplanområdet.

Med denne lokalplan revideres og opdateres den eksisterende udstykningsplan, hvor klimatilpasning, bæredygtighed og grønne områder skal spille en vigtig rolle ligesom anvendelsen ændres fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen har til formål at fastlægge en opdateret disponering af boligområdet Bjergtoften i Skærbæk.

Lokalplanen skal ændre anvendelsen fra tæt-lav til åben-lav boligbebyggelse og konkretisere anvendelsen til boligformål med en ny udstykningsplan, der muliggør udstykning af ca. 30 boligparceller.

## **LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6,2 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 2480a og 2633, Skærbæk Ejerlav, Skærbæk, Tønder Kommune.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af åbne marker / landbrugsarealer. Mod øst og vest afgrænses området af eksisterende og udbyggede boligområder og mod syd afgrænses området af åbent landbrugsland samt en eksisterende tæt-lav boligbebyggelse.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

### **Nuværende forhold**

I henhold til eksisterende Lokalplan 136, er området udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Efterspørgslen på tæt-lav boligbebyggelse i Skærbæk er dog lav, hvorfor området ikke er udviklet, men henligger som græsmark/hestefold.

Adgangen til området sker fra Kildebakken. Vejen Bjergtoften er anlagt i den sydlige del af lokalplanområdet og giver adgang til to eksisterende boligparceller og et område med tæt-lav boligbebyggelse sydøst for lokalplanområdet.

### **Landskabet**

Lokalplanområdets omgivelser er præget af åbne vidder mod syd og nord, som tydeliggør nærheden til vadehavet og marsklandsområdet.

Lokalplanområdets terræn udgår fra en højderyg centralt i området, som hælder både mod syd og nord.

---

Den vestlige del af lokalplanområdet er delvist tilplantet med træer og krat.

### **Veje og stier**

Det nuværende stisystem, som løber fra syd til nord langs med boligområderne mod øst og vest, forbindes til det nye boligområde Bjergtoften, således at der etableres forbindelse på tværs af området mellem Kildetoften og Jægertoften. Nord for området er der ligeledes en øst-vestgående stiforbindelse som forbindes til området. Herfra er der stadiggang til den nye skole som opføres nordøst for lokalplanområdet.



*Nutidige forhold af vejadgang og stiforhold af Bjergtoften, Skærbæk*

### **Fremtidige forhold**

Tønder kommune vurderer, at den oprindelige udstykning til tæt-lav boligbebyggelse ikke længere er relevant at realisere i det nuværende omfang som beskrevet i lokalplan nr. 136 fra 1989 i det pågældende område. Derfor opdateres udstykningsplanen til åben-lav bebyggelse, og lokalplan nr. 136 ophæves, dog undtaget § 11.1 vedr. tilsutningspligt.

Lokalplanen muliggør således etableringen af et nyt åben-lavt boligområde på Bjergtoften, og fastlægger således en opdateret udstykningsplan med principper for disponering af fællesarealer, boligparcelernes beliggenhed og udformning af veje og stier i området.

Bjergtoften 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 ønskes minimeret. Formålet med dette er dels at prøve at opnå en grøn sammenhæng med landskabet mod nord og syd, og dels at give mulighed for at klimatilpasse området til at kunne håndtere en del af de stigende regnmængder lokalt. For at understrege det grønne udtryk indeholder lokalplanen bl.a. krav om, at afskærmning skal bestå af levende hegn og hække, ligesom der gives mulighed for etablering af grønne tage.

Boligudstykningsplanen vil, ved hjælp af grønne fælles friarealer imellem boligglommerne, private haver og fælles flexarealer i boligglommerne, fremstå som et udpræget grønt, men stadig bymæssigt område. Det hele bindes sammen af forbindelser til de omgivende boligområder.

Udstykningsplanen tager afsæt i en central, nord-sydgående, let bugtet fordelingsvej, hvorfra der er adgang til boligglommerne. For at sikre et varieret miljø i boligglommerne, forskydes boligparcellerne i forhold



---

til hinanden, så der skabes et flexareal i boligblokken, som dels skal udgøre det som ankomstareal, men hvor der også er plads til ophold, leg og tilfældige møder.



