

LOKALPLAN

NR. 10.61

FOR BOLIGOMRÅDERNE
I ABILD

TØNDER



KOMMUNE

HVAD ER EN LOKALPLAN?

I kommuneplanloven er det bestemt, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

Der kan i øvrigt udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse, der kan fastlægges retningslinier for hvordan nye bygninger, grønne områder samt veje og stier skal placeres og udformes, ligesom der kan optages regler for bevaring af gamle huse, hele bymiljøer o.lign.

Lokalplanen er tillige det værktøj, som skal anvendes til at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Der er flere grunde til at lave en lokalplan: dels skal planen sikre, at et område får en udformning, der tager tilstrækkeligt hensyn til de bestående omgivelser samt til den øvrige planlægning i kommunen, dels skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til forslaget og derigennem give mulighed for at øve indflydelse på lokalplanen, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at vurdere og diskutere lokalplanforslaget, skal det fremlægges offentligt i mindst 8 uger.

Inden for den periode, hvori kommunalbestyrelsen har valgt at fremlægge lokalplanforslaget, har borgerne mulighed for, skriftligt, at fremsende eventuelle bemærkning er og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanloven pålægger endvidere kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet, overordnet plan for hele kommunen.

Kommuneplanen udgør de rammer, inden for hvilke lokalplaner skal udarbejdes.

I nogle tilfælde er det nødvendigt, at en lokalplans indhold går videre end det, som er fastsat i kommuneplanen. I sådanne tilfælde udarbejder kommunen et tillæg til kommuneplanen, hvor rammerne ændres - eventuelt udvides i et omfang, som gør det muligt at gennemføre lokalplanen.

Når en sådan situation foreligger, må kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt, men under den forudsætning, at planen først kan træde i kraft, når der foreligger en godkendelse af et tillæg til kommuneplanen. Normalt udarbejdes de sideløbende.

BØGER OG ANDET LÆSESTOF

På indersiden af hæftets bagside er trykt en liste over litteratur som omhandler kommune- og lokalplanlægning, og som kan lånes på biblioteket.

INDHOLD

<u>REDEGØRELSE</u>	side	<u>LOKALPLAN</u>	side
Baggrund.....	2	§1. Lokalplanens formål.....	5
Formål.....	2	§2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	5
Afgrænsning.....	2	§3. Områdets anvendelse.....	5
Zonestatus.....	2	§4. Vej- og parkeringsforhold.	6
Forholdene i dag.....	2	§5. Ledningsanlæg.....	6
Fremtidige forhold.....	3	§6. Bebyggelsens ydre fremtræ- den.....	6
Friarealer.....	3	§7. Ubebyggede arealer.....	6
Vejbetjening og parkering.....	3	§8. Forudsætninger for opførel- se og ibrugtagning af ny bebyggelse.....	6
Naturfredningsinteresser.....	3	Kortmateriale.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	3	Illustrationsplan.....	8
Tekniske sektorplaner.....	3	Illustrationsplan.....	9
Lokalplanens retsvirkninger...	4	Ophævelse af lokalplaner.....	9
		Vedtagelsespåtegning.....	9

REDEGØRELSE

Baggrund

Udarbejdelsen af denne lokalplan tager udgangspunkt i ønsket om en samlet plan for boligområderne i Abild.

Desuden er det hensigten med planen, at der ved nybyggeri, modernisering og vedligeholdelse skal tages hensyn til det øvrige områdes helhedsbillede.

Formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe grundlag for opførelse af boliger i området samt at danne et plangrundlag for de dele, der allerede er udbygget.

Lokalplanen skal endvidere danne grundlag for, at bestemmelserne om områdets afgrænsning, udstykning, bebyggelse og vejbetjening er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Derudover skal de arealer, der indenfor lokalplanområdet er beliggende i landzone, overføres til byzone.

Afgrænsning

Lokalplanen omfatter området som vist på kortbilaget.

