

Lokalplan nr. 102-440

Arrild Ferieby

Arrild, Toftlund



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 | 9 |
| § 4 UDSTYKNINGER | 10 |
| § 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 10 |
| § 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN | 10 |
| § 8 VEJE, STIER OG PARKERING | 12 |
| § 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING | 13 |
| § 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER | 13 |
| § 11 GRUNDEJERFORENING | 14 |
| § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING | 15 |

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

| | |
|---|----|
| LOKALPLANENS BAGGRUND | 16 |
| LOKALPLANENS FORMÅL | 16 |
| LOKALPLANENS AFGRÆNSNING | 16 |
| LOKALPLANOMRÅDET | 16 |
| LOKALPLANENS INDHOLD | 17 |
| LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING | 22 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING | 24 |
| SERVITUTTER | 27 |
| TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER | 28 |

VEDTAGELSESPÅTEGNING

| | |
|------------------------|----|
| VEDTAGELSE | 29 |
| OFFENTLIGGØRELSE | 29 |

BILAG

| | |
|--|----|
| KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING | 31 |
| KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING | 33 |
| KORTBILAG C – BINDINGER | 35 |
| KORTBILAG D – BEPLANTNINGSPLAN | 37 |
| BILAG E – VEJLEDNING TIL GRØNTPLEJE | 39 |
| BILAG F – BEPLANTNINGSLISTE | 44 |
| BILAG G – FARVEKORT | 46 |

Vejledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan nr 102-440 fir Arrild Ferieby, Arrild, Toftlund.

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

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

Planen kan ses på:
www.plandata.dk

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 4. september 2018 til den 2. oktober 2018.

Tønder Kommunes
hjemmeside:
www.toender.dk

Der er i perioden indkommet bemærkninger, som har bevirket at Tønder Kommune har været nødsaget til at revidere planforslaget.

Forslag til lokalplan nr. 102-440 fremsættes således i fornyet offentlig høring i 2 uger fra den 4. juni 2019 til den 21. juni 2019.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Der er i høringsfasen indkommet bemærkninger, der har bevirket, at området "Skikkild Hede" tages ud af nærværende lokalplan.

Endvidere er der i den fornyede høringsfase indkommet ønske om, at muligheden for at kunne udstykke de eksisterende helårsboliger til sommerhusgrunde kan opretholdes som hidtil. Dette er således blevet tilføjet i lokalplanens § 4.

Derudover er der kun foretaget mindre justeringer af enkelte bestemmelser.

Lokalplanen kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plandata.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.

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.

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.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.

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

Lokalplanområdet omfatter størstedelen af Arrild Ferieby, Arrild, Toftlund - et sommerhusområde med i alt ca. 500 sommerhusgrunde. Området udgør i alt ca. 153 ha og er præget af et større skovareal, der, som kiler gennem sommerhusbebyggelsen, sikrer feriebyen et helt unikt naturpræg.

Området er i dag omfattet af 10 stort set enslydende lokalplaner, der dog er administreret på forskellig vis. Da sommerhusområdet imidlertid opfattes som ét samlet område, ønskes med nærværende lokalplan, at sikre et samlet og overskueligt plangrundlag ens for alle.

Der ændres således ikke på områdets struktur eller karakter, ligesom der ikke udlægges nye arealer eller i øvrigt udvides i områdets aktiviteter og anvendelsesområder.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE

Lokalplan 102-40

Arrild Ferieby

Arrild, Toftlund

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:

- samle hele sommerhusbebyggelsen i Arrild Ferieby under én lokalplan.
- sikre områdets grønne struktur.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 165 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne nr. 41, 51a, 51c, 51d, 51e, 51f, 51g, 51h, 51i, 67, 102, 179, 260, 275, 277, 324, 353, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766,

767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 950, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 977a, 977b, 977c, 977d, 977e, 977f, 977g, 977h, 977i, 979a, 979b, 979c, 979d, 979e, 979f, 979g, 979h, 979i, 979k, 979l, 979m, 979n, 979o, 991aa, 991ab, 991ac, 991ad, 991ae, 991af, 991ag, 991ah, 991ai, 991ak, 991al, 991am, 991an, 991ao, 991ap, 991aq, 991ar, 991as, 991b, 991c, 991d, 991e, 991f, 991g, 991h, 991i, 991k, 991l, 991m, 991n, 991o, 991p, 991q, 991r, 991s, 991t, 991u, 991v, 991x, 991y, 991z, 991æ, 991ø, 992, 993, 995, 996, 1036a samt del af 7000d. - alle Arrild ejerlav, Arrild, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der, efter lokalplanens offentliggørelse, udstykkes heraf.

Delområder

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

Delområde A udlægges til sommerhusområde og omfatter matriklerne 41, 51a, 51c, 51d, 51e, 51f, 51g, 51h, 51i, 67, 102, 179, 260, 275, 277, 324, 353, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679,

680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 950, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 977a, 977b, 977c, 977d, 977e, 977f, 977g, 977h, 977i, 979a, 979b, 979c, 979d, 979e, 979f, 979g, 979h, 979i, 979k, 979l, 979m, 979n, 979o, 991aa, 991ab, 991ac, 991ad, 991ae, 991af, 991ag, 991ah, 991ai, 991ak, 991al, 991am, 991an, 991ao, 991ap, 991aq, 991ar, 991as, 991b, 991c, 991d, 991e, 991f, 991g, 991h, 991i, 991k, 991l, 991m, 991n, 991o, 991p, 991q, 991r, 991s, 991t, 991u, 991v, 991x, 991y, 991z, 991æ, 991ø, 992, 993, 995, 996, 1036a samt del af 7000d.

Delområde B udlægges til rekreativt område og omfatter matriklerne 67, 275, 277, 324, 992, 993, 995 og 996 samt del af 979a.

Zonestatus

- § 2.3 Området er beliggende i sommerhusområde og forbliver sommerhusområde ved planens vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- § 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til sommerhusområde og må kun anvendes som sådan, samt til faciliteter og aktiviteter, der naturligt knytter sig hertil, f.eks. legepladser, bålhytter o.lign.

Der må kun opføres sommerhusbebyggelse indenfor delområde A.

Delområde B må kun anvendes til grønt friareal og der må kun opføres mindre bygninger i tilknytning hertil, f.eks. naturlegepladser, bålhytter, shelters, madpakkehuse o.lign.

§ 4 UDSTYKNINGER

Udstykning

- § 4.1 Lokalplanområdet er fuldt udstykket, og der kan ikke udstykes nye sommerhusgrunde.

Dog kan de eksisterende helårsboliger inden for lokalplanafgrænsningen (matr. nr. 179, 260 og 353, Arrild ejerlav, Arrild) tillades udstykket som sommerhusgrunde, såfremt principperne for størrelse og placering respekteres i overensstemmelse med den øvrige sommerhusbebyggelse som vist på kortbilag A.

Vejadgang til eventuelle nye grunde skal etableres i henhold til § 8.2.

- § 4.2 Sammenlægninger og udstykninger af de fælles friarealer kan desuden tillades, når dette er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelse som beskrevet i §§ 1 og 3.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang

- § 5.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte matrikel ikke overstige 20 %.

Bebyggelsens placering

- § 5.2 Bebyggelsen skal opføres min. 5 m fra skel mod adgangsgivende vej og min. 2,5 m fra skel til nabo og grønne områder.

Bygningshøjder

- § 5.3 Bygninger må ikke opføres højere end 5,5 m målt fra terræn.

Facadehøjden (målt fra terræn til skæringslinjen mellem ydervæg og tagflade) må ikke overstige 3 m.

Evt. bygninger for transformatorer og måleudstyr mv. må ikke opføres med en højde over 1,8 m og skal skærmes med stedtypisk beplantning således, at de ikke virker skæmmende i området.

Etageantal

- § 5.4 Etageantallet må ikke overstige én etage, dog med mulighed for etablering af hems.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 6.1 Bebyggelsen skal fremstå som mursten, natursten, træ eller lignende og kan males i sorte eller dæmpede jordfarver i henhold til bilag G.

§ 6.2 Døre og vinduer skal fremstå i hvid, sort eller dæmpede jordfarver i henhold til bilag G.

§ 6.3 Udvendige bygningsdele (fx træhegn/-stakit, carporte, småbygninger og lignende) skal fremstå i sort eller dæmpede jordfarver i henhold til bilag G og i øvrigt tilpasses hovedbebyggelsens farveholdning.