*Disponering af området, illustrationsplan*

Det sociale liv mellem naboer og gadens fællesskab skal fremmes i området, og det skaber de grønne fælles friarealer mellem boligblokkerne og de fælles flexarealer i boligblokkerne rammerne for.

De fælles friarealer imellem boligblokkerne indrettes som grønne parklignende græsområder med spredt beplantning i form af enkeltstående eller grupper af træer og buske. Der gives desuden mulighed

---

for at der kan etableres legepladser, grill-pladser og mindre overdækninger til ophold.

Ankomstarealerne i boliglommerne etableres som fælles flexarealer, som ligger i tilknytning til boligvejene, men hvor der gives mulighed for en fleksibel udnyttelse til f.eks. aktiv leg og ophold.

Alle veje anlægges med bugtede forløb, som både har et trafiksikkerhedsmæssigt sigte, da det bugtede forløb dæmper farten, og så er det også med til at skabe rumligheder omkring vejen, så der bliver plads til et træ, en bænk, et lille opholdsareal, affaldshåndtering eller lignende.

### **Trafikale forhold og infrastruktur**

Bjergtoften er i dag delvist udlagt med asfalteret vej med fortov på begge sider.

De kommende veje bliver udlagt og etableret i bugtede forløb som er med til at sænke farten for de passerende biler. 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 boligbebyggelse til helårsbeboelse.

### **Zonestatus**

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

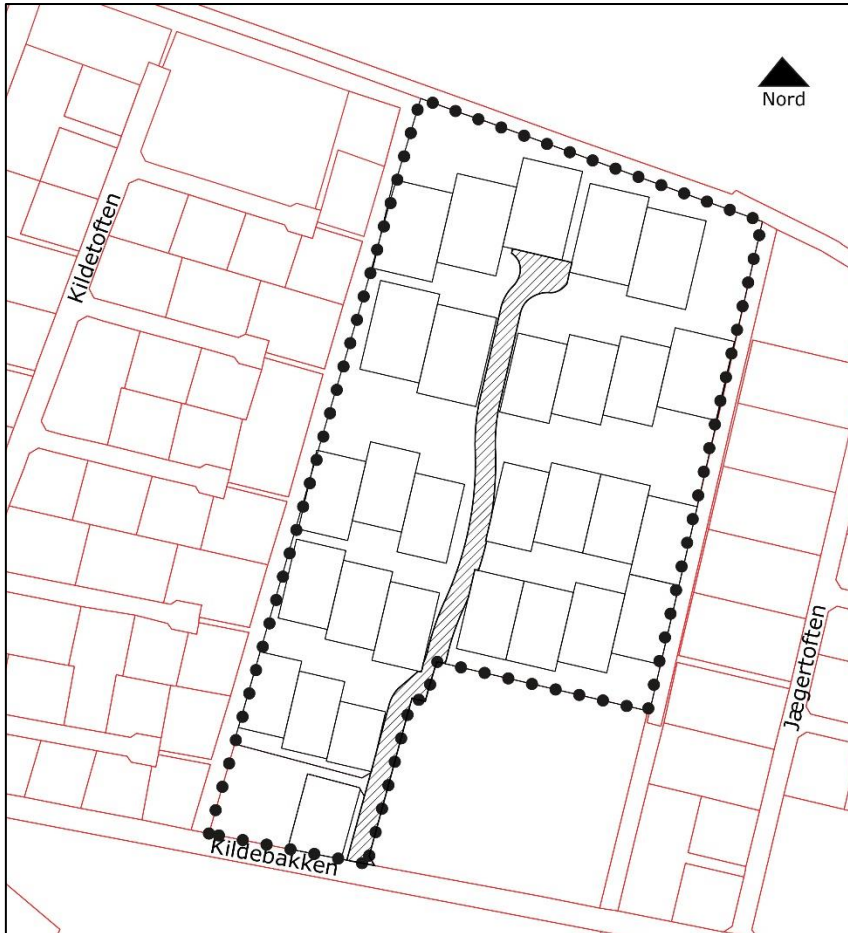
### **Udstykningsmuligheder**

Lokalplanen muliggør udstykning til boligformål i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen på kortbilag C.

