

# Lokalplan nr. 080-410

Boligområdet Ryttervænget

Toftlund



---

# Indhold

---

## **VEJLEDNING**

HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	5
LÆSEVEJLEDNING .....	5
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG .....	5
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER.....	5
VARIGE RETSVIRKNINGER.....	6
KLAGEVEJLEDNING .....	6

<b>INDLEDNING .....</b>	<b>8</b>
-------------------------	----------

## **BESTEMMELSER**

§ 1 Formål .....	9
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus .....	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykninger.....	10
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn	12
§ 8 Veje, stier og parkering .....	13
§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning .....	14
§ 10 Ophævelse af lokalplaner.....	14
§ 11 Grundejerforening .....	14
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	15

## **REDEGØRELSE**

LOKALPLANENS BAGGRUND.....	16
LOKALPLANENS FORMÅL .....	16
LOKALPLANENS AFGRÆNSNING .....	16
LOKALPLANOMRÅDET.....	16
LOKALPLANENS INDHOLD.....	18
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING .....	22
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	23
SERVITUTTER .....	25
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER .....	25

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

VEDTAGELSE .....	26
OFFENTLIGGØRELSE.....	26

## **KORTBILAG**

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning.....	27
Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort) .....	28

---

# Vejledning

---

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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 og tinglyses på de ejendomme, lokalplanen omfatter.

## OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

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

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 2. september 2014 til den 28. oktober 2014.

På baggrund af de nedenfor nævnte indsigelser og deraf følgende ændringer af lokalplanen fremlægges denne i en supplerende høring i 14 dage fra den 10. februar 2015 til den 24. februar 2015. Der er ikke indkommet yderligere indsigelser eller bemærkninger i den supplerende høringsperiode.

## INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

I den ordinære høringsperiode har Tønder Kommune modtaget en koordineret indsigelse fra 12 beboere i området samt enkelte andre bemærkninger. Efter dialog med beboerne justeres lokalplanen på en række punkter, hvorved størstedelen af indsigelserne imødekommes.

Således er lokalplanens bestemmelser ændret på følgende punkter:

- Tæt-lav bebyggelse slettet.
- Muligheden for bebyggelse i to etager er slettet.
- Bebyggelsesprocenten er justeret til 35.
- Afstand til skel i delområde III er tilbageført.

- Overtagelses- og vedligeholdelsespligten for ejerforeningen er præciseret.
- Bestemmelser vedr. tekniske anlæg (lysmaster og paraboler) er justeret.
- Bestemmelsen vedr. grønne tage er nuanceret.
- Bestemmelsen vedr. rabatternes fremtræden er justeret.
- Byggegrunden i den østlige del af lokalplanområder er forskudt mod nord.

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

Tønder Kommunes  
hjemmeside:  
[www.toender.dk](http://www.toender.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 over retlige spørgsmål, og det skal ske inden 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

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

Hvis du ønsker at klage, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [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. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere på [www.nmkn.dk/klage](http://www.nmkn.dk/klage).

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til

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.

---

det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Tønder Kommune. Helst på [teknisk@toender.dk](mailto:teknisk@toender.dk), ellers til Tønder Kommune, Teknik & Miljø, Rådhusstræde 2, 6240 Tønder. Tønder Kommune videregiver herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

# Indledning

---



## **INDLEDNING**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1 ha og afgrænses som vist på kortbilag A og ovenfor.

Lokalplanområdet anvendelse fastlægges til boligformål til åben lav boligbebyggelse.

Områdets karakter som boligområde med parcelhusbebyggelse oprettholdes. Dog ønskes en justering af den eksisterende udstykningsplan, således at stikvejen fra øst i stedet etableres fra vest med tilslutning til Ryttervænget, ligesom der foretages nogle justeringer af lokalplanens bestemmelser. Slutteligt gives der mulighed for udstykning af én ny parcel på matrikel nr. 14b. Denne parcel omfattes af delområde III, og skal tilsluttes boligvejen F-G.



# Bestemmelser

---

## **TØNDER KOMMUNE** **Lokalplan 080-410** **Boligområdet Ryttervænget** **Toftlund**

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

### **§ 1 Formål**

- § 1.1 Lokalplanen har til formål at:
- fastlægge anvendelsen i området til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse,
  - sikre tilslutning til det eksisterende stisystem i området,
  - fastlægge principper for den overordnede disponering af området,

### **§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus**

#### *Afgrænsning*

- § 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne 14b (delvist) 30a (delvist), 30c (delvist), 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, 30ø, 30aa, 30ab, 30ac, 30ad, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873 samt vejmatrakerne 7000ap (delvist) og 7000bc alle Toftlund Ejerlav, Toftlund, samt alle matrikler, der, efter lokalplanens endelige vedtagelse, udstykkes heraf.