§ 6.4 Tage skal fremstå i teglrød, brun eller sort eller med "grønne tage" såsom græstørv, mos, sedumtag og lignende.

Ligeledes gældende for garager/carporte, udhuse og småbygninger.

§ 6.5 Der må på ingen udvendige bygningsflader, herunder også tage, anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Ligeledes gældende for garager/carporte, udhuse og småbygninger, samt øvrige bygningsdele og afskærmninger.

§ 7 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænreguleringer

§ 7.1 Der må kun terrænreguleres +/- 0,5 m målt fra eksisterende terræn i nødvendigt omfang i forbindelse med byggearbejdet.

Ubebyggede arealer

§ 7.2 Ubebyggede arealer skal udnyttes til haver, fælles friarealer, legepladser, parkeringspladser og lignende.

Arealerne skal fremstå som naturgrunde med stedtypisk beplantning uden synlige skel.

Der må i tilknytning til bebyggelsen etableres op til 50 m² terrasse med fast belægning.

Beplantning og hegn

§ 7.3 Afskærmning eller indhegning skal udføres i træ eller lignende materialer og males hvid, sort eller i jordfarver jf. bilag G.

Afskærmning og hegn må kun opsættes omkring terrasser og med en maksimal højde på 1,8 m.

§ 7.4 De levende hegn, der afgrænser lokalplanområdet samt de enkelte husklynger og matrikler, skal etableres, bevares og vedligeholdes i henhold til kortbilag D og bilag E og F.

§ 7.5 Størstedelen af friarealerne og friarealerne er registreret fredskov. Tilstandsændringer heraf må derfor kun ske med forudgående tilladelse fra Tønder Kommune.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

§ 8.1 Veje skal etableres og opretholdes i henhold til kortbilag B.

Stamvejen "Arrild Ferieby" er udlagt som offentlig vej med 11 m udlæg, heraf min. 6 m asfalteret kørebanebredde.

De øvrige veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

Fordelingsveje udlægges med 9 m, heraf min. 5 m befæstet kørebanebredde. Fordelingsveje kan anlægges som grusveje eller asfaltes.

Boligveje anlægges som grusveje med min. 3 m kørebanebredde.

§ 8.2 Vejadgang til de nye sommerhusgrunde skal senest ved udstykning heraf, sikres ved etablering af nye boligveje fra fordelingsvejen "Østmarken" som den øvrige ferieby. Etablering af nye veje må kun ske med forudgående tilladelse fra Tønder Kommune.

§ 8.3 *Stier*

Eksisterende stier inden for lokalplanområdet skal opretholdes.

Parkering

§ 8.4 Der skal til hver ejendom sikres plads til parkering af min. to biler på egen grund.

Overkørsler

§ 8.5 Tilslutning til de enkelte boligområder skal udføres som én overkørsel fra vejen "Arrild Ferieby" som vist på kortbilag B.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Tekniske anlæg

- § 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- § 9.2 Tekniske anlæg som f.eks. varmepumper og ventilationsanlæg skal placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig sti og vej og inddækkes med f.eks. en træbeklædning i overensstemmelse med husets ydre fremtræden.
- § 9.3 Solenergianlæg skal monteres med samme hældning som tagfladen og udføres med sorte rammer og sorte, antirefleksbehandlede paneler.

Solenergianlæg eller andre tekniske anlæg, må ikke placeres på terræn.

- § 9.4 Der må ikke opsættes paraboler eller antenner på bygningerne.

Belysning

- § 9.5 Gadebelysning må kun etableres langs stamvejen "Arrild Ferieby" med lyspunktshøjde på maks. 3 m over terræn. Armaturet skal udføres blændfrit og med nedadgående lyskegle.
- § 9.6 Øvrig udendørs belysning må alene placeres på bygningsfacader med lyspunktshøjde på maks. 2 m over terræn. Armaturer skal udføres blændfrit og med nedadgående lyskegle.

Skiltning

- § 9.7 Ingen skilte eller reklamer - husnumre undtaget - er tilladt i lokalplanområdet.

Dog kan der ved indkørslen til "Arrild Ferieby" placeres enkelte infotavler og henvisningsskilte til området og centerfaciliteterne som vist på kortbilag B.

Affald

- § 9.8 Der kan etableres fælles miljøstationer på offentlige fællesarealer til håndtering dagrenovation og genanvendeligt affald som vist på kortbilag B.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- § 10.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves følgende lokalplaner:

4.2-02 "Skikkild Bjerge" vedtaget af Nørre-Rangstrup
Kommune den 19. september 1978

4.2-05 "Trekanten" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune
den 12. januar 1998

4.2-05.1 "Trekanten" vedtaget af Tønder Kommune den 28.
februar 2008

4.2-06 "Labyrinten og Østmarken" vedtaget af Nørre-
Rangstrup Kommune den 6. februar 2006

4.2-07 "Sydmarken" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune
den 9. marts 1978

4.2-08 "Vestskoven" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune
den 31. marts 2003

4.2-09 "Pionerskoven" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune
den 14. august 2006

4.2-11 "Midtparken" vedtaget af Tønder Kommune den 28.
juni 2007

4.2-12 "Brandvejen" vedtaget af Tønder Kommune den 28.
juni 2007

samt de dele af BPV nr. 6 vedtaget af Nørre-Rangstrup
Kommune den 31. marts 1979, der er beliggende indenfor
lokalplanafgrænsningen.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

§ 11.1 Grundejere i lokalplanområdet har pligt til at søge optagelse i
den eksisterende grundejerforening.

§ 11.2 Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift og vedligehold
af alle private fællesveje inden for lokalplanområdet samt alle
kommunalt ejede friarealer, beplantning mv. og øvrige
fællesopgaver som i henhold til lovgivningen henlægges til
foreningen.

§ 11.3 Arrild Ferieby Grundejerforening og dennes vedtægter er
godkendt af Tønder Kommune. Eventuelle vedtægtsændringer
skal godkendes af Tønder Kommune.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til kloak, el- og vandforsyning i nødvendigt omfang,
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet er i dag omfattet af i alt 10 forskellige lokalplaner med relativt enslydende bestemmelser. Med nærværende lokalplan ønskes en erstatning for disse, så arealet kan forvaltes på et mere en-tydigt og overskueligt grundlag og sikre et fornuftigt plangrundlag og struktur for såvel natur, bebyggelse og brugere af Arrild Ferieby.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre den fremtidige udvikling af feriebyen som et attraktivt rekreativt område med en stærk naturpræget karakter. Arealet skal fremstå som grønt skovområde med spredt bebyggelse, hvorfor særligt omfang og placering af de enkelte sommerhuse, beplantningsprincipper, samt nye udstykninger reguleres i lokalplanen.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses af Gånsagervej mod sydvest og Povlskrovej og naturområdet Helm Polde mod vest. Mod nord går områdefrænsningen langs Skikkildbjergvej med Hønning Plantage nord herfor og mod øst af Arnumvej som vist på kortbilag A.

Området "Skikkild Hede" er ikke inkluderet i nærværende lokalplan.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Lokalplanområdet er udlagt som og vil fortsat være udlagt som sommerhusområde. Størstedelen af området er fuldt udbygget, dog med enkelte ubebyggede sommerhusgrunde nord for stamvejen.

Fremtidige forhold

Disponeringen af området

Områdets overordnede disponering ændres ikke med nærværende lokalplan. Hele området er beliggende i sommerhusområde og vil fortsætte således, og der udlægges delområder til grønne arealer som tidligere, hvor der ikke kan opføres ny bebyggelse.

Bebyggelsen

Nærværende lokalplan åbner for en række lempelser af de bygningsregulerende bestemmelser indenfor lokalplanområdet. Der tillades nye materialer i forhold til tidligere og fokuseres i stedet mere på, at bebyggelsen skal falde ind i den omgivende natur.

Dette sikres ved bestemmelser om volumener, placering og farveholdning, som i højere grad er væsentlige for bebyggelsens samspil med skovbeplantningen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er udlagt til sommerhusområde og må kun anvendes til rekreative formål i form af sommerhusbebyggelse og faciliteter, der naturligt hører til i sommerhusområder, f.eks. legepladser, fælles grill-/bålhytter og lign.

Udstykningsmuligheder

Sommerhusområdet fremstår i dag fuldt udstykket som vist på kortbilag A. Der kan således ikke udstykkes yderligere selvstændige sommerhusgrunde inden for lokalplanafgrænsningen.