Udstykningsplanen omfatter ca. 30 boligparceller til åben lav bebyggelse. Området skal kunne tilbyde et varieret udbud af grundstørrelser. Derfor fastlægger lokalplanen krav til grundstørrelser. Således må grundstørrelserne ikke være under 700 m<sup>2</sup> og over 1350 m<sup>2</sup>. Grunde- ne må ikke sammenlægges.

Udstykningsplanen, som er vist på kortbilag C er gældende i forhold til vejforløbene og boligparcellernes orientering, men principiel i forhold til grundstørrelserne. Således kan parcellernes størrelser og indbyrdes forskydninger mod flexarealerne i boliglommerne varieres – dog kun i det omfang, at udstykningsprincippet ikke udviskes.

Således er det væsentligt, at parcellerne orienteres med vinkelrette skel, hvor den korte side orienteres mod boliglommens fælles flexareal, ligesom der skal ske en tydelig indbyrdes forskydning af boligparcellerne.



Udstykningsplan med afgrænsning

## 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. Tønder Kommune 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 natursten, træ, stål, glas m.v.
- Valg af produkter, der ikke skal transporteres over lange afstande.

- 
- Valg af byggematerialer med lille miljøbelastning ved fremstilling som f.eks. lersten, træ- og plantefibre og organisk isoleringsmateriale.
  - Brug af træ fremstillet uden skadelig imprægnering som varmebehandlet træ, lærk og tuja, der kan bortskaffes ved brænding.
  - Brug af miljømærket træ (bæredygtigt skovbrug).

#### *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.

#### *Placering*

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

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. 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*

Områdets fælles ubebyggede arealer skal anvendes til fælles friarealer imellem boligblokkerne og fælles flexarealer i boligblokkerne som vist på kortbilag B. De fælles friarealer skal anlægges som grønne, rekreative og parklignende fællesarealer med faciliteter til leg og ophold.

De fælles flexarealer må anlægges med en større grad af variation i belægningen og udtryk.

Via stiforbindelser i flere af boligblokkerne etableres der forbindelse til naboområderne mod øst og vest, ligesom området åbnes op mod nord/vest hvor den nye skole opføres. Der etableres adgang fra de enkelte haver til de grønne fælles friarealer mellem boligblokkerne.

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.



Referencebilleder af faciliteter af aktiv leg

### 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 ved fastlæggelse af en befæstelsesgrad.

Overkørsler til parceljerne 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.

Overfladevand fra befæstede arealer kan med fordel afledes til regnvandssøer i de grønne arealer, åbne grøfter og til regnbede langs med vejene. Vejene kan også anlægges med permeabel asfalt, som muliggør nedsivning på selve vejfladen, hvilken kan øge nedsivningsgraden.



Referencebilleder af håndtering af regnvand

### Klima

Tønder Kommune har fokus på de klimamæssige udfordringer, der bliver mere og mere aktuelle. Derfor indeholder lokalplanen mulighed for flere tiltag, som kan være med til at afhjælpe disse udfordringer.

Både i private haver og i lokalplanområdets fælles fri- og flexarealer gives der 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.

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 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 m<sup>2</sup> 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. De kan f.eks. fremstå som grønne lavninger i en større græsflade.

### **Befæstelsesgrad**

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 20 + bebyggelse. Hvis der etableres grønne tage på over 50 % af tagfladerne på den enkelte grund, kan befæstelsesgraden dog øges til 30.

*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**

Lokalplanområdet vejbetjenes, som vist på kortbilag B. Den sydlige del af fordelingsvej A-B betjener det nuværende boligområde med tæt-lav bebyggelse syd/øst for lokalplanområdet og den eksisterende boligparcel i lokalplanrådets sydvestlige hjørne. Alle nye veje og stier i lokalplanområdet vil få status som private fællesveje.

---

### *Veje*

Veje etableres efter principperne som vist på kortbilag B. Området disponeres med to typer veje, en central fordelingsvej (A-B) og boligveje med adgang til de enkelte boligparceller.

Nye veje tænkes udformet, så de kan indgå i regnvandshåndteringen og forsinkelse af regnvandsafledningen fra området. Fordelingsvejen udlægges i en bredde på mindst 10 meter, men anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter.