#### *Delområder*

- § 2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder I, II, III og IV, som vist på kortbilag A.

Delområde I omfatter matriklerne 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873 samt vejmatrakerne 7000ap (delvist).

Delområde II omfatter matriklerne 30a (delvist), herunder matrikler, der udstykkes heraf, 30c, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n.

Delområde III omfatter matriklerne 30d, 30e, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30z, 30æ, 30ø, 30aa, 30ab, 30ac, 30ad samt del af vejmatrakerne 7000bc.

Delområde IV omfatter del af matrikel nr. 14b, del af matrikel 30a og alle matrikler, der udstykkes heraf, 30d (delvist), 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, samt dele af vejmatrakerne 7000ap og 7000bc.

---

*Zonestatus*

- § 2.3 Området ligger i byzone og opretholdes i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

**§ 3 Områdets anvendelse**

- § 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Delområde I, II og III må anvendes til åben lav boligbebyggelse.

Delområde IV må anvendes til åben lav boligbebyggelse.

- § 3.2 Der kan indpasses liberalt erhverv under forudsætning af
- at virksomheden drives af en beboer på den pågældende ejendom,
  - at ejendommens karakter af bolig ikke forandres,
  - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

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

**§ 4 Udstykninger**

- § 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes efter principperne som vist på kortbilag B.

- § 4.2 Boligparcellerne inden for delområde III må ikke opdeles yderligere. Veje, stier, regnvandsbassiner og tekniske anlæg til områdets forsyning er undtaget herfor.

- § 4.3 Grundstørrelser må ikke være under 700 m<sup>2</sup>.

- § 4.4 Del af matrikel nr. 14b kan udstykkes som vist principielt på kortbilag A.

**§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

*Omfang*

- § 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastlægges til 35 %.

---

*Bebyggelsens placering*

§ 5.2 Boligernes hovedretning skal være vinkelret på eller parallelt med skel mod vej.

§ 5.3 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod nabo, sti og vej end 2,5 meter. Undtaget herfor er garager og carporte, skure samt overdækkede terrasser i terræn.

I delområde III gælder det dog, at bebyggelse ikke må placeres nærmere skel mod nabo end 4 meter, dog må garager, carporte og andre sidebygninger opføres 2,5 meter fra skel mod nabo og i skel mod offentlig sti og vej.

I delområde III er der fastlagt en facadelinje 10 meter fra skel mod vej, som vist på kortbilag B.

*Bygningshøjder*

§ 5.4 Bygningshøjden inden for delområde I og II må ikke overstige 6,5 meter målt fra færdigt terræn.

Bygningshøjden inden for delområde III og IV må ikke overstige 8,5 meter målt fra færdigt terræn.

*Etageantal*

§ 5.5 Etageantallet i hele lokalplanområdet må ikke overstige én etage. Dog med mulighed for at udnytte tagetagen.

## **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

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

Mindre facadepartier kan beklædes med andre materialer.

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

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

§ 6.3 Tage skal etableres med tagsten i tegl eller beton, skifer eller med andre ikke reflekterende tagmaterialer.

Tage kan desuden etableres som grønne tage med græs / sedum. Dette forudsætter dog, at taget er fladt eller gives en taghældning på maks. 20 grader.

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

## **§ 7 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

### *Terrænreguleringer*

- § 7.1 Der må foretages terrænreguleringer maksimalt +/- 0,5 meter. Anlæg af fordelingsveje og anlæg til regnvandshåndtering er dog undtaget herfor.
- § 7.2 Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel mod nabo og vej end 2,5 meter.

### *Ubebyggede arealer*

- § 7.3 De ubebyggede områder, som vist på kortbilag B, skal anvendes til fælles friarealer, legeplads og lignende.

### *Beplantning og hegn*

- § 7.4 Der kan etableres hække som afgrænsning af de enkelte parceller. Hækbeplantning skal dog placeres på egen grund i en afstand på mindst 0,5 meter fra vejskel, stiskel og offentlige arealer og skal holdes i en højde på maks. 1.80 m.

Hække, der etableres af naboer i fællesskab kan placeres i skel.

- § 7.5 Der må etableres trådhegn med en maks. højde på 1.50 m. omkring de enkelte parceller. Trådhegn må kun etableres i forbindelse med hækbeplantning – og på indersiden af denne.
- § 7.6 Der må ikke etableres hegn, som ikke fremstår som hækbeplantning.

### *LAR (lokal afledning af regnvand)*

- § 7.7 De befæstede arealer for den enkelte ejendom inkl. de bebyggede arealer, må højst udgøre 40 % af grundstørrelsen.

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

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

---

## § 8 Veje, stier og parkering

### *Veje*

§ 8.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via én overkørsel fra Høllevang Allé, som vist på kortbilag B.