Dog kan der meddeles tilladelse til, at de eksisterende helårsboliger inden for lokalplanafgrænsningen (matr. nr. 179, 260 og 353, Arrild ejerlav, Arrild) kan nedlægges og derefter udstykkes til nye sommerhusgrunde, når det gøres i overensstemmelse med de gældende principper i området. Dvs. at grundene skal udstykkes rektangulære 25x35 m og placeres vinkelret på hinanden og de øvrige grundstykker som vist principielt på kortbilag A.

Vejadgang skal sikres via en boligvej fra fordelingsvejen Østmarken inden for området, godkendt af Tønder Kommune. Denne skal anlægges senest ved udstykning af de nye grunde.

Sammenlægninger og udstykninger af de frie fællesarealer og grønne områder kan dog desuden tillades, i det omfang det er i overensstemmelse med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Med lokalplanens bestemmelser er det ønsket at udstikke nogle retningslinjer, der sikrer en harmonisk fremtræden for den samlede bebyggelse, som samtidig er i samspil med områdets karakter som fredskov.

Netop for at sikre samspillet med områdets skovbevoksning, vægtes særligt bygningers farveholdninger højt. For at undgå, at bebyggelsen bliver fremtrædende og dominerende i forhold til naturen, skal bygninger udføres i matte, ikke reflekterende materialer og holdes i dæmpede jordfarver eller sort (se bilag G) – dog kan døre og vinduer desuden tillades i hvid.

Til gengæld lempes kravene til materialevalg, idet der til mursten, natursten og træ er tilføjet "eller lignende materialer". Denne tilføjelse bundler i en stadig udvikling af byggematerialer til husbyggeri og der findes i dag nye kompositmaterialer, med næsten samme stoflighed som de traditionelle byggematerialer og fortsat udvikles nye, forbedrede alternativer. Det væsentlige er her, at overfaldestrukturen, stof-

ligheden i materialet fortsat er lignende mursten, natursten eller træmaterialer.

Omfang

Bestemmelserne vedr. bebyggelsens omfang er fastsat på baggrund af områdets naturlige karakter. Det er formålet, at det dominerende karaktertræk for Arrild Ferieby skal være den skovbevoksede landskabelige karakter, hvor bebyggelsen nænsomt indpasses i naturen – hvorfor bygningsvolumenerne så vidt muligt skal holdes i et begrænset omfang.

Placering

Bebyggelsen skal placeres min. 5 m fra skel til adgangsgivende vej og min. 2,5 m fra naboskel. Dette for at underbygge områdets naturpræg med den spredte, fritliggende bebyggelse og undgå, at bebyggelsen trækkes frem og virker dominerende i området.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Der tillades kun mindre terrænreguleringer i forbindelse med fundering/gravearbejde ved ny bebyggelse – således ønskes områdets særegne landskab bevaret med en blanding af skovareal og hedeområder.

Ubebyggede arealer

De fælles friarealer skal anvendes til fælles rekreative formål, fx legepladser, opholdsarealer eller andre aktiviteter, der ikke kan tilgodeses på den enkelte grundejers matrikel.

Ubebyggede arealer i øvrigt skal ved beplantning fremstå som naturgrunde i overensstemmelse med områdets overordnede karakter.

Størstedelen af områdets friarealer er registreret med fredskovspligt. Dette betyder, at de som udgangspunkt ikke må bebygges, og at der ikke må fældes træer uden forudgående tilladelse fra Tønder Kommune.

Beplantning

Området skal sikres en karakter af grønt naturområde. Ubebyggede arealer skal derfor beplantes i henhold til den stedlige vegetation, så området fremstår som en helhed i samspil med den omgivende fredskov. Se bilag F for planteliste.

Som afgrænsning af de enkelte sommerhusgrunde og delarealer, er der for området udarbejdet et beplantningsprincip beskrevet i bilag F.

Der opereres med tre forskellige hegnstyper; byhegn, parkhegn og værnhegn, der tjener hvert sit formål.

Byhegnet, som afgrænser de enkelte grundstykker, er bestående af en blanding af buske, samt små og mellemstore træer, der sikrer områderne mod indbliksgener og skaber læ for grundstykkerne.

Parkhegnet har en mere æstetisk funktion og sikrer med lidt højere træer og kroner, området grønne karakter. Bevoksningen består af højere træer med krone og solitære nåletræer, som virker rumdannende og sikrer afstande til veje og bebyggelse uden at skabe barriere for færdslen.

Værnhegnet skal, som navnet antyder, virke som et "værn" for området. Hele lokalplanområdet afgrænses af et tæt værnhegn, der dels skal skabe læ for vind og vejr, dels rent visuelt afgrænse området fra de omkringliggende arealer. Værnet består af en blanding af høje og mindre træer samt bus

Befæstede arealer

For så vidt muligt at sikre områdets naturlige karakter som en væsentlig faktor for lokalplanens principper, bør befæstede arealer begrænses til et minimum.

Derfor er der sat en øvre grænse for anlagte terrasser på 50 m² i tilknytning til det enkelte sommerhus.

Vej- og stibetjening

Veje

Der skal i området sikres ordentlig adgang for alle, ikke blot til områdets sommerhuse, men også de øvrige faciliteter og rekreative arealer.

Inden for lokalplanområdet er alle veje udlagt som private fællesveje – undtaget dog stamvejen "Arrild Ferieby" som er offentlig vej.

Stamvejen "Arrild Ferieby" er udlagt med 11 m, heraf min. 6 m asfalteret kørebanebredde.

Fordelingsveje udlægges med 9 m, heraf min. 5 m befæstet kørebanebredde. Befæstning kan udføres med asfalt eller grus.

Øvrige færdselsveje, boligveje og stier inden for lokalplanområdet anlægges som grusveje.

Parkering

Der skal sikres plads til parkering af to biler på hver ejendom, således at parkering kan foregå på egen matrikel uden at være til gene for områdets øvrige trafikanter.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Området skal forsynes med vand fra almen vandforsyning.

Spildevand

Området er kloakeret i henhold til Tønder Kommunes spildevandsplan.

Varmeforsyning

Området er ikke omfattet af Tønder Kommunes varmeplan og opvarmes således individuelt.

Affaldshåndtering

Området er omfattet af Tønder Kommunes affaldsplan og har henover 2015 fungeret som forsøgsordning for affaldshåndtering ved centralt placerede affaldsøer til dagsrenovation og genanvendeligt affald. Som følge af et succesfuldt resultat i 2015 blev ordningen udvidet i 2016 fra syv til 11 affaldsøer jævnt fordelt i området.

Den enkelte husstands dagsrenovation – og genanvendelige affald – skal således håndteres fra disse affaldsøer, der placeres som angivet på kortbilag B.

Antenner og solenergianlæg

Der tillades ingen form for antenner eller paraboler i området.

Solceller tillades kun på tagflader, monteret plant herpå. Solcellerne skal være udført med sorte rammer og sorte, antirefleks-behandlede paneler.

Det tillades ikke at etablere solcelleanlæg eller andre tekniske anlæg på terræn

Belysning

I området opsættes lysarmaturer på offentlige arealer i henhold til en overordnet belysningsplan for hele Arrild Ferieby, som administreres af grundejerforeningen.

Skilte

Der må ikke opsættes reklamer eller skiltning udover husnumre.

Dog kan der ved feriebyens indkørsel opsættes to infotavler som vist på kortbilag B til oversigtskort, aktiviteter, arrangementer o.lign.

Grundejerforening

De enkelte grundejere har pligt til medlemskab af Grundejerforeningen Arrild Ferieby.

Grundejerforeningen har pligt til at forestå drift og vedligehold af alle private fællesveje inden for lokalplanområdet samt alle kommunalt ejede friarealer, beplantning mv. og øvrige fællesopgaver som i henhold til lovgivningen henlægges til foreningen.

