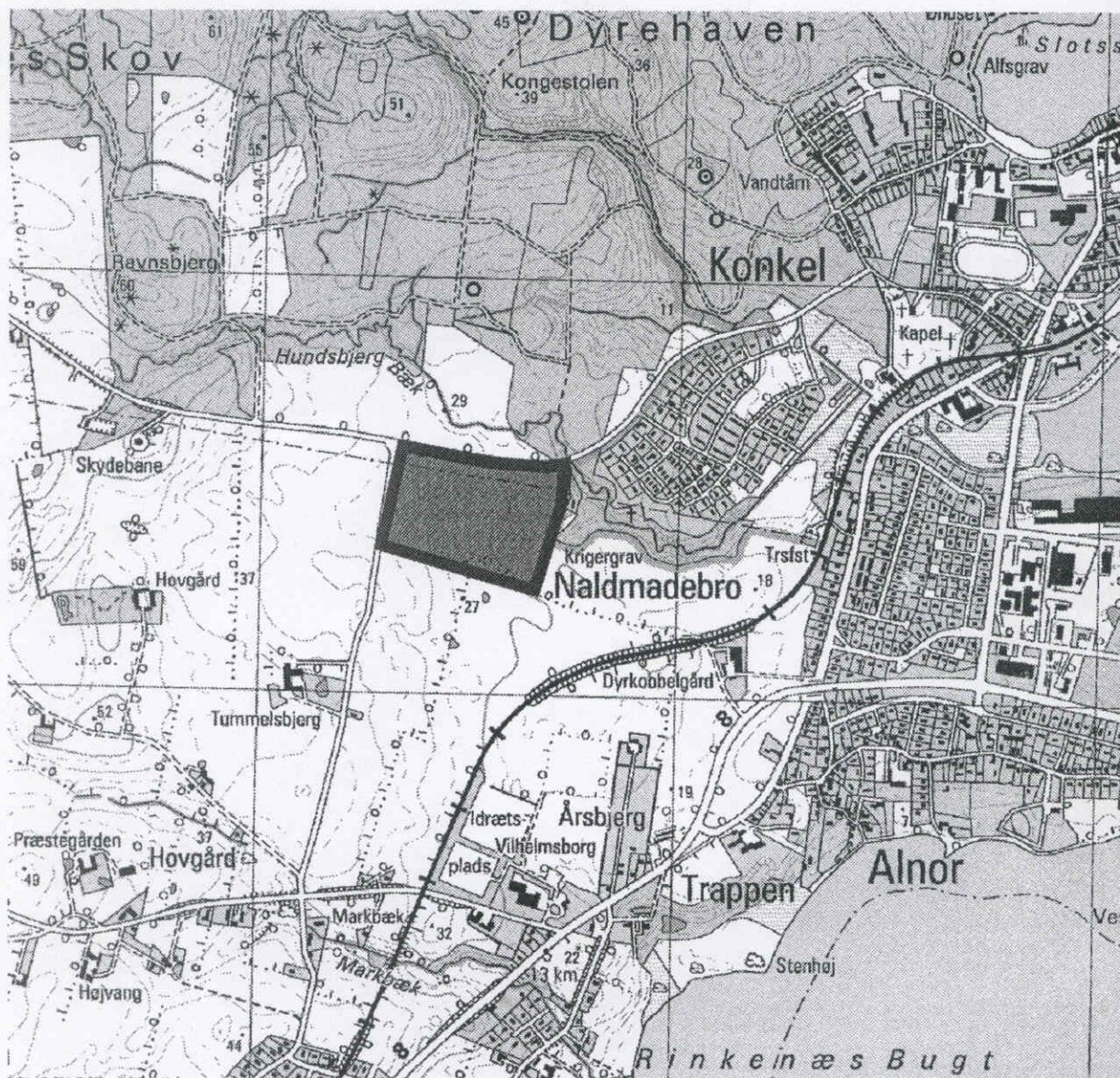


# Lokalplan nr. 49 for et område til boligformål ved Dyrkobbel syd



Lokalplan nr. 49



December 1999  
**Gråsten Kommune**



## **INDHOLD**

### **FREMLÆGGELSE 2**

**HVAD ER EN LOKALPLAN 3**

**OFFENTLIGGØRELSE 3**

### **BESKRIVELSE 5**

**LOKALPLANENS BAGGRUND 5**

**OMRÅDETS BELIGGENHED OG STØRRELSE 5**

**EKSISTERENDE FORHOLD 5**

**FREMTIDIGE FORHOLD 6**

### **REDEGØRELSE 7**

**LOVGRUNDLAG 7**

**REGIONPLANEN 7**

**GRUNDVAND 7**

**STØJ FRA SKYDEBANE 8**

**STEN- OG JORDDIGER 8**

**KYSTNÆRHEDSZONE 8**

**SKOVBYGGELINJE 8**

**LER I UNDERGRUNDEN 9**

**KOMMUNEPLANEN 9**

**BEBYGGET NABOOMRÅDE 9**

**DISPOSITIONSPAN FOR ET STØRRE OMRÅDE 9**

**ZONESTATUS 10**

**VEJE OG STIER 10**

**TERRÆNFORHOLD 10**

**BYGNINGER 11**

**BEPLANTNING 11**

**BYGGEMODNING OG UDSTYKNING 11**

**TEKNISK FORSYNING 12**

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER 13**

### **KORTBILAG 1 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING 20**

### **KORTBILAG 2 UDSYKNINGSPLAN 21**

### **KORTBILAG 3 BEPLANTNING 22**

### **KORTBILAG 4 DISPOSITIONSPAN 23**

## **FREMLÆGGELSE**

Forslaget er vedtaget af Gråsten byråd den 10. august 1999.