§ 8.2 Der er etableret en hovedfordelingsvej A-B, som vist på kortbilag B. Denne skal opretholdes som hovedfordelingsvej.

Boligvejene C, D, E og F-G skal opretholdes med tilslutning til hovedfordelingsvej A-B, som vist på kortbilag B.

Boligvej H-I skal etableres med tilslutning til hovedfordelingsvej A-B som vist principielt på kortbilag B.

Der må ikke etableres gennemkørsel hen over den parcel, der kan udstykkes fra matrikel nr. 14b, ligesom der ikke må etableres indkørsel fra syd, øst og nord til den pågældende parcel.

§ 8.3 Vej A-B, F-G og H-I skal udlægges med en bredde på mindst 15 meter og anlægges med en kørebanebredde på højst 6 meter.

§ 8.4 Rabatter langs med vejene A-B, G-F og H-I skal anvendes til fortove eller fremstå som græsarealer.

§ 8.5 For enden af boligvejene F-G og H-I skal der udlægges areal til vendepladser udformet efter vejreglerne.

### *Stier*

§ 8.6 Der skal opretholdes offentlige stiforbindelser a-b, c-d og e-f gennem området, som vist på kortbilag B.

Der skal etableres en ny stiforbindelse g-h + i-j, som vist principielt på kortbilag B.

§ 8.7 Stierne skal udlægges med en bredde på mindst 5 meter og anlægges med en bredde på mindst 2,5 meter. Eksisterende stier kan fortsat vedligeholdes med deres nuværende bredde og udlæg.

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

### *Parkering*

§ 8.9 Al parkering skal ske på egen grund.

§ 8.10 Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig.

---

#### *Overkørsler*

- § 8.11 Den enkelte grund skal tilsluttes boligvejene. Der må kun etableres én overkørsel for biler pr. parcel. Overkørslen må have en bredde på maks. 6 meter.

### **§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning**

#### *Tekniske anlæg*

- § 9.1 Udendørs antenner og paraboler skal opsættes i terræn med en højde til overkanten på maks. 1,80 meter målt fra terræn.
- § 9.2 Øvrige tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygningerne i området.
- § 9.3 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- § 9.4 Opsætning af solenergianlæg og ovenlysvinduer på bygninger er, uanset ovenstående, tilladt på betingelse af:
- At anlægget ligger plant med den tagflade, som det monteres på eller indbygges i.
  - At anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
  - At anlæggets rammer har samme farve som selve solcellerne / solfangerne

#### *Belysning*

- § 9.5 Belysning skal være blændfri og må ikke opsættes med en lyspunktshøjde på mere end 3,5 meter fra tilpasset terræn. På stamvejen A-B må belysning dog opsættes med en lyspunktshøjde på op til 6 meter fra tilpasset terræn.

#### *Skiltning*

- § 9.6 Skiltning må kun ske i form af mindre uoplyste henvisningsskilte med et maksimalt areal på 0,5m<sup>2</sup>.

### **§ 10 Ophævelse af lokalplaner**

- § 10.1 Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 080-410 ophæves lokalplan nr. 1.2-29, vedtaget af Tønder Kommune i juni 2007.

### **§ 11 Grundejerforening**

- § 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdets delområde II, III og IV med medlemspligt for de enkelte grundejere i området. Grundejerne i delområde I har ikke pligt til medlemskab af grundejerforeningen, men kan indmelde sig, når foreningen er dannet.

---

Grundejerforeningen har ikke vedligeholdelses- og overtagelsespligt i delområde I, med mindre alle beboere i delområde I optages i grundejerforeningen.

§ 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det.

§ 11.3 Når kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal oprettes en grundejerforening, skal foreningen dannes inden der er gået 3 måneder.

§ 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.

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

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

§ 11.7 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner / regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regn- og overfladevand.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning**

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning,
- de i § 8 nævnte veje, stier er etableret,
- de i § 8 nævnte parkeringspladser er etableret.

# Redegørelse

---

## **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at opdatere og revidere de gældende lokalplanbestemmelser for området, som er fastlagt med lokalplan nr. 1.2-29, vedtaget af Tønder Kommune den 1. oktober 2007. I takt med udbygningen af området, har de gældende bestemmelser vist sig at være uhensigtsmæssige på mange områder – særligt formålsbestemmelserne har gjort det svært at administrere lokalplanen.

Samtidig med dette ønskes en justering af bebyggelsesplanen for området, således at der muliggøres mindre grunde, justering af vejstrukturen og udstykning af flere grunde.

## **LOKALPLANENS FORMÅL**

På baggrund af ovenstående skal denne lokalplan ophæve lokalplan nr. 1.2-29 og fastlægge nye og opdaterede anvendelses- og bygningsregulerende bestemmelser for området. Lokalplanen skal ligeledes fastlægge en ny udstykningsplan for de dele af området, der endnu ikke er byggemodnet og udstykket.