Boligvejene indgår som en del af boliglommernes ankomstareal, benævnt flexarealet, og anlægges med en kørebanebredde på mindst 4,5 meter. Generelt gælder det, at de arealer, der ikke anvendes til kørebaner og overkørsler skal anlægges som de tilstødende arealer, forsinkelsesbassiner og regnbede.

Boligveje skal anlægges med fast evt. vandgennemtrængelig (permeabel) belægning eller med græsarmering.

### *Vendepladser*

For enden af fordelingsvejen A-B skal der etableres vendemulighed for renovationsbiler. Vendepladsen skal anlægges med fast belægning, som dog må kombineres af vejens asfaltbelægning og f.eks. græsarmering.

### *Stier*

Området disponeres blandet færdsel på boligvejene. For enden af flere af boligvejene etableres der stiforbindelse til eksisterende stier langs med lokalplanområdets afgrænsning, så der sikres en fri bevægelighed gennem lokalplanområdet.

Der skal derfor etableres stiforbindelser til de omgivende områder som vist principielt på kortbilag B.

Stierne etableres med en bredde på mindst 2,5 meter. Der gives mulighed for at de kan anlægges med grus eller stenmel. Dog skal stien a-b, som forbinder området til stisystemet nord for lokalplanområdet, anlægges med fast belægning.

### *Parkering*

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at der ved åben-lav bebyggelse skal etableres minimum 2 p-pladser pr. bolig på egen grund inkl. carporte og garager.

### **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 Skærbæk Forsynings forsyningsområde, som leverer drikkevand til området.

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



---

### *Spildevand*

Området er omfattet af spildevandsplan for Tønder Kommune. Området skal separatkloakeres. Tønder Kommune arbejder med at nedbringe udledninger fra kloakkerne ved store regnskyl. I udstykningen på Bjergtoften 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 kan helt eller delvist ledes til åbne grøfter, regnbede og forsinkelssøer.

### *Varmeforsyning*

Planområdet er beliggende inden for et område, der bliver kollektivt varmforsynet, og hvor der fortsat i henhold til den oprindelige lokalplan 136 § 11.1 er pligt til at tilslutte sig kollektivt varmforsyning i form af fjernvarme fra det stedlige fjernvarmeselskab.

### *Antenner og solenergianlæg*

Antenner, herunder parabolantener 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 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 minde henvisningsskilte med vejnavne og lignende.

### *Renovation*

For at undgå etablering af vendepladser i boligblokkerne, stilles der krav om, at affaldshåndtering skal etableres som samlede løsninger for de enkelte boligblokker, og skal etableres så de kan tømmes fra fordelingsvejen. I den nordlige del af fordelingsvejen etableres der vendemulighed for renovationsbiler.

---

## **LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan 2017-2029**

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 510.11.1, som fastlægger anvendelsen i området til boligformål med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og et maksimalt etageantal på 2 etager. Det ønskede er således i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### **Lokalplaner**

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 119-510 ophæves den gældende lokalplan nr. 136 vedtaget af Skærbæk Kommune i 1989 for så vidt angår denne lokalplans afgrænsning.

## **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 af 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 screening af nærværende lokalplan.

Indledningsvist er det konstateret, at planen 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 en mindre ændring på lokalt niveau, idet der er tale om et område, der i forvejen er planlagt til boligformål til tæt-lav boligbebyggelse. Ændringen til åben-lav boligbebyggelse vil medføre en mindre intens udnyttelse af området, som ikke giver anledning til en øget eller ændret miljøpåvirkning.

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

### **Jordforureningsloven**

Der er ikke tinglyst eller registreret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor lokalplanområdet. Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

### **Museumsloven**

#### *Arkæologi*

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af lokalplanområdet.

---

I planområdet er der registreret et arkæologisk område. Museet anser dog området for at være færdigudgravet og har frigivet området til anlæg.

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

Bygherre skal dog 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 anbefales.

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

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *Bestkyttet natur*

En stor del af lokalplanområdet består af et overdrev, som lever op til kravene om at være beskyttet overdrev i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3, men da det er beliggende i byzone, beskytter det kun imod tilstandsændringer til landbrugsformål.

### **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. Denne lokalplan ligger ca. 1.000 m fra nærmeste Natura 2000 område (Vadehavet), og muliggør ikke tiltag, der kan påvirke det pågældende eller andre Natura 2000 områder.