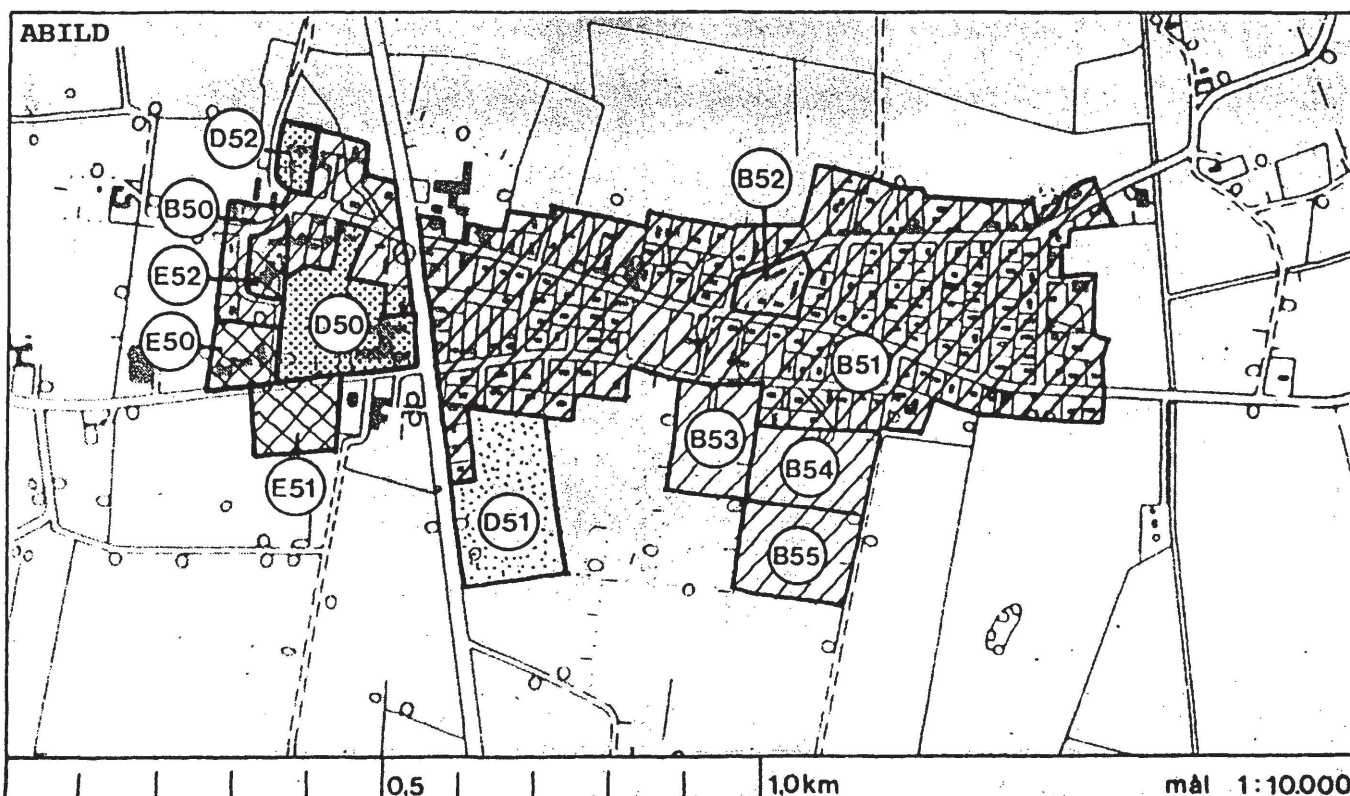
Området afgrænses mod nord, øst og vest af landbrugsarealer, og mod syd af henholdsvis erhvervsområde, sportsplads og landbrugsjord.

Zonestatus

Med vedtagelsen af denne lokalplan vil kommuneplanens boligområde B50, B53 og del af B51 blive overført fra landzone til byzone.