## **LOKALPLANENS AFGRÆNSNING**

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matriklerne 14b (delvist) 30a (delvist), 30c (delvist), 30d, 30e, 30f, 30g, 30h, 30i, 30k, 30l, 30m, 30n, 30o, 30p, 30q, 30r, 30s, 30t, 30u, 30v, 30x, 30y, 30z, 30æ, 30ø, 30aa, 30ab, 30ac, 30ad, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873 samt vejmatrilerne 7000ap (delvist) og 7000bc alle Toftlund Ejerlav, Toftlund.

Området afgrænses mod nord af Høllevang Allé og et ubebygget areal. Mod vest afgrænses området af den eksisterende bebyggelse Damparken og syd for denne af et grønt område. Mod syd ligger et åbent landbrugsareal og mod øst ligger en rideskole med tilhørende ridebaner, haller og hestefolde.

## **LOKALPLANOMRÅDET**

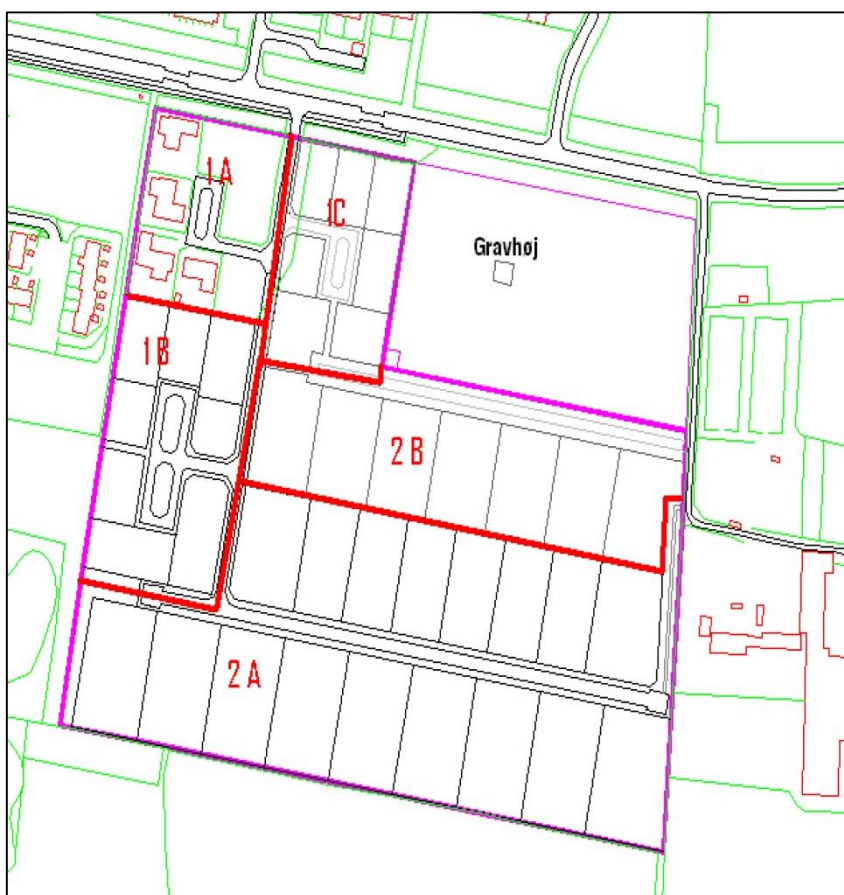
### **Nuværende forhold**

Lokalplanområdet består af to boligglomerer, der er næsten udbyggede, i den vestlige del af lokalplanområdet. Den sydlige del er udstykket med store parceller, der er under udbygning. En tredje boligglomer er under udstykning og byggemodning i den nordlige del af lokalplanområdet.

På nær de to boligglomerer, henligger området for størstedelens vedkommende som ubebyggede græs- og markarealer. Dog er enkelte grunde bebygget.



I henhold til den eksisterende lokalplan 1.2-29, er området udstykket med parceller, der spænder fra 800-2800 m<sup>2</sup>. Den eksisterende udstykningsplan muliggør en stikvej fra øst nord for den eksisterende udstykning, som vist nedenfor. Her kan der udstykkes parceller på ca. 2300 m<sup>2</sup>.



*Eksisterende udstykningsplan jf. lokalplan nr. 1.2-29*

### **Fremtidige forhold**

Områdets karakter som boligområde med parcelhusbebyggelse oprettholdes med ophævelsen af lokalplan 1.2-29 og vedtagelsen af denne lokalplan 080-410. Dog ønskes en justering af udstykningsplanen, således at stikvejen fra øst i stedet etableres fra vest med tilslutning til Ryttervænget, ligesom der foretages nogle justeringer af lokalplanens bestemmelser. Slutteligt gives der mulighed for udstykning af én ny parcel på matrikel nr. 14b. Denne parcel omfattes af delområde III, og skal tilsluttes boligvejen F-G.