Arrild Ferieby Grundejerforening og dennes vedtægter er godkendt af Tønder Kommune. Eventuelle vedtægtsændringer skal godkendes af Tønder Kommune.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til sommerhusområde, samt to større rekreative område reserveret til skovbevoksning. Disse forhold ændres ikke med nærværende lokalplan, og lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanrammer

| | |
|------------------------------------|---|
| Rammeområde nr. | 440.61.1 |
| Områdenavn | Arrild Ferieby |
| Zonestatus | Eksisterende: sommerhusområde Fremtidig: sommerhusområde |
| Fremtidig anvendelse | Område til rekreative formål |
| Arealanvendelse | Område til rekreative formål |
| Bebyggelsesprocent | 20 % for den enkelte ejendom. |
| Bygningshøjde og etageantal | Max. bygningshøjde: 6,5 m. Max. Etager: 1 |
| Parkering | 2 pladser pr. ejendom |
| Lokalplaner | Lokalplan nr. 102-440 |
| Plandistrikt | Toftlund |

| | |
|-----------------------------|---|
| Rammeområde nr. | 440.51.3 |
| Områdenavn | Pionérskoven |
| Zonestatus | Eksisterende: sommerhusområde Fremtidig: sommerhusområde |
| Fremtidig anvendelse | Område til rekreative formål |
| Arealanvendelse | Område til rekreative formål |
| Særlige bestemmelser | Området skal forblive beplantet med træer |
| Lokalplaner | Lokalplan nr. 102-440 |
| Plandistrikt | Toftlund |

| | |
|------------------------|-----------------|
| Rammeområde nr. | 440.51.4 |
| Områdenavn | Vestskoven |

| | |
|-----------------------------|---|
| Zonestatus | Eksisterende: sommerhusområde Fremtidig: sommerhusområde |
| Fremtidig anvendelse | Område til rekreative formål |
| Arealanvendelse | Område til rekreative formål |
| Særlige bestemmelser | Området skal forblive beplantet med træer |
| Lokalplaner | Lokalplan nr. 102-440 |
| Plandistrikt | Toftlund |

Lokalplaner

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves følgende lokalplaner:

4.2-02 "Skikkild Bjerge" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 19. september 1978

4.2-05 "Trekanten" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 12. januar 1998

4.2-05.1 "Trekanten" vedtaget af Tønder Kommune den 28. februar 2008

4.2-06 "Labyrinten og Østmarken" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 6. februar 2006

4.2-07 "Sydmarken" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 9. marts 1978

4.2-08 "Vestskoven" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 31. marts 2003

4.2-09 "Pionerskoven" vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 14. august 2006

4.2-11 "Midtparken" vedtaget af Tønder Kommune den 28. juni 2007

4.2-12 "Brandvejen" vedtaget af Tønder Kommune den 28. juni 2007

samt de dele af BPV nr. 6 vedtaget af Nørre-Rangstrup Kommune den 31. marts 1979, der er beliggende indenfor lokalplanafgrænsningen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsom indvindingsområde.

Kommunerne skal gennem kommuneplanlægningen varetage de statslige interesser, herunder de statslige interesser i at sikre grundvandsbeskyttelsen inden for OSD og indvindingsoplande.

Hverken gældende kommuneplanramme eller nærværende lokalplan muliggør tiltag, der medfører risiko for forurening af jord eller grundvand.

Lokalplanområdet er endvidere omfattet af Tønder Kommunes spildevandsplan og der stilles som følge heraf krav om, at ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige spildevandsledning inden ibrugtagning. Der nedsives således kun regn-/overfladevand indenfor lokalplanområdet.

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. 448 af 10.05.2017) 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 og kommuneplantillæg nr. 102-440.

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 nærværende lokalplanforslag ikke udlægger yderligere byggemuligheder eller større bebyggelser, men primært har til formål, at samle det allerede eksisterende plangrundlag under én lokalplan.

Dermed vurderes nærværende lokalplanforslag ikke at påvirke den omgivende natur og miljø i væsentlig grad, hvilket underbygges af nedestående miljøscreening.

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

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

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenede jord indenfor lokalplanområdet.

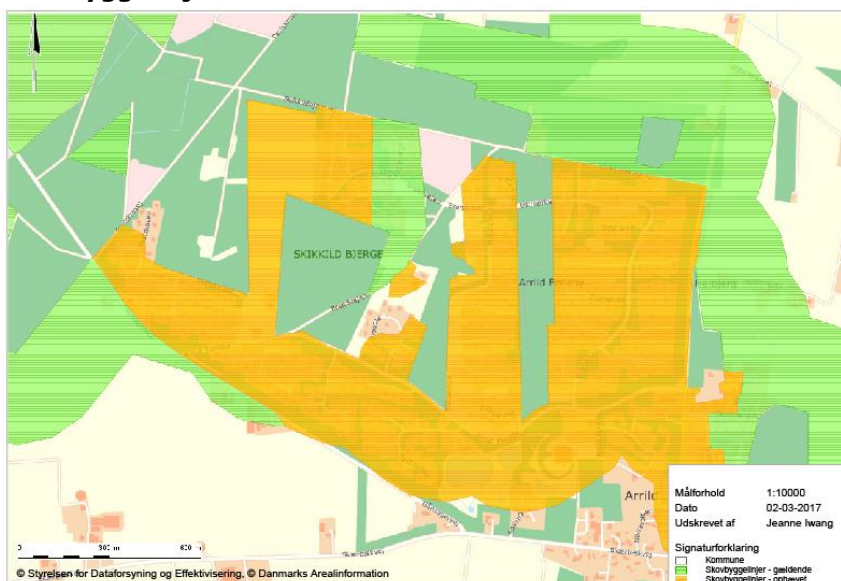
Hvis der under jord-, bygge- eller anlægsarbejder konstateres forurening af jorden, eller der opstår mistanke herom, skal det ifølge jordforureningsloven meldes til Tønder Kommune og arbejdet skal øjeblikkeligt indstilles. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører arbejdet.

Naturbeskyttelsesloven

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3, må der ikke foretages ændringer i tilstanden af søer over 100 m², udpegede vandløb eller heder, moser, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev over 2.500 m².

Der er indenfor lokalplanafgrænsningen registreret tre hedeearealer som angivet på kortbilag 3 - der må indenfor disse områder ikke bygges eller på anden vis ændres på tilstanden uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 stk. 2.

Skovbyggelinje



Der har tidligere været pålagt skovbyggelinjer på store dele af lokalplanområdet. Disse er siden blevet reduceret, men et enkelt område mellem Brandvejen og Skikkild Bjerge er fortsat omfattet af skovbyggelinjen for Pionerskoven. Området er allerede udstykket til sommerhusgrunde og stort set udbygget, hvorfor skovbyggelinjen søges reduceret i den resterende del af lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagets virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Hele lokalplanområdet er beliggende udenfor det udpegede Natura 2000-område nr. 93 "Lindet Skov, Hønning Mose og Plantage, Lovrup

Skov og Skrøp”, et sammenhængende område på ca. 214 ha mellem Arnum og Løgumgårde i et ca. 12 km langt nord-sydgående bælte vest for Arrild. For Natura 2000-området er der i 2007 af Naturstyrelsen udarbejdet en basisanalyse, der i 2016 er fulgt op med Natura 2000-plan 2016-2021. Heri beskrives udpegningsgrundlaget for området som følger:

Fuglebeskyttelsesområde nr. 66

Lokalplanområdets nordvestlige del grænser op til Fuglebeskyttelsesområde nr. 66. Udpegningen skete for at beskytte truede fuglearter fra fuglebeskyttelsesdirektivets liste I. I dette område drejer det sig om 8 arter; hvepsevåge, trane, stor hornugle, hedelærke, rød glente, tinksmed, natravn og rødrygget tornskade, som alle yngler i området.

Habitatområde nr. 82.

Udpegningen er sket for at beskytte bestemte naturtyper og arter af dyr og planter. Her er de prioriterede naturtyper artsrige overdrev eller græsheder på mere eller mindre sur bund, aktive højmoser og skovbevoksede tørvemoser. Øvrige naturtyper er indlandsklitter med åbne græsarealer med sandskæg og hvene, våde dværgbuskesamfund med klokkelyng, tørre dværgbuskesamfund (heder), enekrat på heder, overdrev eller skrænter, nedbrudte højmoser med mulighed for naturlig gendannelse, hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand, bøgeskove på morbund med kristtorn samt stilkegeskove og krat på mager sur bund.

Der ændres med nærværende lokalplan ikke på de planmæssige forhold for området. Da formålet med lokalplanen alene er at samle flere lokalplaner under én og kun justere enkelte bygningsregulerende bestemmelser i mindre omfang, vurderes det, at der med lokalplanen ikke ændres på de eksisterende vilkår for habitat-/Natura 2000-området mod vest og nord.