Forholdene i dag

Lokalplanområdet er bebygget med ældre og nyere parcelhuse. Derudover indeholder området enkelte mindre erhverv, butikker og hotel.



Kommuneplanens områdeinddeling af Abild.

REDEGØRELSE

Fremtidige forhold

Området må anvendes til boligformål. Derudover kan der gives tilladelse til butikker og mindre erhvervsvirksomheder, der er miljøvenlige. (Med ordet "miljøvenlig" menes etablering af virksomhedstyper, som ikke er omfattet af kap. 5 i miljøbeskyttelsesloven).

Desuden kan der placeres mindre fællesanlæg, der betjener området.

Friarealer

I forbindelse med nybyggeri kræves etableret friarealer i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser herom, hvilket vil sige, at mindst 10% af arealet skal anvendes til opholdsarealer af forskellig karakter.

Vejbetjening og parkering

Der er ikke planlagt udvidelser af det nuværende vej- og stinet udover de anlæg, der hører med til etableringen af nye boligområder. Der skal udlægges plads til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf 1 kan være garage eller carport.

Naturfredningsinteresser

En zone på 300 m rundt om Abild kirke (del af matr. nr. 105, Abild) er omfattet af naturfredningslovens kirkebyggelinie § 47b (deklaration om fredning af kirkens omgivelser). Indenfor denne byggelinie bør intet byggeri være højere end 8,5 m.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Boligområde B50, B51, B52, B53, og B54 er i kommuneplanen for Tønder fastlagt til boligbebyggelse.

Desuden kan der indpasses kollektive anlæg, mindre offentlige institutioner og anlæg, der fortrinsvis betjener lokalområdet, samt butikker og erhvervsvirksomheder, som ikke medfører væsentlige gener for de omboende.

Lokalplanen ændrer ikke på disse forudsætninger.

Indenfor område B51 er der udarbejdet en lokalplan nr. 10.37 omfattende et mindre boligområde syd for Vennemosevej. For område B52 er udarbejdet lokalplan nr. 10.28 for et boligområde på "Gadefennen", og for område B54 er udarbejdet lokalplan nr. 10.41 for et boligområde syd for Rønnevej.

Da bestemmelserne for de 3 lokalplanområder er sammenfaldende, ophæves lokalplan nr. 10.28, 10.37 og 10.41 med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 10.61, hvorefter bestemmelserne i denne vil være gældende.

TEKNISKE SEKTORPLANER

Varmeforsyning

I forslag til varmeplan for Tønder kommune er Abild udlagt til forsyning med naturgas. Det betyder, at varmforsyningen sker med naturgas.

Vandforsyning

Abild forsynes med vand fra Abild vandværk.

Spildevand

Abild hører under spildevandsplanens delområde 301. Abild er fælleskloakeret og alt spildevand ledes til mekanisk-biologisk renseanlæg syd/øst for byen. Det rensede spildevand ledes til Galgestrømmen.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

LOKALPLAN

For lokalplan nr. 10.61 for bolig-
områderne i Abild fastsættes her-
ved følgende bestemmelser:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanen har til formål,
- at åbne mulighed for opfø-
relse af boligbebyggelse i
lokalplanens område,
 - at sikre et plangrundlag
for hele området omkring
anvendelses- og bebyggel-
sesforhold,
 - at overføre områdets land-
zone arealer til byzone,
 - at afløse lokalplan 10.28,
10.37 og 10.41.

§ 2. Område afgrænsning og zone- status

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses
som vist på kortbilaget og
omfatter følgende matrikel-
numre, alle Abild ejerlav.