---

### **Bæredygtighed**

*LAR – lokal afledning af regnvand*

Lokalplanen giver mulighed for genanvendelse af tagvand til toiletskyl og vask, ligesom der gives mulighed for etablering af grønne tage, som kan være med til at forsinke regnvandet.

### **Trafikale forhold og infrastruktur**

Lokalplanen ændrer den eksisterende planlagte trafikstruktur i området, da den endnu ikke anlagte boligvej, som skal betjene delområde IV, fremover skal tilsluttes hovedfordelingsvejen A-B (Ryttervænget), i stedet for tilslutning til en ny vej øst for området. Formålet med dette er at skabe en sammenhængende infrastruktur i området.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

#### **Områdets anvendelse**

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål til åben lav boligbebyggelse.

#### **Zonestatus**

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

#### **Udstykningsmuligheder**

Lokalplanområdet skal udstykkes efter principperne som vist på næste side og på kortbilag B. Udstykningsplanen tager udgangspunkt i den eksisterende udstykningsplan for området. Dog er der tilføjet mulighed for udstykning af en ekstra boligparcel i tilknytning til delområde III, ligesom nogle af de eksisterende store parceller nord for boligvejen F-G er blevet opdelt for at kunne tilbyde et varieret udbud af grunde i området. Dette har givet mulighed for tilføjelse af en ekstra række parceller nord for boligvejen H-I, som er forskudt længere mod syd i forhold til det eksisterende udlæg.



Ny udstykningsplan jf. denne lokalplan (se målfast plan på kortbilag B)

Lokalplanen fastlægger mindste grundstørrelser for at sikre en åbenhed i bebyggelsen. Grundstørrelserne må således ikke være under 700 m<sup>2</sup>.

De store parceller i delområde III må ikke opdeles. Dette skal sikre, at de store parceller forbliver store og åbne i den del af området.

### **Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering**

#### *Fremtræden*

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

#### *Omfang*

Bygningshøjden fastlægges til maksimalt 6,5 meter i delområde I og II og 8,5 meter i delområde III og IV, hvilket både muliggør en udnyttelse af tagetagen og samtidig holder husene i en skala, der er naturlig for området.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35 % 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 fastlægger bestemmelser vedr. terrænreguleringer og hældningsanlæg for at sikre en harmonisk sammenhæng i områdets landskabelige fremtræden.

#### *Ubebyggede arealer*

For at sikre et ordentligt udseende i området, indeholder lokalplanen bestemmelser om at de ubebyggede områder skal anvendes til fælles friarealer, legeplads og lignende, således at de ikke kommer til at henligge som overskudsarealer, der ikke vedligeholdes.

#### *Beplantning*

Lokalplanen giver mulighed for etablering af hække og hegn omkring parcellerne. Dog stilles der krav om, at hække placeres på egen grund mindst 0,5 meter fra skel mod veje, stier og offentlige arealer. Der gives desuden mulighed for opsætning af trådhegn på betingelse af, at det sker i forbindelse med hækbepantning – og på indersiden af denne, så trådhegnet kamufleres af hækken. Trådhegnets højde begrænses til maks. 1,5 meter, så det ikke overstiger den maksimale hækhøjde på 1,8 meter.

#### *Befæstede arealer*

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

Lokal nedsivning er et positivt tiltag, som kan være med til at reducere belastningen på kloaknettet, og kan bl.a. ske ved anvendelse af vandgennemtrængelige (permeable) belægningsarter, hvor det er muligt. Overkørsler til parcellerne kan f.eks. etableres med græsarmering, opholdsarealer kan etableres i en kombination af fast belægning med porøse belægningssten eller med brede fuger og f.eks. grus / stenmel.

### **Vej- og stibetjening**

#### *Veje*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Høllevang Allé, som vist på kortbilag B. Den eksisterende fordelingsvej A-B (Ryttervænget) opretholdes som fordelingsvej. Alle eksisterende og nye boligveje skal tilkøbes denne.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om vejudlæg og vejbredder. Der stilles desuden krav til at rabatter enten skal anvendes til fortove eller

---

fremstå som græsarealer. Dette skal sikre et sammenhængende udtryk omkring området's veje. Boliglommerne undtages dog herfor.

For at undgå uvedkommende trafik i området, indeholder lokalplanen et forbud mod gennemkørsel hen over den parcel, der kan udstykkes fra matrikel nr. 14b, ligesom der ikke må etableres indkørsel fra syd, øst og nord til den pågældende parcel.