Museumsloven

Arkæologi

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet og har udtalt følgende:

Planområdet omfatter området indenfor Arnumvej, Skikkildbjergvej, Povlskrovej, Gånsagervej og vejen Arrild Ferieby. Området ligger på et kuperet højdedrag - Skikkild Bjerge - nord for Arrild by. Størstedelen af planområdet er allerede bebygget eller planeret i forbindelse med anlæggelsen af Arrild Ferieby. Mellem de bebyggede områder er der dog stadig områder, som er uberørt af byggeri. Her vil der være risiko for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejde. En ganske lille del af dette område er forundersøgt og frigivet til anlæg som vist herunder.

Omkring planområdet er der registreret adskillige væsentlige jordfaste fortidsminder - især gravhøje, men der er også fundet spor af be-

byggelse fra yngre bronzealder, jernalder og middelalder. Til gravhøjene må høre en eller flere stenalderbebyggelser, som må ligge tæt ved.

Inden for planområdet er der desuden registreret fire væsentlige jordfaste fortidsminder. Rester af befæstninger - sikringsstilling Nord - fra 1. Verdenskrig. Dette anlæg er fredet og er beskyttet af Museumslovens § 29e. Der må iflg. denne paragraf ikke ske ændringer af nogen art på fortidsmindet.

Det er Kulturstyrelsen, der er myndighed på det område. Desuden er der registreret to overpløjede gravhøje og bopladsspor i form af flintflækker og en økse fra stenalderen samt en stenlægning.

Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorisk tid foretrak at placere sine bopladser og gravhøje højt i terrænet og tæt ved vand. Netop sådan en beliggenhed har planområdet.

På baggrund af ovenstående er det museets vurdering, at der inden for planområdet findes væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttede af Museumslovens § 27. Disse fortidsminder skal iflg. Museumsloven udgraves, hvis de berøres af anlægsarbejdet.

Museet vurderer derfor, at der er høj risiko for at støde på væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejde inden for de ubebyggede dele af planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde i de ubebyggede dele af planområdet med henblik på, at afgrænse omfanget af de jordfaste fortidsminder, inden anlægsarbejdet går i gang.

Forundersøgelse vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på det berørte område og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet er op over 5.000 m², skal udgifterne - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejde. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordingrevet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, der berører fortidsmindet og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

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- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Lokalplan 102-440 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 29. august 2019 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018).