Annonceret i Graasten & Omegns Folkeblad 17. august 1999.

Forslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den 17. august 1999 til 5. oktober 1999.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af byrådet den 7. december 1999.

### **Klagevejledning:**

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage skal indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Planerne offentliggøres den 21. december 1999.

Gråsten Kommune  
Torvet 8  
6300 Gråsten

### **Åbningstider:**

mandag til onsdag: 9.00-15.00

torsdag: 9.00 til 17.00

fredag: 9.00 til 12.30

**Telefon: 74 65 12 30 - Fax: 74 65 30 70**

Lokalplanen kan ses på rådhuset og på biblioteket.

Har De spørgsmål til planen kan De kontakte Gitte W. Mathiesen, teknisk forvaltning.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Gråsten Kommune af plan og Udvikling, arkitekt maa Inger Ansbjerg Tlf. 74407899 svattenbjerg@get2net.dk

## **Hvad er en lokalplan**

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom.

Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og udformning, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

## **Offentliggørelse**

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen.

Forslaget kan herefter først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Ændringer af eksisterende forhold f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

## BESKRIVELSE

### Lokalplanens baggrund

Gråsten er den største by i kommunen og kommuneby i bymønstret. Byen har fuld serviceforsyning, og gode trafikale forbindelser til oplandet og egnscentrene.

Der er kun få ledige byggegrunde eller andre ledige arealer til bebyggelse i Gråsten. Denne lokalplan skal bidrage til byrådets ønske om, at der altid er ledige grunde klar til bebyggelse.

Dyrkobbøl er en del af et større udbygningsområde, som over en årrække skal rumme boligtilvæksten i Gråsten. Der er udarbejdet en dispositionsplan for hele området, sådan at veje, stier og friarealer er disponeret for hele området. Der er i de forskellige delområder mulighed for at opføre både åben/lav og tæt/lav boliger. Den første etape, som denne lokalplan gælder for, udlægges til åben/lav bebyggelse.

Byrådet har et ønske om, at de nye boliger skal tilføre kommunen mere varieret byggeri, med nye typer af boliger og arkitektonisk kvalitet.

### Områdets beliggenhed og størrelse

Området afgrænses mod vest af Tummelsbjerg, mod nord af Ravnsbjergvej, mod øst grænser området op til et areal, udlejet til FDF og det åbne land, som forventes bebygget senere, og endelig mod syd det åbne land, som forventes bebygget senere.

Området er godt 7 ha og omfatter dele af matrikel nr. 137, 1185 og 1421 (vejmatrikel) Rinkenæs ejerlav.

### Eksisterende forhold

Lokalplanens område er landbrugsområde.<sup>1</sup>

Området er landzone.

Der er skovbyggelinje på en del af området.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Der er landbrugspligt på området, lokalplanen kan ikke realiseres før Jordbrugskommissionen for Sønderjylland har ophævet landbrugspligten.

<sup>2</sup> Skovbyggelinjen skal ophæves før byggeri indenfor linjen kan ske.

## **Fremtidige forhold**

Lokalplanen udlægger området til boligformål. Området kan udstykkes og bebygges i etaper. Der kan udstykkes 68 grunde på 700-1240 m<sup>2</sup> i lokalplanens område.

Der kan bygges enfamiliehuse i området.

Der er vejadgang til området fra Ravnsbjergvej til de første etaper. Senere vil der blive etableret vejadgang fra Tummelsbjerg.

## REDEGØRELSE

I henhold til lov om planlægning § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og til den øvrige planlægning.

Redegørelsen skal angive om virkeliggørelsen af planen er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

### Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 og efterfølgende ændringer af denne lov udgør lovgrundlaget for lokalplanlægningen.

Loven har til formål at sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealplanlægningen, og medvirker til at værne om landets natur og miljø, og at samfundsudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets levevilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

### Regionplanen

Området er i overensstemmelse med udlæg af arealer til byformål i Regionplan 1997-2008.

### Grundvand

Området er i Regionplan 1997-2008 karakteriseret som område med almindelige drikkevandsinteresser.<sup>3</sup>

Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter der udgør risiko for grundvandet.

**Området ligger indenfor et vandværks indvindingsopland.**

**Sprøjtemidler kan ødelægge grundvandet.**

**Byrådet anbefaler at brugen af sprøjtemidler i private haver minimeres. En giftfri have er en have, hvor der ikke bliver anvendt sprøjtemidler til at fjerne ukrudt, bekæmpe smådyr og insekter.**

---

<sup>3</sup> Retningslinje 4.1.1 gælder derfor for området. "I områder med (almindelige) drikkevandsinteresser skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvand, så vidt muligt undgås.



## **Støj fra skydebane**

Ca. 600 meter vest for boligområdet ligger en 50 meter salonriffel skydebane, som er miljøgodkendt af Sønderjyllands amt.

**Regionplan 1997-2008 fastlægger følgende retningslinjer:**

- **Udlæg af arealer og ændret anvendelse af arealer til miljøfølsom anvendelse må ikke ske inden for konsekvensområderne.**
- **Det maksimale konsekvensområde ved øvrige støjende anlæg og virksomheder, herunder skydebaner, er fastsat til 500 meter.**

Boligområdet ligger **uden for** denne retningslinje på 500 meter.

På grund af skydebanens placering i et lavt terræn, bag en jordvold med en højdebeholder placeret på toppen vurderer byrådet, at boligområdets placering ikke vil give anledning til miljøkonflikter.