7, 18, 29, 31, 34, 44, 52,
53, 57, 58, 61, 63, 64, 65,
66, 82, 120, 125, 134, 136,
137, 139, 152, 162, 174, 177,
179, 207, 220, 236, 237, 248,
277, 285, 286, 296, 298, 300,
303, 304, 322, 323, 339, 345,
347, 356, 380, 387, 398, 405,
431, 432, 433, 434, 435, 436,
439, 442, 443, 444, 462, 463,
467, 468, 469, 473, 482, 485,
486, 490, 491, 492, 494, 495,
527, 528, 529, 531, 535, 539,
540, 541, 548, 549, 555, 556,
559, 560, 562, 565, 566, 567,
569, 570, 573, 576, 577, 578,
579, 580, 581, 582, 583, 584,
585, 586, 587, 588, 589, 590,
591, 592, 593, 594, 595, 596,
598, 600, 601, 602, 603, 604,
605, 606, 607, 608, 609, 610,
611, 612, 613, 614, 615, 616,
617, 618, 619, 620, 621, 622,

626, 627, 628, 629, 630, 631,
632, 637, 638, 639, 640, 641,
642, 643, 644, 645, 646, 647,
648, 649, 650, 654, 655, 657,
658, 659, 660, 662, 663, 664,
666, 667, 668, 669, 670, 671,
672, 673, 674, 675, 676, 678,
679, 681, 682, 683, 684, 686,
687, 688, 689, 690, 691, 692,
693, 694, 695, 698, 699, 701,
702, 703, 705, 706, 707, 708,
709, 714, 715, 716, 717, 718,
719, 723, 724, 725, 726, 727,
728, 729, 730, 731, 732, 733,
734, 735, 742, 749, 751, 752,
753, 754, 756, 757, 758, 759,
760, 761, 762, 763, 764, 765,
766, 767, 768, 769, 775,
776,

samt del af matr. nr. 105
226 og 302.

- 2.2. De dele af lokalplanområdet,
der ligger i landzone, vil
med byrådets vedtagelse af
lokalplanen blive overført
til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Områdets anvendelse fastlæg-
ges til boligbebyggelse, bu-
tikker og mindre erhvervs-
virksomheder.
Herved forstås, at byrådet
kan tillade, at der på ejen-
dommen drives sådan virksom-
hed, som almindeligvis kan
udføres i boligområder under
forudsætning af,
at virksomheden drives på en
sådan måde, at ejendommens
karakter af beboelseejendom
ikke forandres og områdets
karakter af boligområde ikke
brydes,
at virksomheden ikke medfører
ulempen for de omboende,

LOKALPLAN

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.2. I området må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

3.3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage, og bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

BEBYGGELSESPROCENT, max..... 25 %
BYGNINGSHØJDE, max..... 8,5 m
ETAGEANTAL, max..... 1½
ZONESTATUS..... by

§ 4. Vej- og parkeringsforhold

4.1. På baggrund af lokalplanen skal der ikke ske nogen udvidelse eller ændring af det nuværende gadenet.

4.2. Der skal i forbindelse med udbygning af det ledige areal ved Vennemosevej/Rønnevej etableres vejadgang til området - i princippet som vist på illustrationsplanen side 8.

4.3. Der skal anlægges 2 parkeringspladser til hver bolig indenfor området, hvoraf den ene parkeringsplads kan være en garage eller carport.

§ 5. Ledningsanlæg

5.1. El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må alene fremføres som jordkabler.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

6.2. Der stilles ikke særlige krav til udformningen af bygninger.

6.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer skal vedligeholdes som have, og der må ikke etableres oplag af nogen art.