#### *Stier*

Området's eksisterende stier skal opretholdes, og der skal sikres tilslutning til det overordnede stinet i området. Lokalplanen stiller desuden krav om etablering af en ny stiforbindelse g-h + i-j. Denne sti forbinder den sydlige boligvej med Høllevang Allé og udgør en sikker stiforbindelse uden biltrafik.

#### *Parkering*

Al parkering skal ske på egen grund.

#### *Vendepladser*

For enden af boligvejene F-G og H-I skal der etableres vendemulighed i henhold til vejreglerne.

### **Tekniske anlæg og skiltning**

#### *Vandforsyning*

Området forsynes med vand fra Toftlund Vandværk.

#### *Spildevand*

Området er omfattet af spildevandsplan for Tønder Kommune. Området skal separatkloakeres.

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.

#### *Varmeforsyning*

Opvarmning sker kollektivt i henhold til varmeplanlægning for Tønder Kommune.

#### *Antenner og solenergianlæg*

Antenner, herunder parabolantener skal opsættes på terræn og må ikke opsættes med overkant i en højde, der overstiger 1,8 meter fra terræn.

---

Solenergianlæg kan opsættes under følgende forudsætninger:

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

#### *Belysning*

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

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

#### *Skilte*

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

#### **Grundejerforening**

Lokalplanen indeholder i henhold til planlovens § 15, krav om, at der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for områdets beboere. Lokalplanens delområde I er dog undtaget for medlemspligten, men kan søge om optagelse, når foreningen er dannet. Grundejerforeningen har således ikke vedligeholdelses- og overtagelsespligt for delområde I med mindre dette optages i grundejerforeningen.

I lokalplanens bestemmelser er det defineret, hvornår foreningen skal dannes og hvilke forpligtelser den har i forhold til drift og vedligehold af fællesarealer og -anlæg.

#### **LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

##### **Kommuneplanens retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2009-2021 for Tønder Kommune.

##### **Kommuneplanrammer**

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 410.11.10 (Ryttervænget) og delvist inden for rammeområde 410.51.2 (Ryttergården Ridecenter).

Lokalplanen er grundlæggende i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 410.11.10. Dog ønskes

---

en ændring af rammeområdet afgrænsning således at en lille del af rammeområde 410.52.2 inddrages i rammeområde 410.11.10, ligesom bebyggelsesprocenten ønskes øget til 35 i hele området, for at implementere en generel dispensation fra 2007 i den fremadrettede planlægning.

Derfor udarbejdes tillæg nr. 27-410 til Kommuneplan 2009-2021. Tillægget justerer rammeafgrænsningen og øger bebyggelsesprocenten.

*Nye rammebestemmelser jf. kommuneplantillæg nr. 27-410:*

<b>Rammeområde nr.</b>	<b>410.11.10</b>
<b>Områdenavn</b>	Ryttervænget
<b>Zonestatus</b>	Eksisterende: byzone Fremtidig: byzone
<b>Fremtidig anvendelse</b>	Boligområde
<b>Arealanvendelse</b>	Boligområde
<b>Bebyggelsesprocent</b>	Åben-lav bebyggelse: 35 % for den enkelte ejendom.
<b>Bygningshøjde og etageantal</b>	Max. bygningshøjde: 8,5 m. Max. etager: 1,5
<b>Grundstørrelse</b>	Mindst 700 m <sup>2</sup> ved åben lav bebyggelse.
<b>Parkering</b>	2 p-pladser pr. bolig ved åben lav bebyggelse.
<b>Lokalplaner</b>	Lokalplan nr. 080-410 Lokalplan 1.2-19
<b>Plandistrikt</b>	Toftlund

#### **Lokalplaner**

Ved vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 080-410 ophæves lokalplan nr. 1.2-29, vedtaget af Tønder Kommune i juni 2007.

#### **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING**

##### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013) skal der i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

---

Kommuneplantillæg nr. 27-410 og Lokalplan nr. 080-410 er således blevet screenet med henblik på at afklare, om der skal udarbejdes en miljørapport.

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 det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Beslutningen begrundes med, at der primært er tale om revision og justering af et eksisterende plangrundlag uden ændringer, der vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger set i relation til den eksisterende.

Denne beslutning kan påklages indtil 4 uger efter offentliggørelsen af beslutningen. Klagen sendes til Tønder Kommune, som videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Se klagevejledningen i lokalplanens vejledning på side 5.

### **Jordforureningsloven**

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

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

### **Museumsloven**

#### *Arkæologi*

Museum Sønderjylland, arkæologi Haderslev, har med mellemrum gennemført omfattende forundersøgelser af lokalplanområdet ved Ryttervænget. Størstedelen af planområdet er forundersøgt. To mindre arealer inden for planområdet er dog endnu ikke forundersøgt: et område i planområdets sydvestlige hjørne og et område omtrent midt i planområdet. Museet anbefaler at disse områder forundersøges, før der udføres anlægsarbejde.