## **Sten- og jorddiger**

Der er registreret sten- og jorddiger i skellet mod øst. Der må ikke foretages ændring af tilstanden af sten- og jorddiger. Formålet er at sikre de kulturhistoriske, biologiske og landskabelige interesser, der er knyttet til diger.<sup>4</sup>

## **Kystnærhedszone**

Området er indenfor kystnærhedszonen. Ifølge lov om planlægning skal der indenfor kystzonen vurderes om lokalplanens realisering i væsentligt omfang vil påvirke kystlandskabet og omgivelserne. Bebyggelsen af området vil ikke påvirke kystlandskabet. Terrænforhold, beplantning, eksisterende bebyggelse og afstanden til kysten betyder, at der ikke er visuel kontakt mellem det kystnære landskab og lokalplanens område.

## **Skovbyggelinje**

Området er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, omfattet af skovbyggelinje på 300 m i forhold til skovene nord for Ravnsbjergvej.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Skovbyggelinjen fremgår af kortbilag 2.

---

<sup>4</sup> Sønderjyllands skal give dispensation fra bestemmelserne til digegennembrud inden digegennembrud kan ske.

Der er åbne marker og vej mellem skoven mod nord og lokalplanens område. Af samme grund fungerer lokalplanens område ikke som skovbryn. Den tilplantning, der vil ske på lokalplanens område, vil i fremtiden kunne skærme skoven mod vind fra syd.

Vedtagelse af lokalplan nr. 49 forudsætter ophævelse af skovbyggelinjen. Skov- og Naturstyrelsen anmodes derfor om at ophæve skovbyggelinjen i forbindelse med behandlingen af forslag til lokalplan nr. 49.

Byrådet vil samtidig med offentliggørelse af endelig vedtagelse af lokalplanen meddele om skovbyggelinjen er ophævet.

### **Ler i undergrunden**

Området har forekomster af ler. Der vil blive gravet ler i overfladen og arealet skal reetableres før det kan bebygges.

### **Kommuneplanen**

Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Det har betegnelsen 1.23. Dyrkobbøl, syd. Realiseringen af lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Bebygget naboområde**

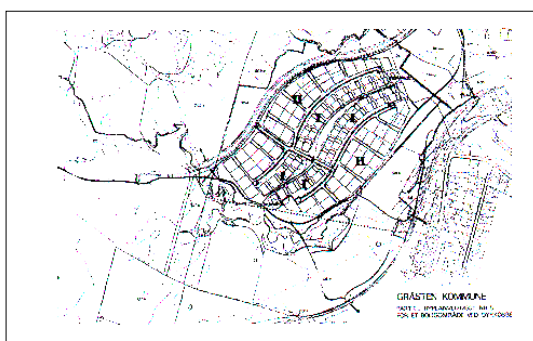
Der foreligger partiel byplanvedtægt nr. 5 for området øst for lokalplanens område. Beplantningsbælte mod Ravnsbjergvej fra bebyggelsen fortsættes i det nye område. Gråsten byråd ønsker at denne bebyggelse får et tæt sammenhæng med den nye bebyggelse i Dyrkobbøl. Der er derfor lavet en dispositionsplan for hele det nye udbygningsområde.

### **Dispositionsplan for et større område**

Gråsten byråd har ment, at det var nødvendigt at tilvejebringe en dispositionsplan for at kunne vurdere og sikre det enkelte områdes kvalitet, harmoni og sammenhæng. Bebyggelse af planens øvrige delområder kræver udarbejdelse af regionplangrundlag og kommuneplantillæg.

Det nye byudviklingsområde vil blive bebygget med en blanding af tæt/lav boliger og åben/lav boliger.

Udbygningsretningen sker i tilknytning til eksisterende byområde. Området forventes udbygget i løbet af de kommende ti år.



Dispositionsplanen er vist som kortbilag 4.

### **Zonestatus**

Området overføres med vedtagelsen af lokaplanen fra landzone til byzone.

### **Veje og stier**

Der er adgang til området fra Ravnsbjergvej og Tummelsbjerg. Der skal sikres oversigtsareal ved stamvejenes tilslutning til disse.

Veje i området anlægges, så gennemkørsel minimeres og hastigheden ikke bliver høj.

Der er i dispositionsplanen udlagt stier, så det er muligt, når den samlede plan er gennemført, at færdes på gangstier rundt i hele området og mellem de forskellige boligområder.

Vejene anlægges så vidt muligt langs højdekurverne, så de følger landskabets linjer, dette kan dog ikke lade sig gøre i alle tilfælde, den øvrige vejføring tilstræbes at gå vinkelret på højdekurverne.

Stamveje udlægges i en bredde af 10 m, og boligveje udlægges i en bredde af 8 m.

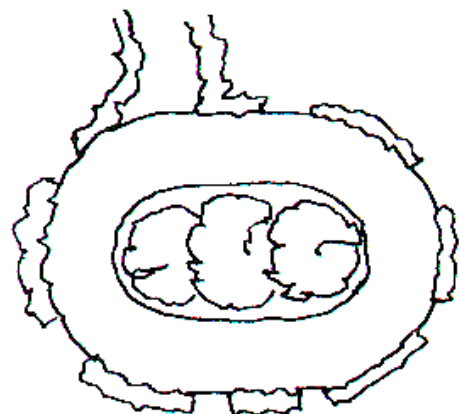


Der er planlagt cykel- og gangsti i eget tracé langs Tummelsbjerg adskilt fra vejen med levende hegn.

De ellipseformede vendepladser kan udformes på flere måder. Der er mulighed for beplantning på midten, de kommer så til at fungere som rundkørsler/vendepladser. Der er også mulighed for at køre i midten og etablere skråparkering langs siderne. De kan også indrettes som små åbne pladser for husene omkring dem.