7.2. Beplantningen skal bestå af løvtræer og buske.

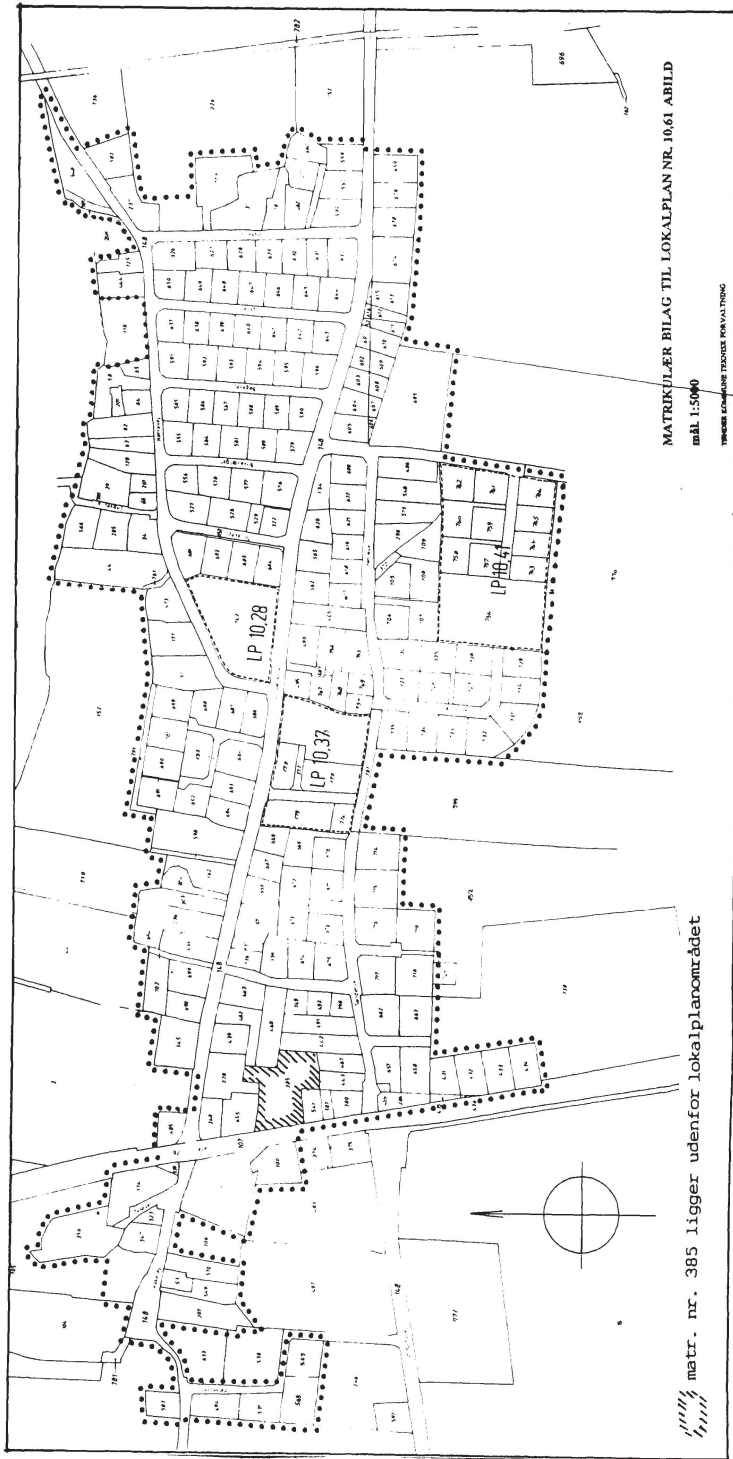