### **Klimatilpasning**

Lokalplanområdet ligger i et område, der jf. Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune, ikke er særligt udsat for klimamæssige udfordringer. Dette, sammenholdt med de klimamæssige tiltag, som lokalplanen muliggør, gør, at området vurderes at være robust i forhold til at håndtere fremtidige klimaudfordringer.

### **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 servitutterne 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 er sket tilslutning til el-, vand- og varmforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

# Vedtagelsespåtegning

---

## VEDTAGELSE

Lokalplan 119-510 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 26. august 2020 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020).



Henrik Frandsen  
Borgmester



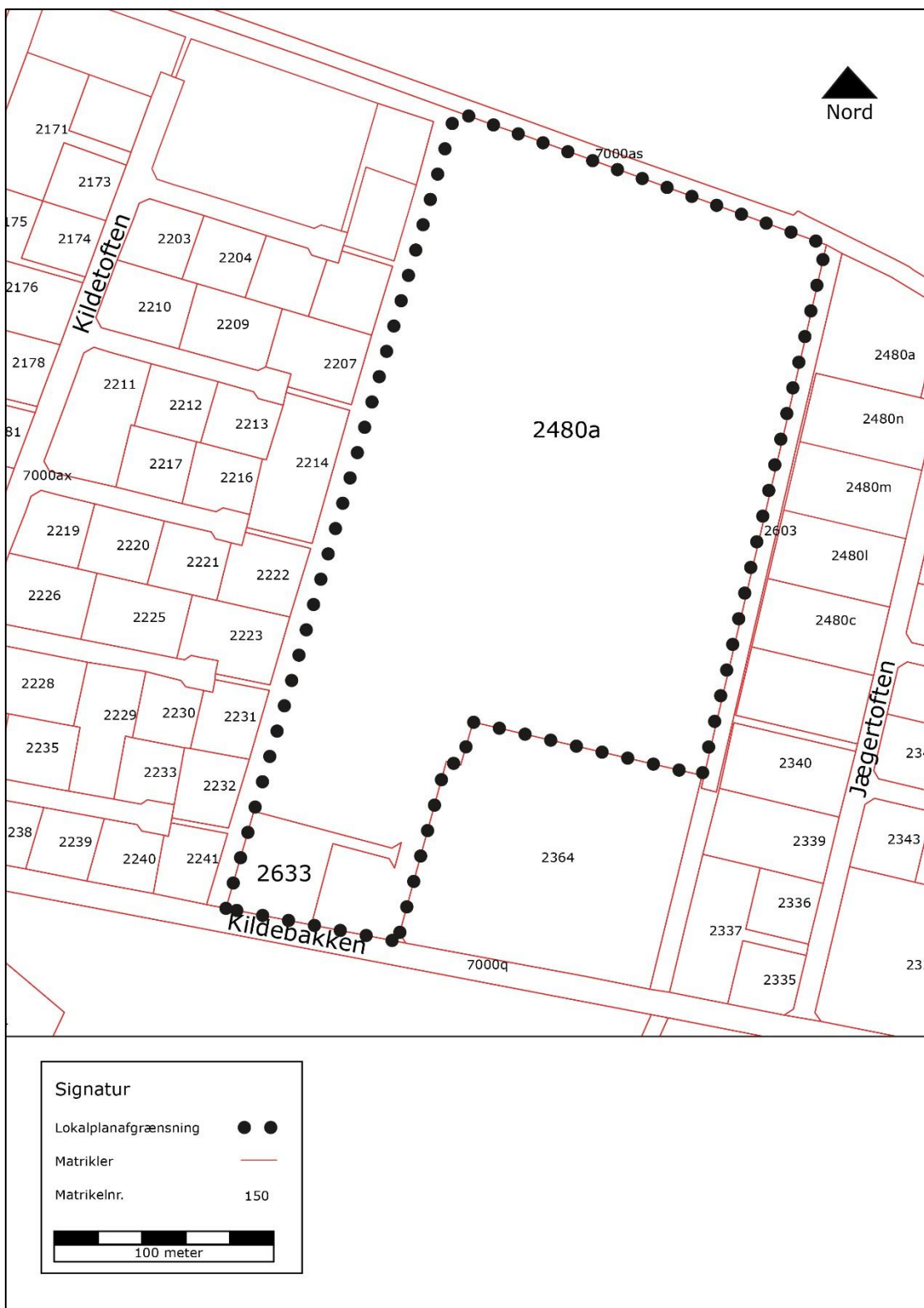
Ditte Lundgaard Jakobsen  
Direktør

## OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af lokalplan 119-510 er offentlig bekendtgjort den 1. september 2020.