### **Terrænforhold**

Området er let kuperet med det højeste punkt mod nord vest på 31,2 m.o.h. og det laveste punkt mod øst på 22,8 m.o.h.



Der skal graves ler på området før det kan bebygges. Arealet skal reetableres før det kan byggemodnes.

Overskudsjord fra anlæg og byggeri kan anvendes til vold ud mod Ravnsbjergvej. Det tilstræbes at overskudsjord anvendes på arealet.

## **Bygninger**

Udstykningsplanen er udarbejdet så bygningerne kan placeres på en måde, de giver mulighed for at udnytte solenergien, som en del af bygningernes energiforsyning. For at kunne opnå en optimal udnyttelse af solens energi skal den tagflade eller anden bygningsdel hvor solfangeren placeres vende mod syd - sydvest. Ved udarbejdelse af udstykningsplanen er der derfor taget hensyn til, at så mange boliger som muligt kan bygges med husenes længderetning øst/vest vendt.

For at give mulighed for et spændende byggeri er det valgt at indføre få restriktioner på materialevalg til boligerne i lokalplanen. Der er i de sidste år set mange nye spændende boliger bygget i træ. Mange andre steder i landet har tanker om byggeri i 100% nedbrydelige materialer fundet genklang, sådant byggeri vil byrådet byde velkommen i Gråsten Kommune.

Arkitektonisk kvalitet har for de fleste stor sammenhæng med harmoni, derfor skal der anvendes ensartede materialer på den enkelte grund. Derfor rummer lokalplanen bestemmelser om ensartede materialer.

## **Beplantning**

Der er før udstykningen kun en meget spredt beplantning i området. Det meget åbne landskab og landskabstræk vil ikke forblive synlige, når området bebygges og beplantes. De eksisterende hegn søges bevaret, men gennembrydes få steder af vej eller sti.

Den nye beplantning skal bestå af egnstypiske træer og buske. Det skal tilstræbes, at træer langs veje og stiforløb er markante, sådan at områdets beplantning tilfører landskabet ny kvalitet og rumdannelse.

Beplantningsbælte anlægges mod nord langs Ravensbjergvej, der kan etableres en støjvold i beplantningen.

Hækplantning skal være levende buske og hækplanter mod veje, stier og nabo.

## **Byggemodning og udstykning**

Byggemodning vil ske i etaper i takt efterspørgslen. Det betyder, at arealerne er frie til landbrugsmæssig udnyttelse så længe som muligt. Udbygningen skal starte i lokalplanens nordøstlige hjørne og fortsætte

mod sydvest. Veje anlægges i takt med byggemodningen.

Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

### **Teknisk forsyning**

Området separatkloakeres i forbindelse med byggemodningen. Spildevandet renses på renseanlægget ved HUK. Området vil blive optaget i spildevandsplanen ved førstkommende revision.

Lokalplanen skal vandforsynes fra Gråsten Vandværk.

Overfladevand ledes til Hundsbjerg Bæk<sup>5</sup>.

Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

Af hensyn til de landskabelige forhold og ønsket om at bevare områdets åbne karakter, stilles der krav til hvordan paraboler kan opsættes.

Der må ikke opsættes private udendørsantenner i området.

Hvis der ikke er mulighed for tilslutning til bynettet eller andet kabel TV, kan der opsættes en fællesantenne i området.

Antenneledning skal fremføres i jorden.

Paraboler kan opsættes - men der pålægges i lokalplanen bestemmelser om deres maksimale højde og at de ikke må opsættes på tagfladerne. Bestemmelsen skal sikre at parabolerne ikke får en dominerende virkning i området.

Der skal på den enkelte grund sikres mulighed for placering og tømning af affaldsstativer.

---

<sup>5</sup> Sønderjyllands amt skal give en udledningstilladelse før udledning kan ske.

## **LOKALPLAN NR. 49**

for et område til boliger ved Dyrkobbøl syd

### **Lokalplanens bestemmelser**

I henhold til planlovens, lov nr. 746 af 16. august 1994 med alle senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **Lokalplanens formål**

**§1.**Lokalplanen har til formål at etablere plangrundlaget for et nyt boligområde i Gråsten.

§1.1.Planen for udbygningen skal bidrage til, at det nye byområde etableres på en måde, så de landskabelige forhold udnyttes.

§1.2.Udstykningen kan tilføre Gråsten Kommune attraktive byggegrunde, og bidrage til at der etableres et mere varieret boligudbud og en smuk arkitektur.

§1.3.Det nye boligområde kan bebygges med åben/lavt og tæt/lavt byggeri.

### **Lokalplanens område og zonestatus**

**§2.**Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel nr. 137, 1185 og 1421 (vejmatrikel) af Rinkebøl ejerlav, og alle matrikler der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra lokalplanens område.

§2.1.Med vedtagelse af lokalplan nr. 49 overføres området fra landzone til byzone.

### **Anvendelse**

**§3.**Lokalplanens område kan anvendes til boligformål. Området kan bebygges med åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

§3.1.Der kan etableres liberale erhverv i området, hvis erhvervet etableres i boligen.

§3.2.Virksomheden skal drives af den, der bor i boligen.

§3.3.Der må kun etableres virksomhed som kan drives uden at bolig og boligområdet ændrer karakter.



§3.4. Virksomheden må ikke ved støj, lugt eller andet medføre ulemper for naboerne.

**§3.5. Virksomheden må på ingen måde foretage anlæg eller aktiviteter, der udgør en risiko for grundvandet.**

§3.6. Virksomhedens parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.

§3.7. Skiltning og reklame skal godkendes af byrådet.

§3.8. Der må ikke finde udendørs oplag sted.