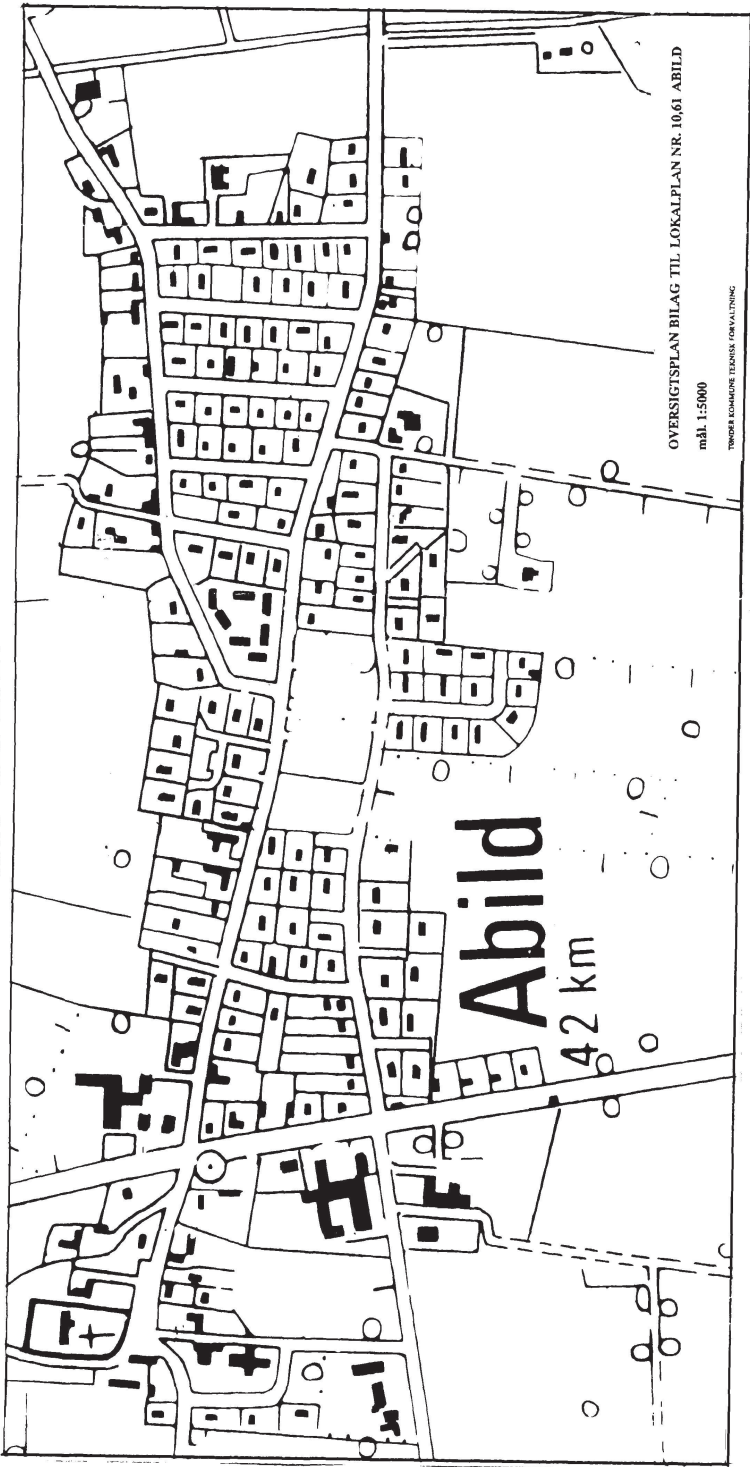
§ 8. Forudsætninger for opførelse og ibrugtagning af ny bebyggelse