Ved forundersøgelserne blev der i 2004 desuden påvist en overpløjet gravhøj med bl.a. en bevaret enkeltgrav fra bondestenalder (HAM 4378). Efter aftale med kommunen blev dette område (ca. 20x20 meter) efterfølgende friholdt fra anlægsaktiviteter, herunder også arbejdskørsel, så man undgik en arkæologisk undersøgelse af området. Dette område (beliggende uden for lokalplanområdet) skal iflg. Museumsloven udgraves, før der kan ske anlæg på området.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren altid være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde i området alligevel findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev



---

skal kontaktes. Bygherre skal i så fald ikke udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

#### **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 ikke i nærheden af et Natura 2000 område, og muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område.

#### **Husdyrbekendtgørelsen / Bekendtgørelse om miljøgodkendelse af husdyrbrug**

Lokalplanområdet grænser op til en rideskole. I henhold til bekendtgørelse af lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug (LBK 1486 af 04.12.2009) § 6, må husdyrbrug, herunder også rideskoler, ikke placeres nærmere 50 meter fra områder i byzone og nabobeboelser. Lokalplanen afgrænsning respekterer dette.

#### **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 080-410, Boligområdet Ryttervænget er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 25. marts 2015 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 587 af 27. maj 2013).



Laurids Rudebeck  
Borgmester



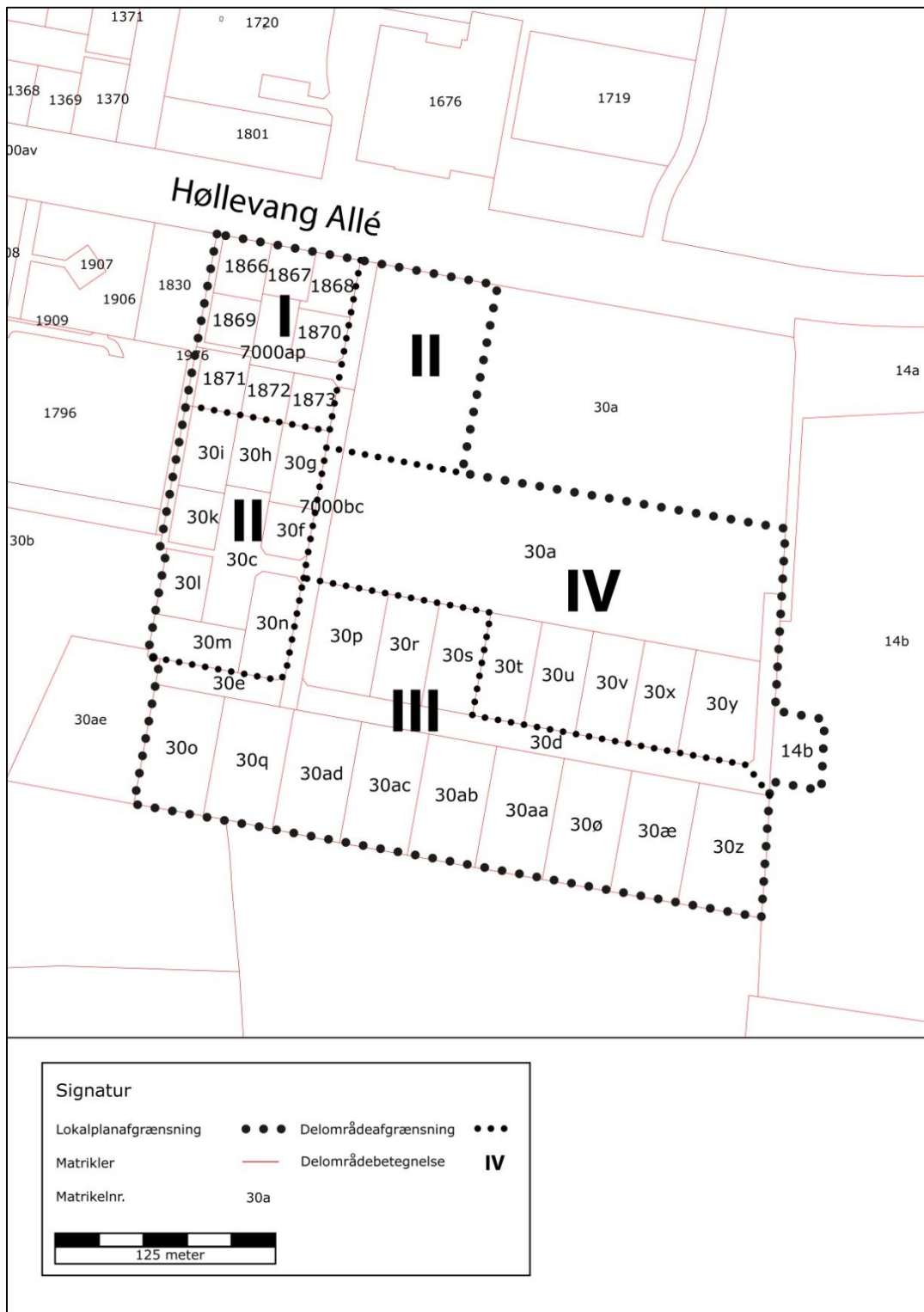
Keld I. Hansen  
Direktør

## OFFENTLIGGØRELSE

Den endelige vedtagelse af lokalplan 080-410 er offentliggjort den 1. april 2015.