### **Udstykning**

**§4.** Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.

§4.1. Der må ikke udstykkes grunde til åben/lav bebyggelse, som er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

### **Byggeriets omfang og placering**

**§5.** Det skal tilstræbes, at der kan bygges 10 boliger pr. ha.

§5.1. Bebyggelsesprocenten på parcelhusgrunde er max. 25 og tæt/lav bebyggelse 40.

§5.2. Boliger kan opføres i en etage med udnyttet tagetage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

### **§6. Byggeriets udseende**

§6.1. Det skal tilstræbes, at byggeriet tilfører Gråsten Kommune nye arkitektoniske kvaliteter og et mere varieret boligudbud. Bebyggelse på den enkelte ejendom skal have et fælles arkitektonisk, materiale, og farvemæssigt udtryk.

§6.2. Ydervægge skal fremstå som blank teglmur, pudset eller vandskuret murværk. Ydervægge kan beklædes med træ.

§6.3. Taghældningen på boligen skal være lig med eller større end 25 grader.

§6.4. Tage på boligen skal dækkes med teglsten, betonsten eller tagpap.

§6.5. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, f.eks. glas, træ eller granit.

§6.6. Carporte, garager og lignende kan opføres med en anden tagbeklædning end boligen.

§6.7. Glas- og udestuer skal integreres i boligen.

§6.8. Bygningsdele, der er nødvendige for at der kan etableres en alternativ energiforsyning kan udføres på eller i forbindelse med beboelseshuset.

### **Ubebyggede arealer**

**§7.** Der er små fællesarealer i lokalplanens område.

§7.1. Ubebyggede arealer skal ved belægning og beplantning gives et ordentligt udseende.

### **Sten- og jorddiger**

**§8.** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddige som ligger i skellet mod øst. Diget er vist på kortbilag 2.

§8.1. Der må i en afstand af 2 meter fra diget ikke foretages terrænregulering eller opføres bebyggelse.

### **Veje og stier**

**§9.** Veje og stier skal anlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.

§9.1. Vejadgang til boligområdet sker fra Ravnsbjergvej og senere fra Tummelsbjerg.

§9.2. Veje og stier som først bliver nødvendige ved gennemførelse af næste udbygningsfase, kan anlægges når de bliver nødvendige.

§9.3. Der udlægges stamveje på 10 m i området, og der udlægges boligveje på 8 m.

§9.4. Ved vejtilslutning til Ravnsbjergvej og Tummelsbjerg skal der sikres oversigtsareal.

§9.5. Langs Tummelsbjerg kan der etableres cykel- og gangsti i eget tracé.

### **Beplantning**

**§10.** Beplantningen i området skal kunne markere veje og stier, den skal være lægivende.

§10.1.Hegn i skel skal etableres som levende hegn eller hæk.

§10.2.Der kan etableres beplantning mod Ravnsbjergvej og Tummelsbjerg.

### **Parkering**

§11.Der skal etableres parkering, sådan at der på den enkelte grund er plads til to biler.

§11.1.Carporte og garager skal minimum placeres 5 m fra skel mod adgangsvej.

§11.2.Carporte og garager må placeres i skel mod sti.

### **Ledningsanlæg og antenner**

§12.Alle ledninger skal føres i jord.

§12.1.Der må ikke opsættes private udendørs antenner på den enkelte grund.

§12.2.Hvis der ikke er mulighed for tilslutning til bynettet eller andet kabel TV, kan der opsættes en fællesantenne i området.

§12.3.Hvis der opsættes fællesantenne i området har den enkelte grundejer pligt til tilslutning til fællesantenneanlægget, og der skal oprettes en antenneforening, som den enkelte grundejer har pligt til at være medlem af.

§12.4.Paraboler må ikke opsættes i en højde, der overstiger skæringen mellem mur og tag eller højere end 2,5 meter.

### **Teknisk forsyning**

§13.Der er tilslutningspligt til fjernvarme i området.

§13.1.Kloakering sker ved byggemodningen. Området separatkloakeres.

§13.2.Området vandforsynes fra Gråsten Vandværk.

### **Grundejerforening**

§14.Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere i området. Grundejerforeningen skal etableres når 10 grunde er solgt.

## **Tilladelser**

**§15.** Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:

§15.1. Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands amt for ophævelse af landbrugspligten.

§15.2. En del af lokalplanens område er omfattet af skovbyggelinje. Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver at Skov- og Naturstyrelsen ophæver byggelinjen. Skov- og Naturstyrelsen har meddelt, at skovbyggelinjen er ophævet. Ophævelse af skovbyggelinjen sker ved lokalplanens endelige vedtagelse, og meddeles offentligheden sammen med oplysninger om endelig vedtagelse af lokalplanen.

§15.3. Sønderjyllands amt skal give udledningstilladelse til udledning af overfladevand til Hundsbjerg Bæk.

§15.4. Haderslev Museum skal underrettes med henblik på undersøgelse af forekomster af fortidsminder.

§15.5. Sønderjyllands skal give dispensation fra bestemmelserne til digegennembrud inden digegennembrud kan ske.

## **Ibrugtagning**

**§16.** Ibrugtagning af boliger kræver:

§16.1. At byggeriet er tilsluttet til varmforsyning, el, vand og offentlig kloak.

## **Retsvirkninger**

**§17.** Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter ansøgning til Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands amt, jf. landbrugslovens § 4. Indtil realisering af planen skal området drives efter landbrugslovens regler herom, jf. §§ 7, 7a og 7b.

### **Vedtagelsespåtegning**

**§18.**Forslag til lokalplan nr. 49 er godkendt til offentliggørelse af

Gråsten byråd, den 10. august 1999.