Henrik Frandsen
Borgmester



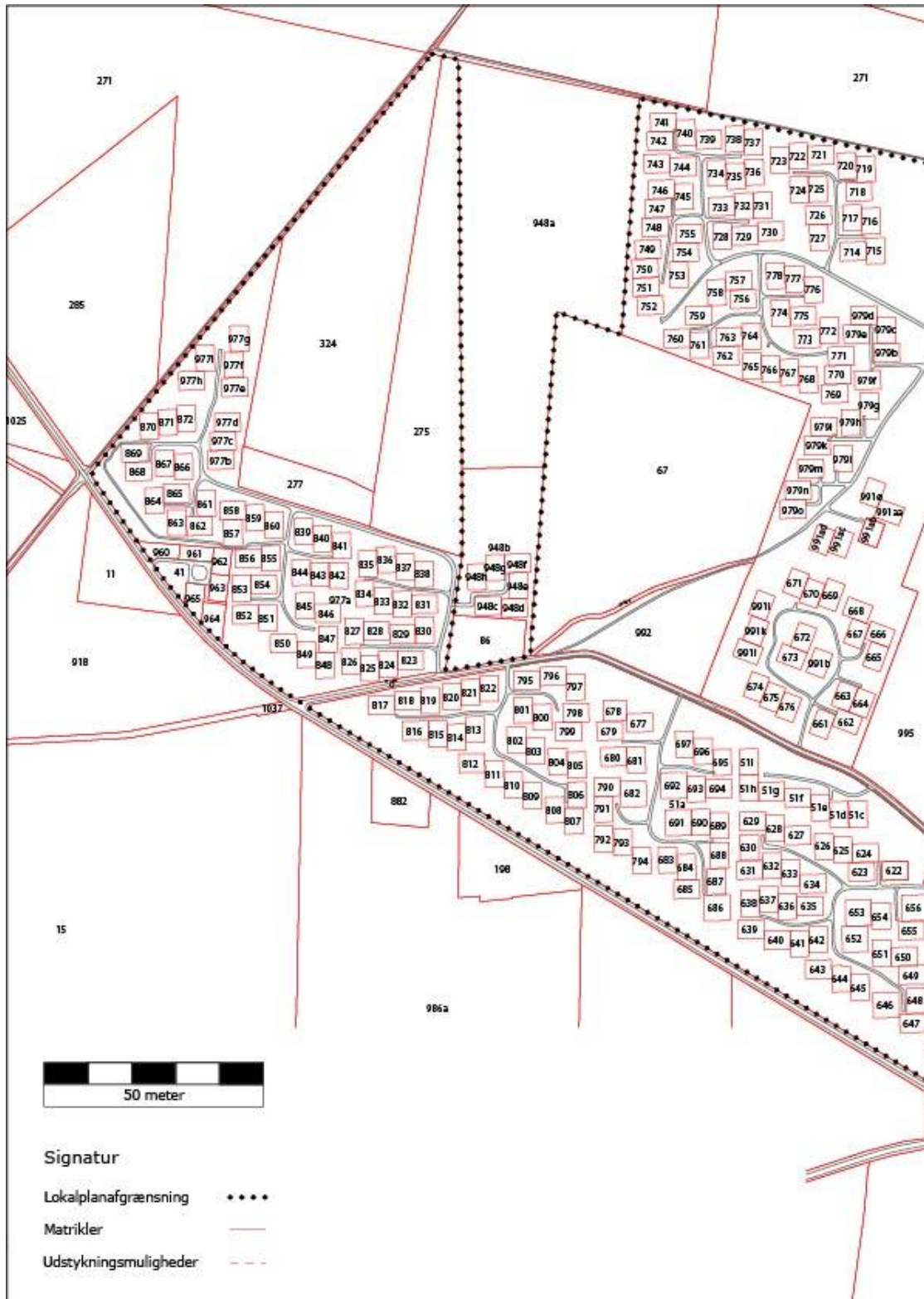
Ditte Lundgaard Jakobsen
Direktør

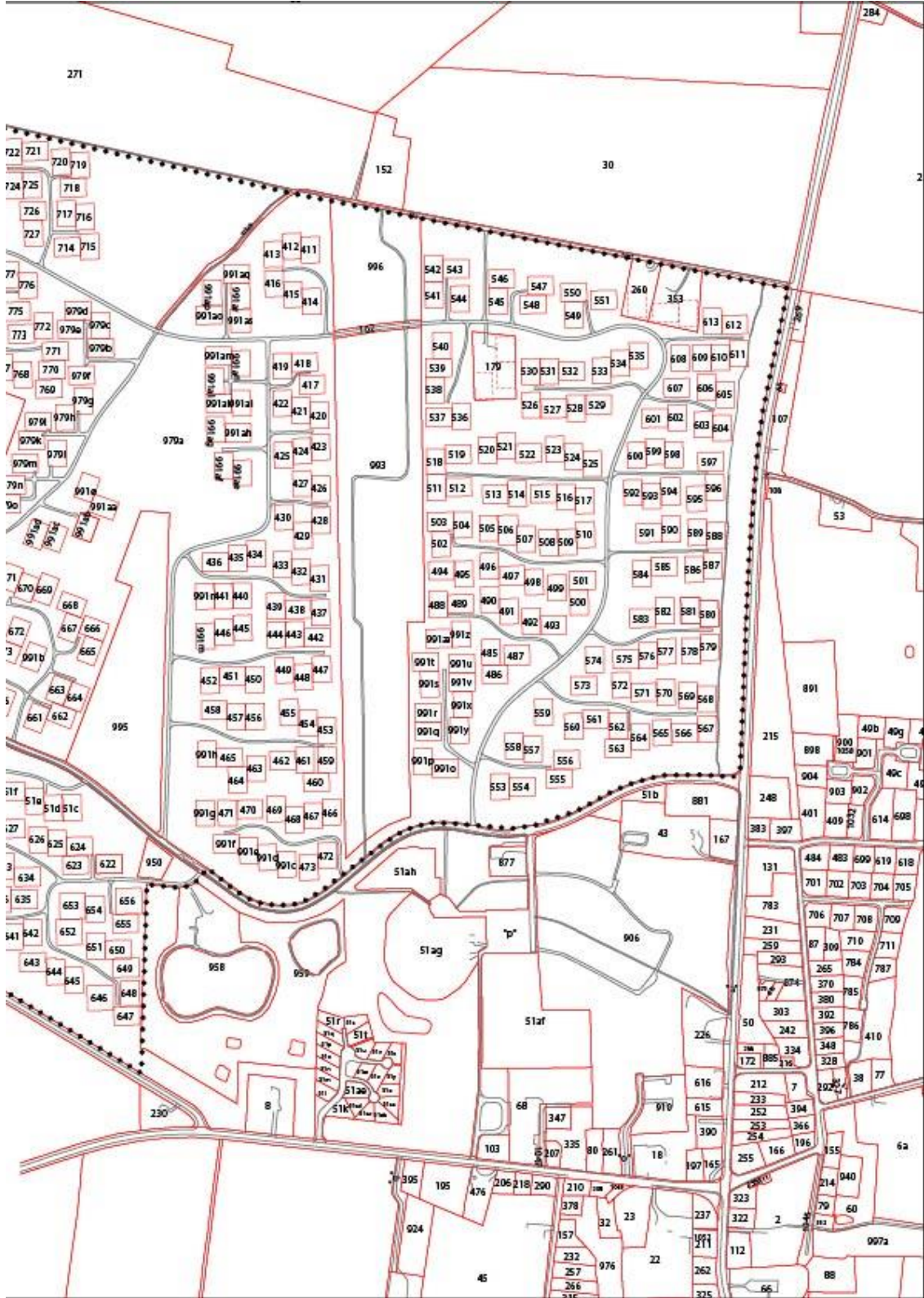
OFFENTLIGGØRELSE

Lokalplan 102-440 er offentligt bekendtgjort den 2. september 2019.

Kortbilag A

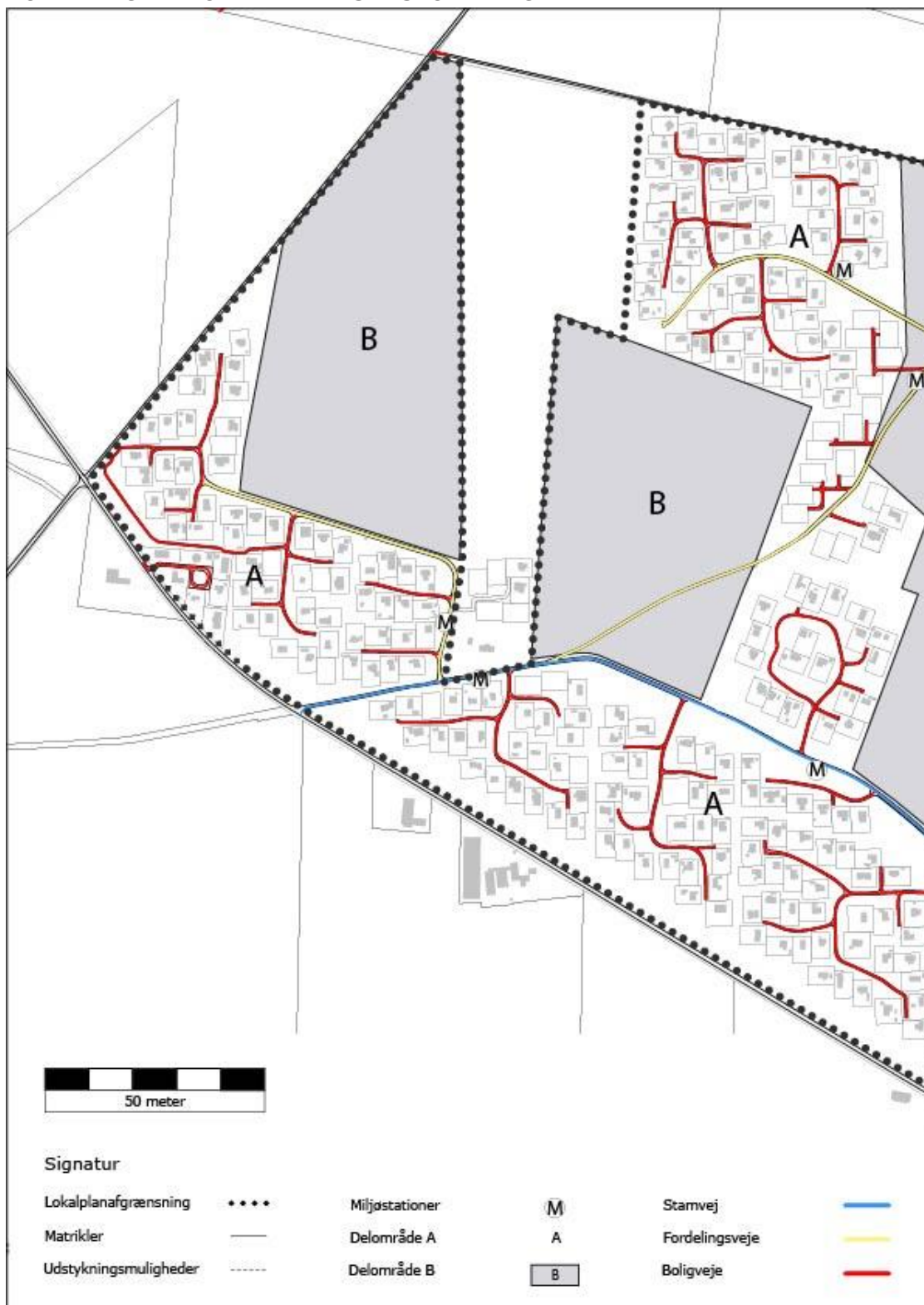
ORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING

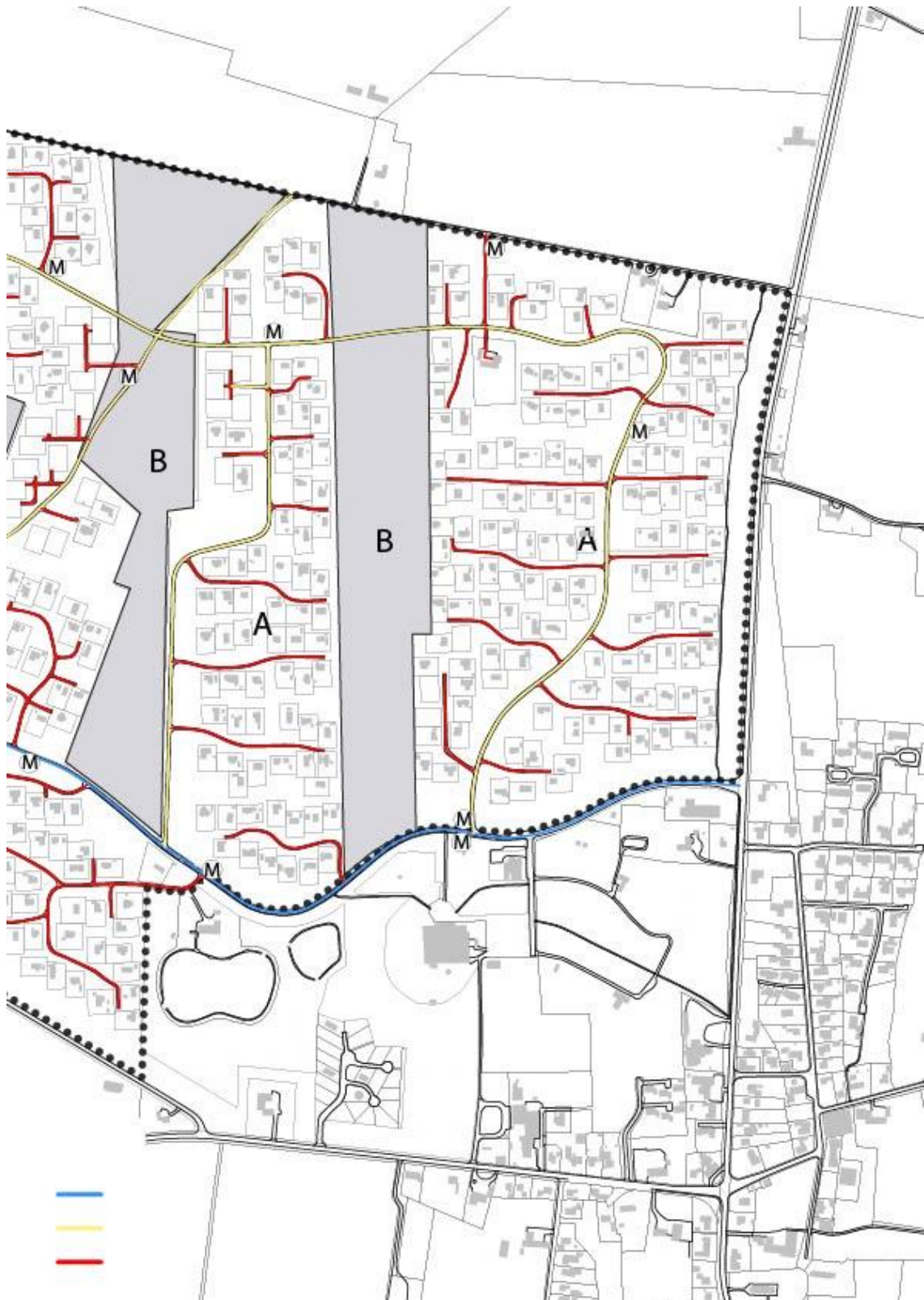




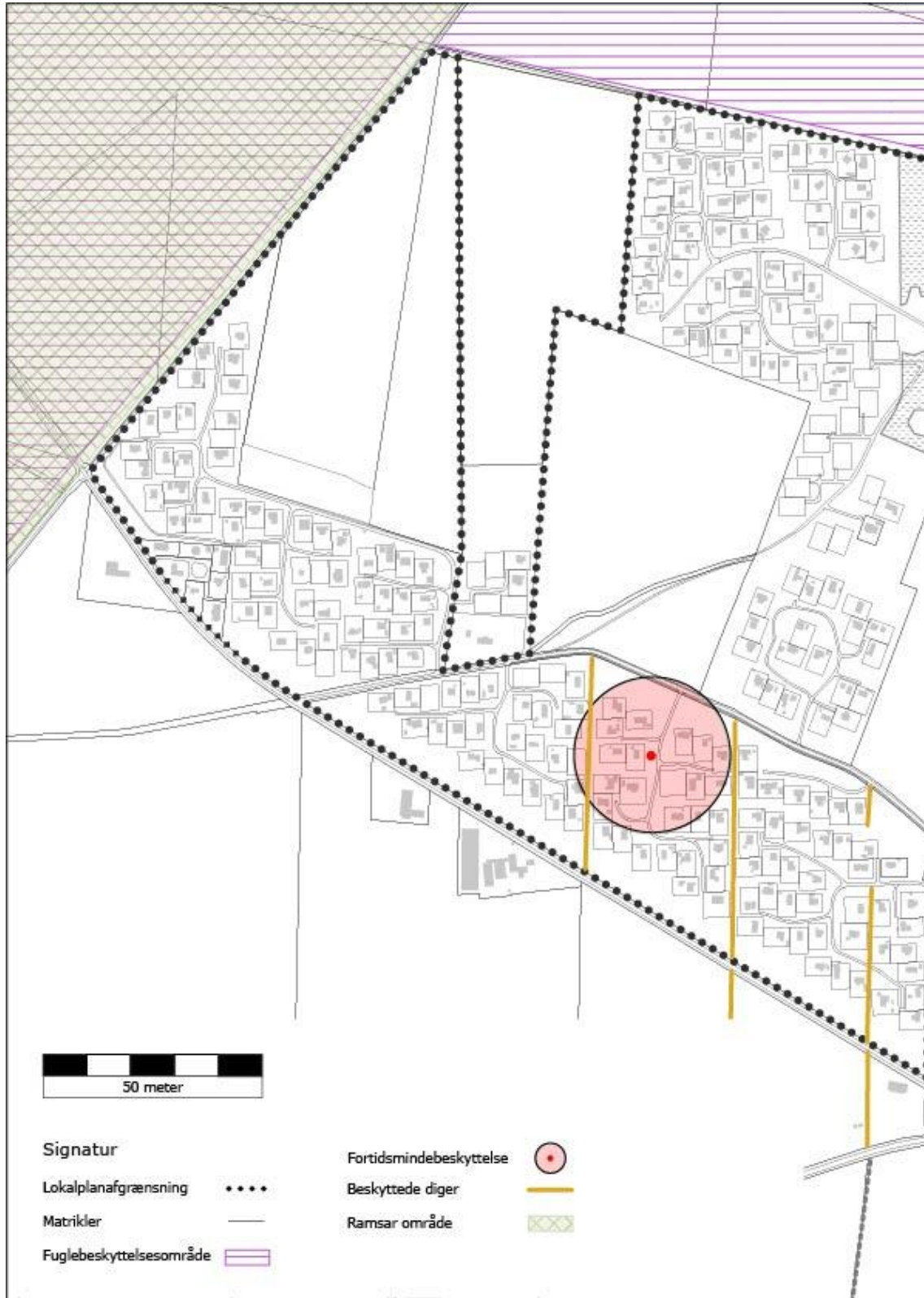
Kortbilag B

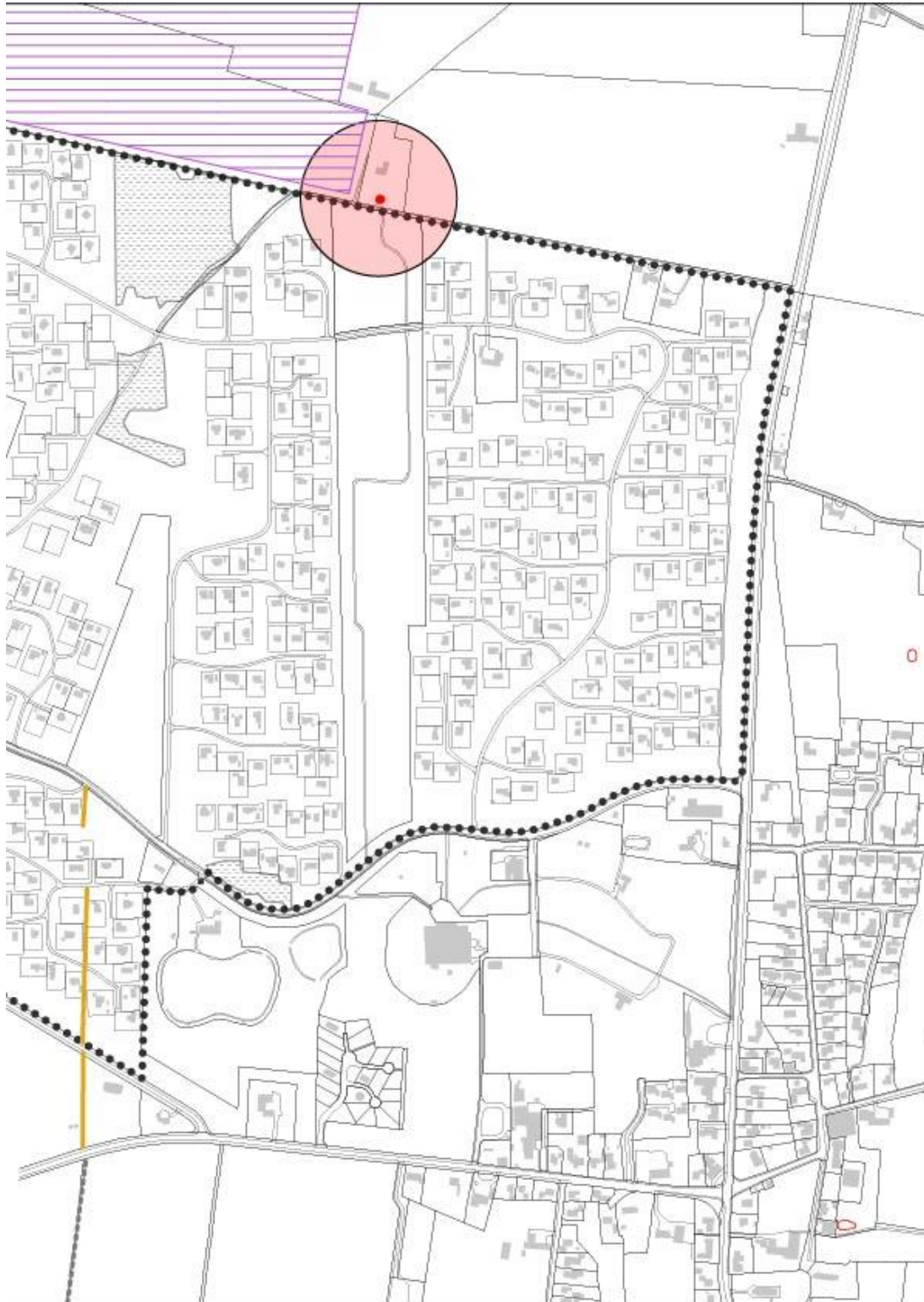
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING





Kortbilag C





Kortbilag D

KORTBILAG D – BEPLANTNINGSPLAN





Bilag E

BILAG E – VEJLEDNING TIL GRØNTPLEJE

Læhegnsudtryk:

Når læhegnet i funktionsfasen skal plejes, med hensyn til udtynding, skal hegnet forinden klassificeres med hensyn til ønsket om det fremtidige udtryk.