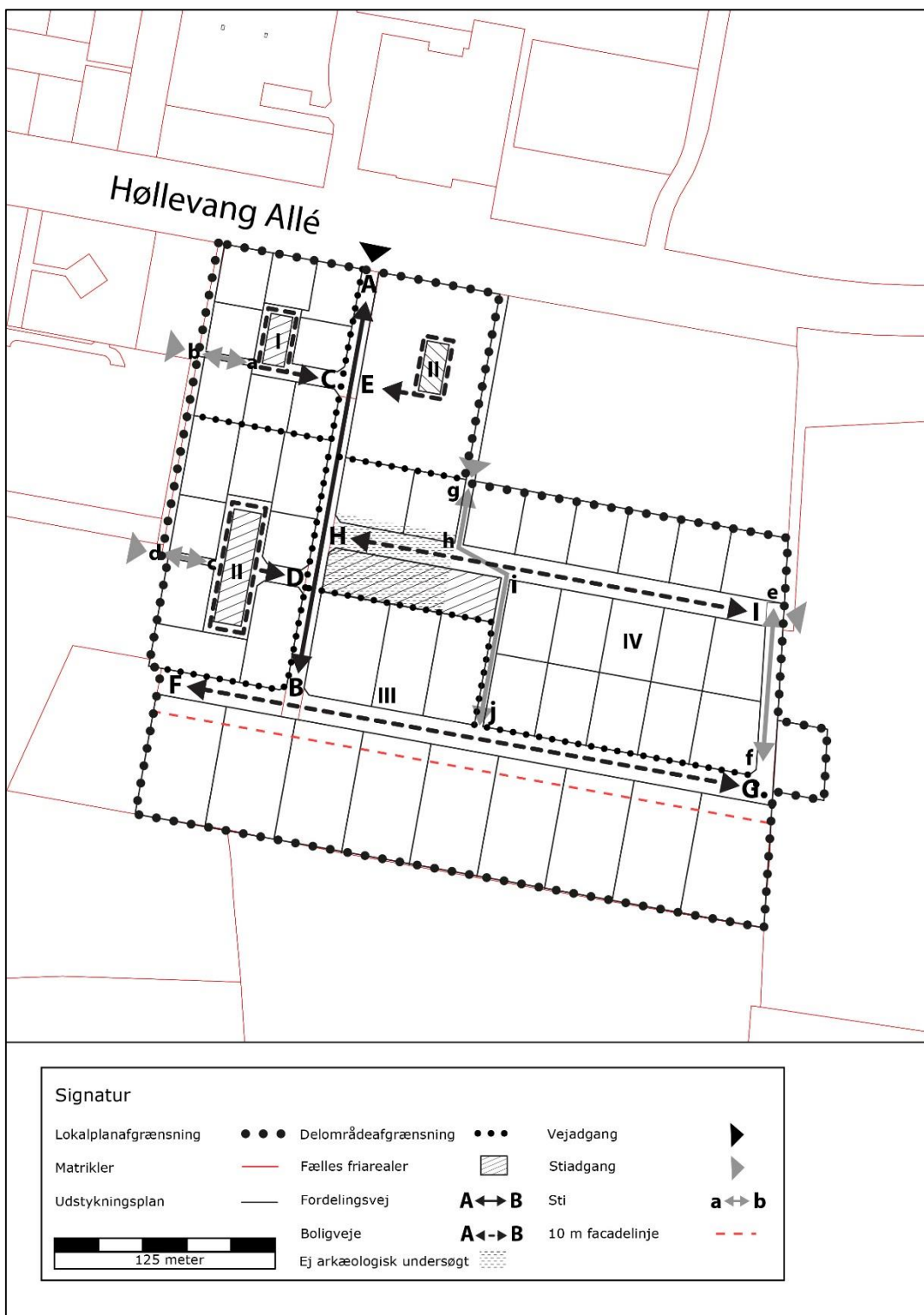
# Kortbilag A

Kortbilag A – Matrikelkort med afgrænsning



# Kortbilag B

## Kortbilag B – Lokalplanens disponering (Lokalplankort)





TØNDER KOMMUNE