Bendt Olesen  
borgmester

Ejner Stølting  
kommunaldirektør

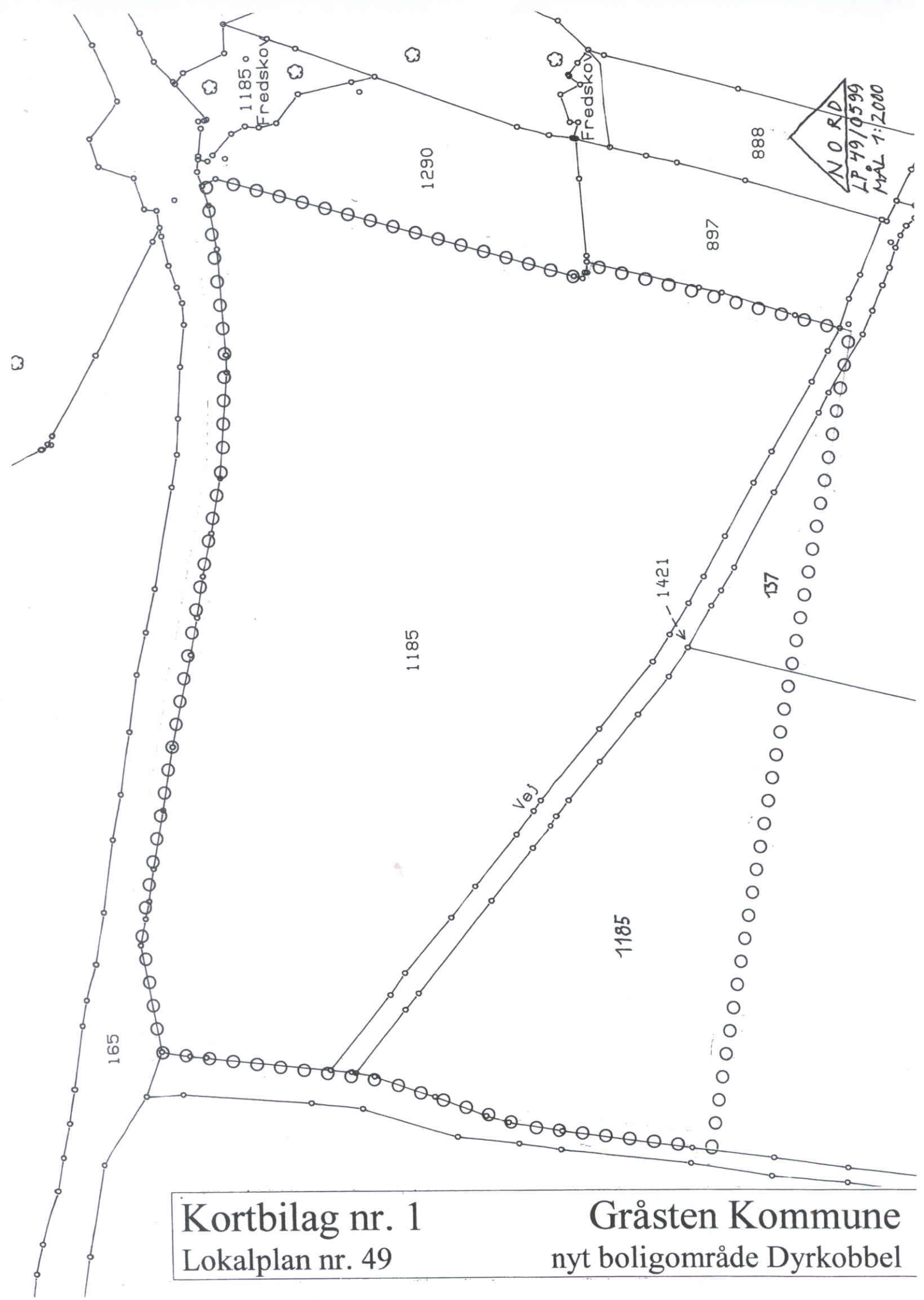
Lokalplan nr. 49 er endeligt vedtaget af

Gråsten byråd, 7. december 1999.