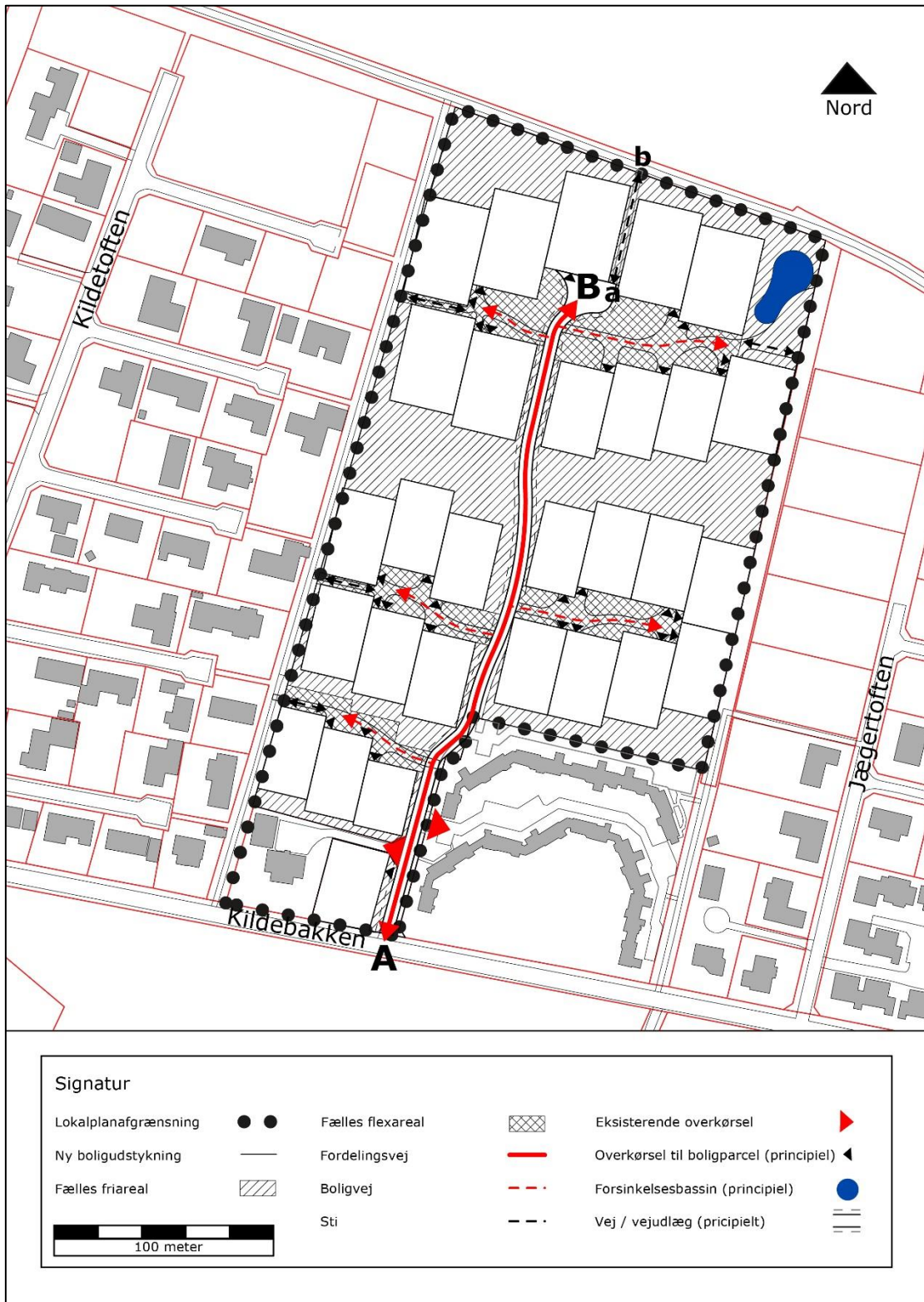
# Kortbilag A

## Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning



# Kortbilag B

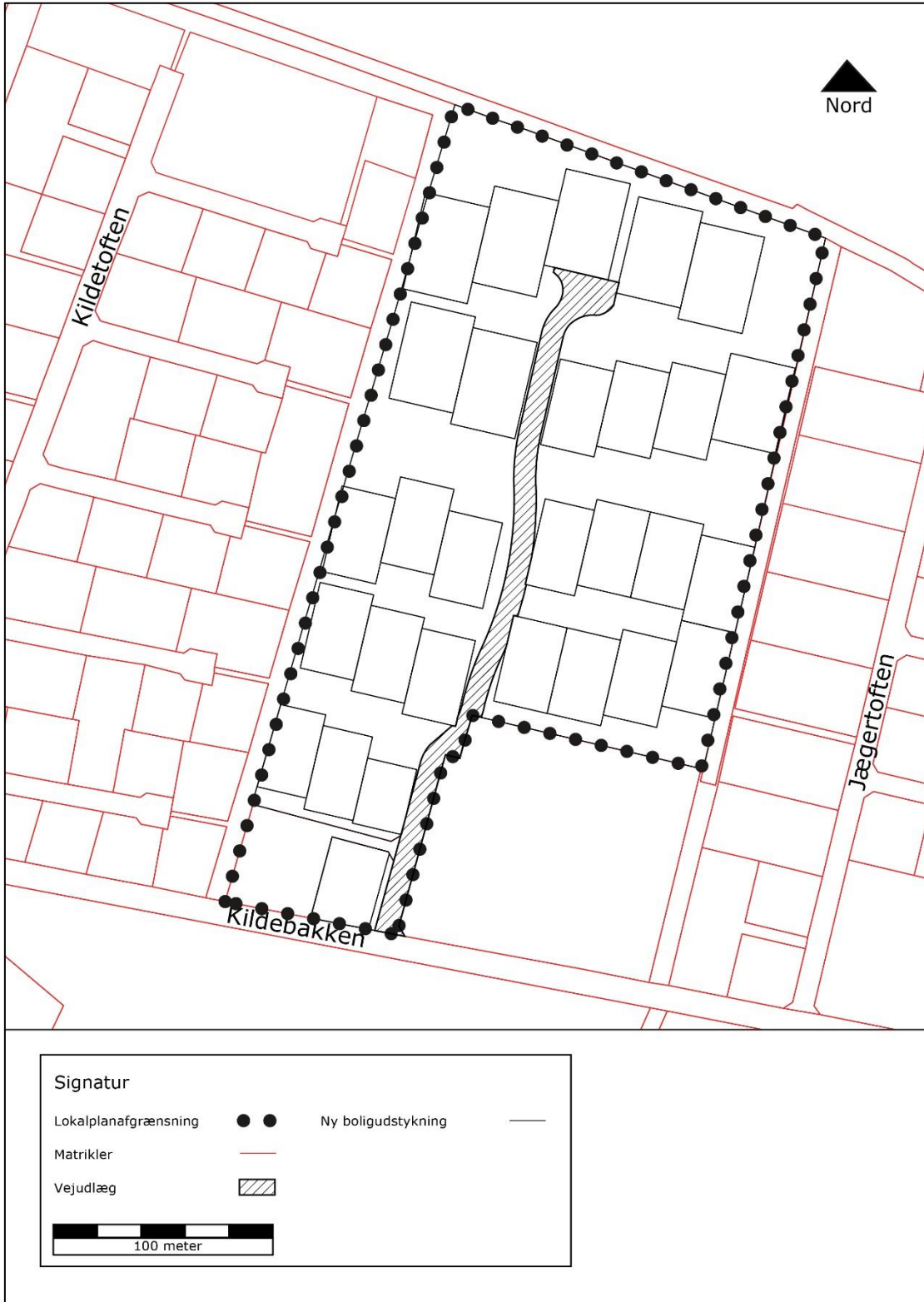
## Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort)





# Kortbilag C

## Kortbilag C – Udstykningsplan



# Kortbilag D

---

## Kortbilag D – Illustrationsplan





TØNDER KOMMUNE