8.1. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen.

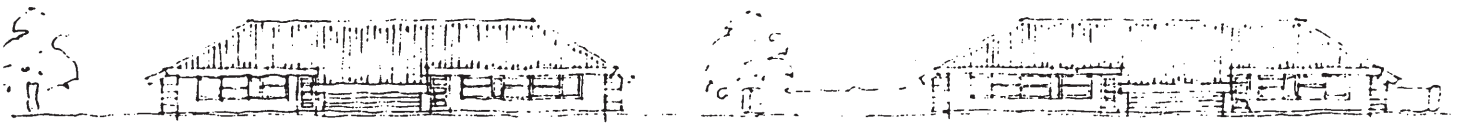
8.2. Der må ikke opføres ny boligbebyggelse på den enkelte matrikel i lokalplanområdet før det er konstateret, at der indenfor denne ikke findes affald, der gør grunden uegnet til boligformål, legepladser, friarealer og havearealer.

8.3. Abild kirke er omfattet af naturfredningslovens kirkebyggelinie §47b, hvorfor intet byggeri bør være højere end 8,5 m indenfor en zone på 300 m omkring kirken.

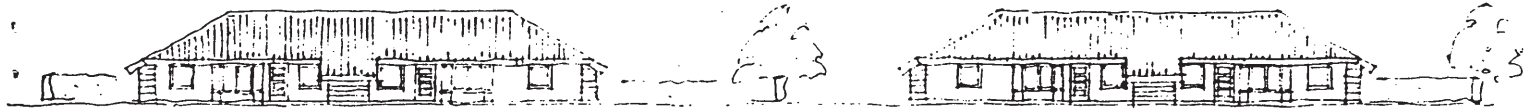
LOKALPLAN



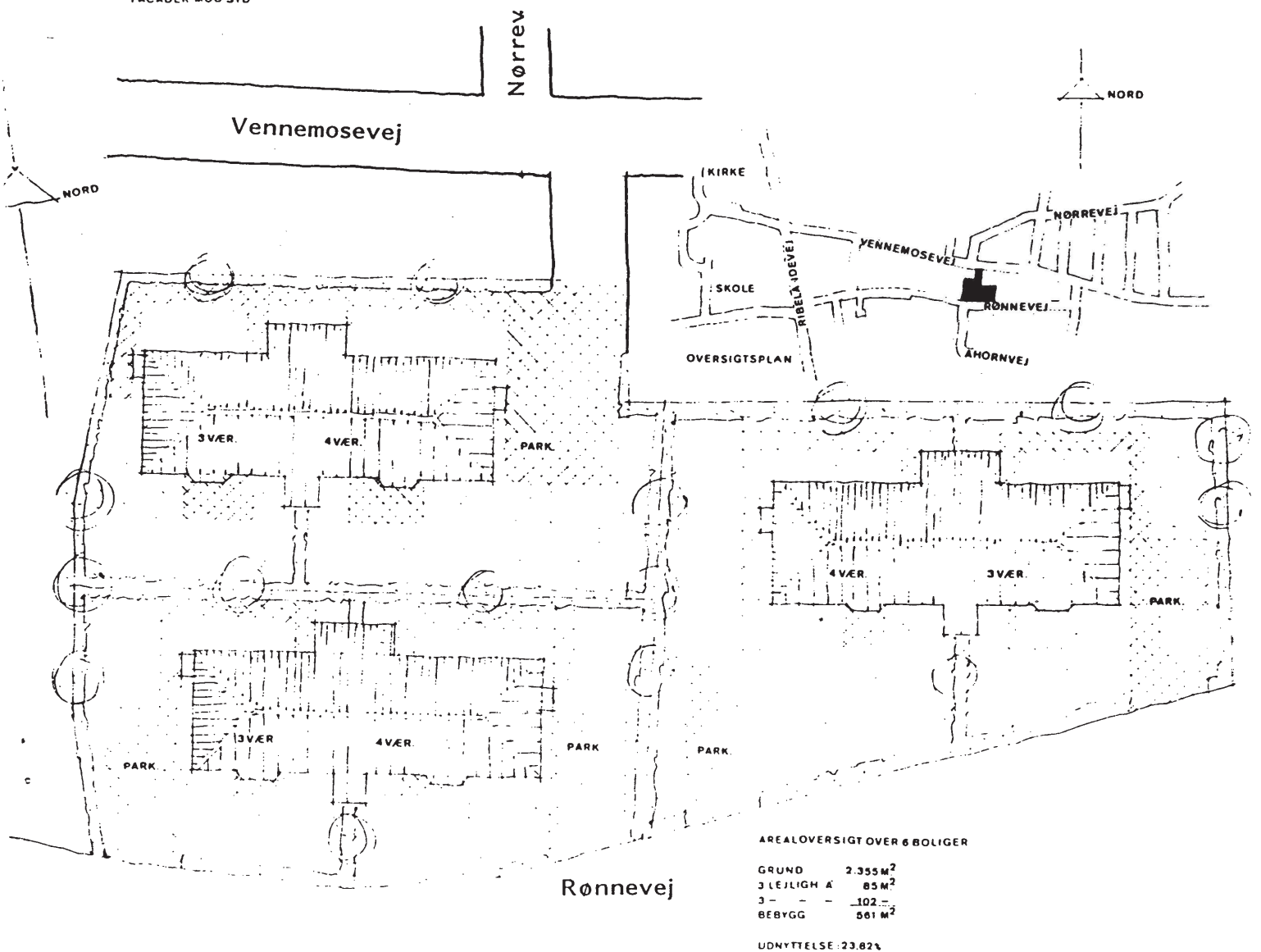
LOKALPLAN



FACADER MOD NORD

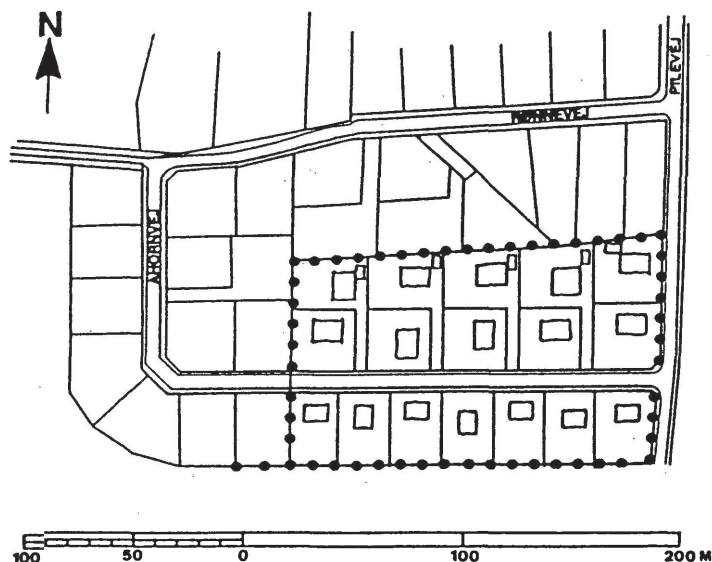


FACADER MOD SYD



Illustrationsplan visende den påtænkte bebyggelse og dens placering på matriklerne 753, 754, 768 og 769, Abild.

LOKALPLAN



Illustrations- og udstykningsplan
for boligområde B54

Ophævelse af lokalplan

Følgende ældre planer ophæves ved bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

1.
Lokalplan nr. 10.28 for et boligområde syd for Vennemosevej i Abild.
2.
Lokalplan nr. 10.37 for et boligområde syd for Vennemosevej i Abild.
3.
Lokalplan nr. 10.41 for et boligområde syd for Rønnevej i Abild.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommunep lanlægning vedtages foranstående lokalplan nr. 10.61 endeligt.

Tønder byråd, den 18. dec. 1991.

Kurt Johannsen
borgmester

/
Egon Nielsen
kommunaldirektør

LITTERATUR

BØGER OG ANDET LÆSESTOF

Generelt om kommune- og lokalplanlægning:

KOMMUNEPLANLOVEN.

Bendt Andersen. 2. udg.

Juristforbundets forlag. 1980

Vejledning i kommuneplanlægning
nr.2.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Planstyrelsen 1976.

Lov om kommuneplanlægning, lov nr.
391 af 22.7.85.

Planstyrelsens cirkulære af
26.6.86 om lov om kommuneplanlægning.

Aktuelle planer for Tønder kommune:

Kommuneplan for Tønder kommune
1984-91.

Spildevandsplan § 21-plan for Tønder
kommune 1977.

Vandforsyningsplanlægning for Tønder
kommune 1980-2000.

Varmeforsyningsplan for Tønder
kommune.

Regionplan for Sønderjyllands
amtskommune 1985-96.