Et hegn vil typisk være etableret som en blanding af buske samt små og store træer. Typisk vil der være tale om løvtræer men også hel eller delvis nåletræshegn vil kunne forekomme.

Værnhegn:

Formål:

- at danne læ, primært i de første 3 – 4 m. højde, men gerne i hele hegnshøjden.
- at fungere som støjdæmpende foranstaltning
- at skærme for indblik og udkig

Opbygning:

Yderkanter af små og mellemstore buske, dernæst små og mellemstore træer og midterparti med mellemstore og store træer.

Udtyndingsmål:

- Til stadighed at sikre tilstrækkelig lystilgang til at buske kan trives som tætte nedre lag, 1. lag
- At sikre at mindre og større træer kan holdes sunde uden at sammenhæng i kronetag brydes
- Således at tæthed bevares også i 2 og 3 lag
- Hegnet ønskes ikke begrænset i sin højdevækst

Udtynding:

- Buske holdes sunde og tætte ved med mellemrum at sætte disse på rod, alternativt foryngelsesbeskære.
- Træer i 2 og 3 lag der hæmmer buskudvikling fjernes
- Ammetræer fjernes af en eller to omgange
- Bestandstræer i 2 og 3 lag udtyndes således at der hele tiden er plads til udvikling uden at tætheden brydes.

Indsatsinterval:

evt. ammetræer efter 7-10 år og derefter efter behov, men i princippet kontinuerligt hvert 5. år



Parkhegn:

Formål:

- At fungere som æstetisk indslag med et grønt loft, kronetag,
- Parkhegnet giver afstand til henholdsvis veje og bebyggelser uden at virke som en barriere
- At, via sin friholdelse af bundvegetation, give mulighed for færdsel over hele arealet
- Periodisk at fungere som blomstrende gulv, eksempelvis anemoner i bølgebevoksning - parkhegnet har nærmest karakter af en langstrakt skov

Opbygning:

en blanding af højstammede træer, kan være lys eller skygge-træer eller en blanding, der kan være tale om indblanding af nåletræ, men vil typisk ikke være hensigtsmæssig solitære lærk, fyr og douglas kan højne det æstetiske indtryk

Udtyndingsmål:

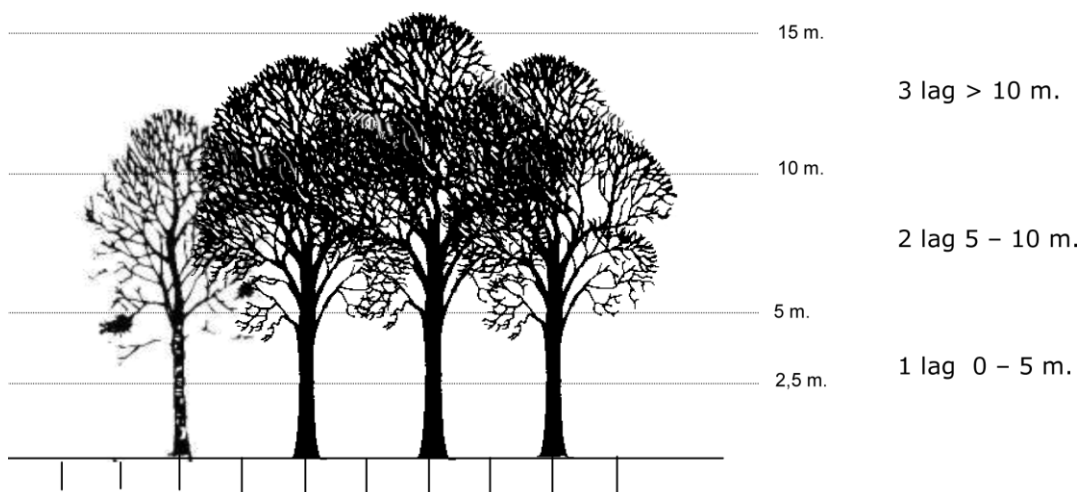
- Kontinuerligt at sikre at de enkelte træarter kan udvikle sig, dvs. danne krone og rod
- At den ønskede kronehøjde opnås

Udtynding:

- Ammetræer fjernes af en eller to omgange
- Bestandstræer i 2 og 3 lag udtyndes således at der hele tiden er plads til udvikling, der tilstræbes
- At jævnt kronetag men med respekt for kroneudvikling på det enkelte individ

Indsatsinterval:

evt. ammetræer efter 7-10 år og derefter efter behov, men i princip kontinuerligt hvert



Byhegn:

Formål:

- At danne læ, primært i de første 3 – 4 m. højde, men gerne i hele hegnshøjden.
- At lukke for indblik og udkig

Opbygning:

yderkanter af små og mellemstore buske
midterparti med små og mellemstore træer

Udtyndingsmål:

- Til stadighed at sikre tilstrækkelig lystilgang til at buske kan trives som tætte 1. lag
- Kontinuerligt at sikre at de enkelte træarter kan udvikle sig, dvs. danne krone og rod
- At bestandstræer fjernes inden de når 2 lag
- At sikre foryngelse gennem lysstilling og tilstedeværelse af selvsående arter, såsom ask, ahorn og natur

Udtynding:

- Ammetræer fjernes af en eller to omgange
- Buske holdes sunde og tætte ved med mellemrum at sætte disse på rod, alternativt foryngelsesbeskære
- Bestandstræer i 2 lag udtyndes således at der til stadighed er tilstrækkeligt lys til at sikre buskudvikling samt etablering af opvækst

Indsatsinterval:

evt. ammetræer efter 7-10 år og derefter efter behov, men i princip kontinuerligt hver 5. år





Bilag F

BILAG F – BEPLANTNINGSLISTE

Bepplantningsliste for de ubebyggede arealer på grundene, samt de fælles friarealer/ubebyggede arealer udenfor grundene:

| <i>Dansk navn</i> | <i>Latinsk navn</i> |
|-------------------|---------------------|
| Skovfyr | Pinus sylvestris |
| Alm. ene | Juniperus communis |
| Vortebirk | Betula Pendula |
| Rød el | Betula pubescens |
| Alm. hassel | Alnus glutinosa |
| Vinter-eg | Corylus avellana |
| Fjelddribs | Quercus petraea |
| Alm. Hvidtjørn | Ribes alpinum |
| Alm. røn | Crataegus laevigata |
| Akselrøn | Sorbus aucuparia |
| Seljerrøn | Sorbus aria |
| Hunderose | Sorbus intermedia |
| Æblerose | Rosa canina |
| Slåen | Rosa rubiginosa |
| Fuglekirsebær | Prunus spinose |
| Alm. hæg | Prunus avium |
| Gyvel, lav dansk | Prunus padus |
| Alm. syren | Quecus robur |
| Stilkeg | Picea abies |
| Rødgran | Larix decidua |
| Europæisk lærk | Malus x domestica |
| Sød-æble/haveæble | |

Liste over planter med forbud på beplantning:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Rynket rose | Osa rugosa |
| Glansbladet hæg | Prunus sylvestris |



Bilag G

BILAG G – FARVEKORT



Brændt umbra



Dodenkopf



Engelsk rød



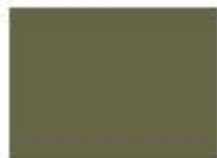
Rød okker



Terra di Siena



Guld okker



Grøn jord



Sort



Lys brændt umbra



Lys Dodenkopf



Kold grå



Varm grå



Hvid



TØNDER KOMMUNE