Bendt Olesen  
borgmester

Ejner Stølting  
kommunaldirektør





Kortbilag nr. 1  
Lokalplan nr. 49

Gråsten Kommune  
nyt boligområde Dyrkobbel

Kortbilag nr. 2  
Lokalplan nr. 49  
boligområde i Dyrkobbøl  
Gråsten Kommune

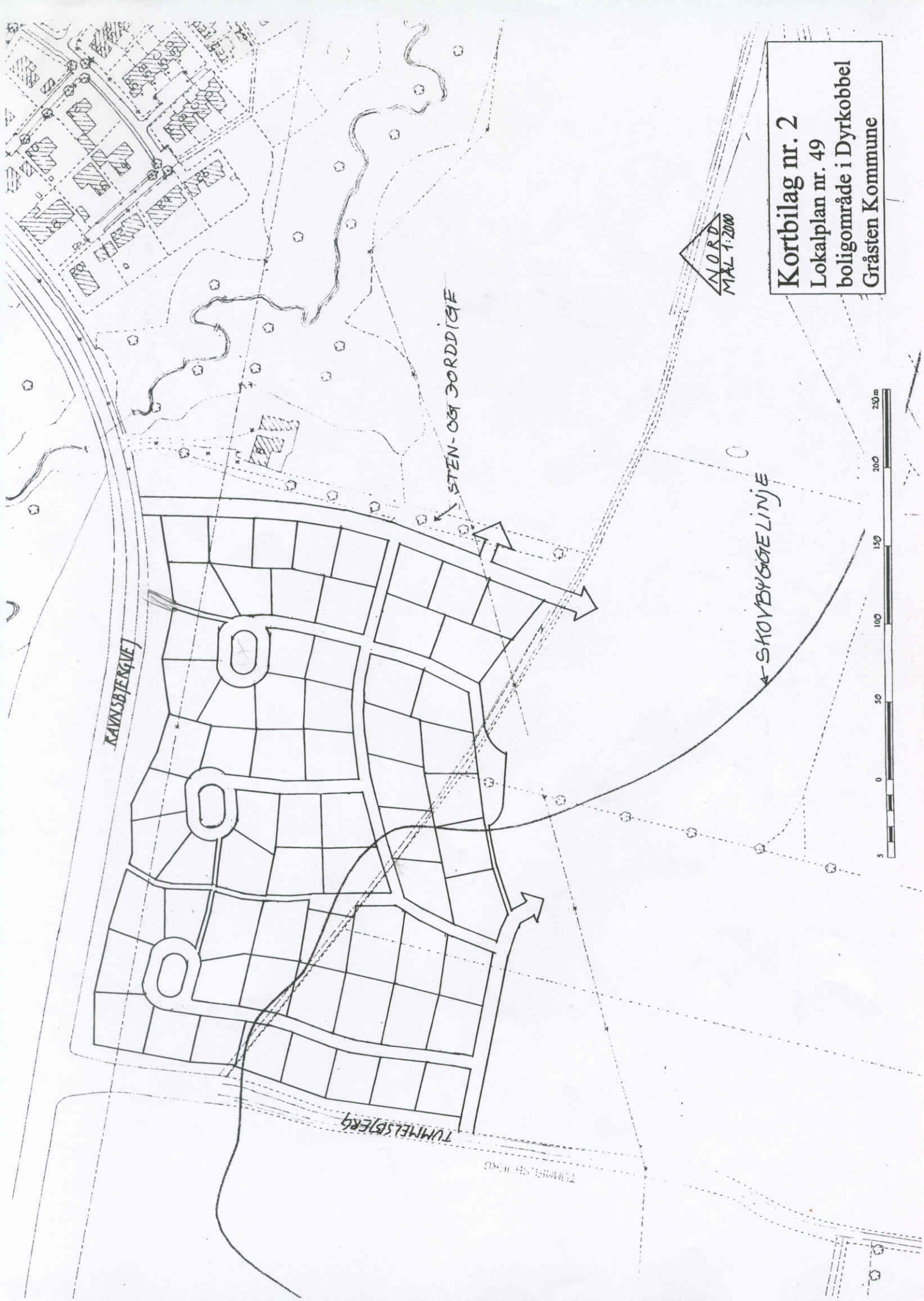


KAVNSBERGVEJ

TUMMELSBÆRG

STEN- OG JORDDIGE

SKOVBYGGELINJE

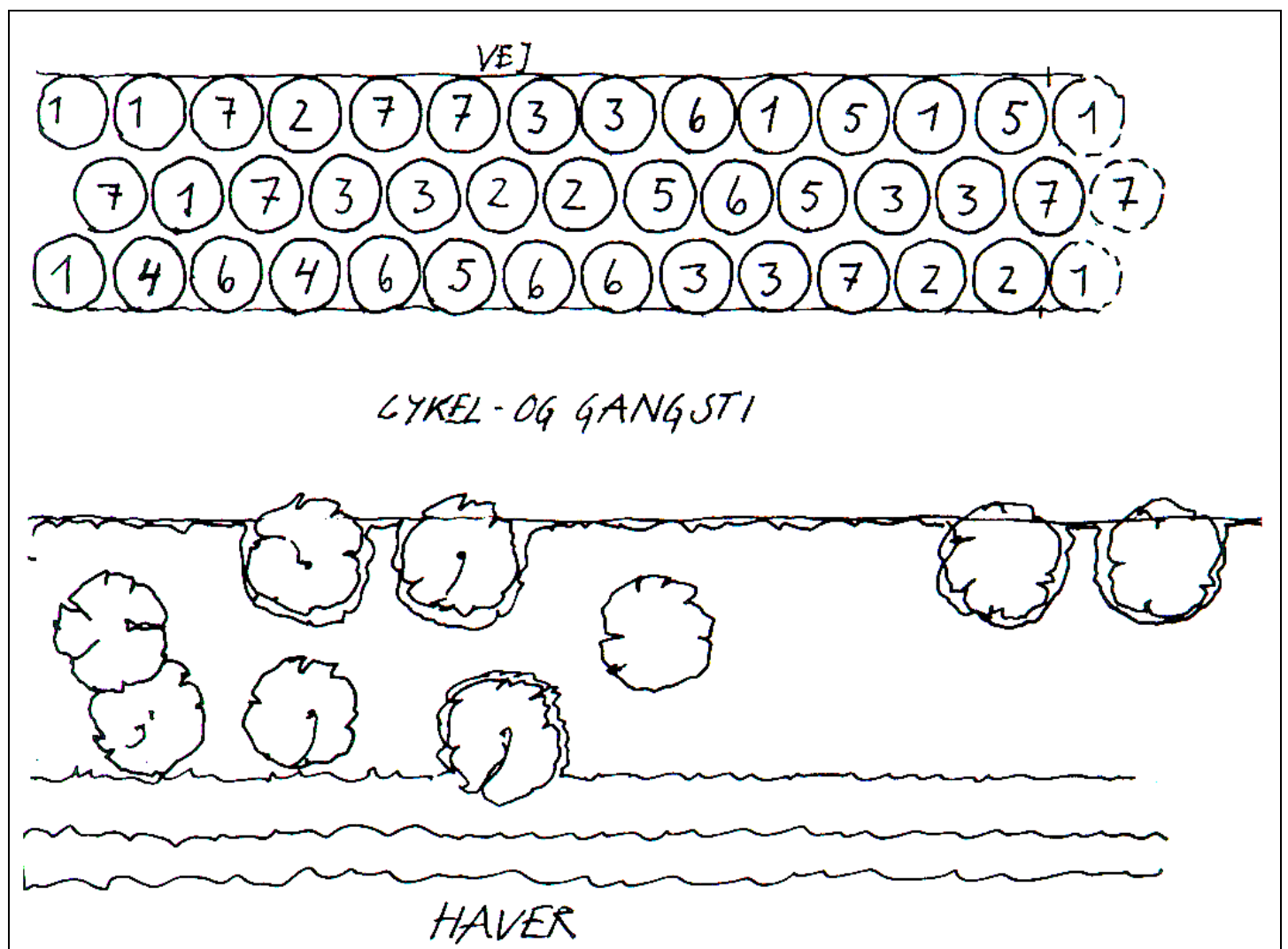


## KORTBILAG 3

Skitse til beplantning

Til levende hegn mod Tummelsbjerg foreslås følgende buske anvendt:

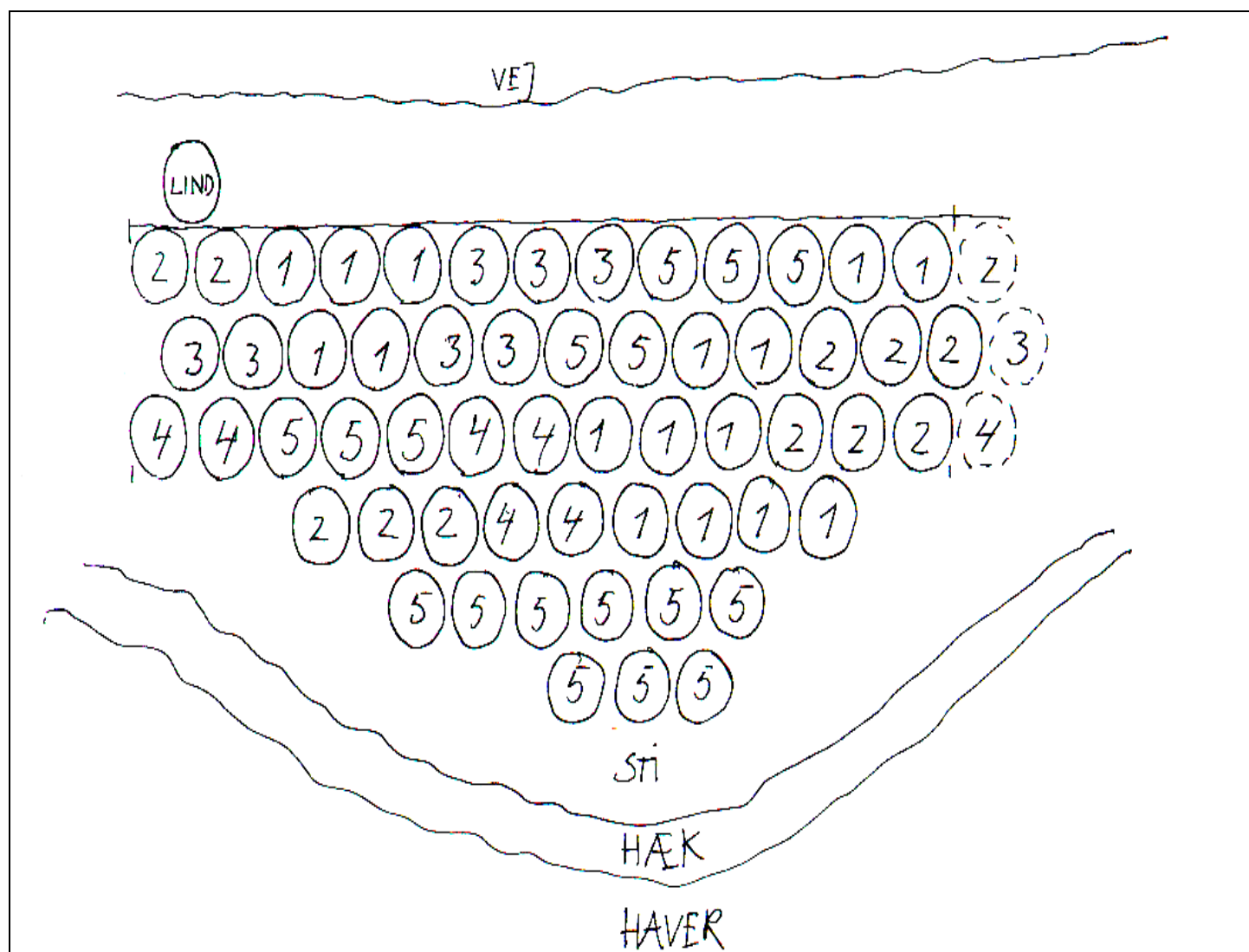
1. *Corylus avellana* hassel
2. *Syringa vulgaris* syren
3. *Prunus spinosa* slåen
4. *Prynus avium* fuglekirsebær
5. *Malus floribunda* paradisæble
6. *Rosa canina* hunderose
7. *Crataegus monogyna* hvidtjørn



Til beplantning mod Ravnsbjergvej foreslås følgende træer og buske anvendt:

## Lavere træer og buske

1. *Corylus avellana* hassel
2. *Syringa vulgaris* syren
3. *Prunus spinosa* slåen
4. *Prunus avium* fuglekirsebær
5. *Rosa canina* hunderose



Træer langs veje på pladserne foreslås:

*Quercus robur* stilkeg



KORTBILAG 4 DISPOSITIONSPLAN

