

 Sønderborg

LOKALPLAN



LOKALPLAN 701-4
Syd for Dyrhøj, Dyrhaven

December 2009

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der 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, hvordan et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort 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 komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst 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 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 ideer.

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

Fremlæggelse

Lokalplanen fremlægges i perioden 23. september til 17. november 2009.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan er vedtaget af Byrådet den 17. september 2009.
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet den 17. december 2009.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse af lokalplanområdet	4
Baggrund for lokalplanen	4
Formålet med lokalplanen	4
Konsekvenser for nærområde	4
Beskrivelse af det påtænkte projekt	5
Redegørelse for forhold til anden planlægning	7
Kommuneplan	7
Lokalplan	7
Regionplan 2005-2006	7
Teknisk forsyning	7
Miljøforhold	8
Kystnærhedszone	8
Støj og vibrationer fra jernbanen	8
Naturbeskyttelsesloven	9
Natura 2000	9
Landbrugspligt	10
Fortidsminder	10
Miljøvurdering af planer og programmer	11
Miljøscreening	11
Tilladelser fra andre myndigheder	11
Lokalplanens bestemmelser	12
§ 1 Formål	12
§ 2 Område og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	12
§ 5 Vej, sti og parkering	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Terrænregulering	13
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning	14
§ 10 Forsyningsanlæg	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 12 Grundejerforening	15
§ 13 Servitutter	15
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	15
Vedtagelse	17
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	19
Bilag A - Jordfarver	20
Bilag B - Resumé af miljøscreening	21

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Gråsten. Det dyrkes i dag landbrugsmæssigt, men ligger mod nord og øst direkte op ad områder, der er bebygget i løbet af de seneste 10 år.

Området ligger forholdsvist højt og er let kuperet. Det ligger inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 137 på 35.128 m², matr.nr. 1512t på 1.342 m², matr.nr. 1622 på 245 m² samt en del af matr.nr. 7000s alle Rinkenæs ejerlav.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen giver mulighed for en videre udbygning af et boligkvarter i Gråstens vestlige del, så behovet for nye boliger i området dækkes.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Området er i dag landbrugsjord i landzone, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

Konsekvenser for nærområde

Der ligger bebyggelse nord og øst for det nye lokalplanområde. Det nye område bebygges med enfamiliehuse i lighed med de omkringliggende huse. Der kan bygges i 1 etage med udnyttet tagetage i lighed med bebyggelsen nord for området.

Der er lavet en dispositionsplan for hele området i 1999, før de første boliger blev opført i området. Det var planen, at forlænge boligområdet længere mod syd, end det, som denne lokalplan giver mulighed for. I mellemtiden er et landbrug umiddelbart vest for Tummelsbjerg udbygget. Pga. en 300 meters bufferzone fra landbruget er det ikke længere muligt at bebygge området det planlagte omfang. Derfor forventes, at dette lokalplanområde bliver det sidste i området, med mindre

landbrugsejendommen nedlægges.

Beskrivelse af det påtænkte projekt

Lokalplanen giver mulighed for en videre udbygning af Dyrhøj-området i den vestlige del af Gråsten. Der er i 1999 i forbindelse med lokalplan 49 for Dyrhøj-udstykningsplanen udarbejdet en dispositionssplan for et større område til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Denne lokalplan følger dispositionsplanen.

Bæredygtighed

Sønderborg Kommune ønsker, at byområderne gives en bæredygtig profil, derfor er der indtænkt bæredygtighed i lokalplanen. Der stilles krav om, at byggeri skal opføres som klasse 1 byggeri.

Anvendelse og omfang

Området må kun anvendes til boligbebyggelse i form af parcelhuse i højst 2 plan. Der kan i alt opføres 24 parcelhuse.

Veje og stier

Tilkørsel til det nye område vil ske fra nord via Dyrhøj.

Nord for lokalplanområdet ligger Æblestien, der forbinder boligområdet med Tummelsbjerg og det åbne land mod vest. Der vil blive etableret stiforbindelser fra det nye område til Æblestien og jernbanestien.

Udseende og materialevalg

I de omkringliggende områder er hovedparten af tagene dækket med sorte tagmaterialer.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes (f.eks. ædelengoberet eller glaseret tagsten), fordi det vil få tagene til at virke meget dominerende og kan give generende refleksion af sollys.

Beplantning

Kommunen ønsker et boligområde med mange grønne planter, fordi grønne planter giver et mere behageligt område at bo i. Træer, buske og levende hegn kan give skygge og læ i boligområderne. Desuden optager alle grønne planter CO₂, og dermed kan de medvirke til at sænke indholdet af CO₂ i luften.

For at bevare et grønt præg i området må der kun etableres levende hegn i skel, dvs. der må ikke sættes faste hegn i skel.

Når der plantes fælles hegn langs lokalplanområdets grænse er der krav om, at det skal ske med lave buske.

Terrænforhold

Lokalplanområdet er kun svagt kuperet. Det er lavest mod sydøst (kote 23-24) og højest mod nordvest (kote 27-28). Terrænet vest for lokalplanområdet stiger yderligere, mens det mod øst falder svagt.

Terrænkoter for hver enkelt parcelhusgrund fastlægges ved udstykning af området.
Redegørelse for forhold til anden planlægning

Redegørelse for forhold til anden planlægningskrivelse af lokalplanområdet

Kommuneplan

I henhold til planloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge kommuneplantillæg 25 til Sønderborg Kommuneplan 2005 – 2017 beliggende i rammeområde 1.23 og udlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Kommuneplantillægget er vedtaget 23. april 2009.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Lokalplan

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området. Umiddelbart nord og øst for området ligger to lokalplaner: nr. 49 fra 1999 og nr. 81 fra 2006. Begge lokalplaner udlægger anvendelsen til boligformål.

Regionplan 2005-2016

Regionplan 2005-2016 er ophøjet til landsplandirektiv indtil der vedtages en ny kommuneplan for Sønderborg Kommune 2009-2021.

Regionplanen udlægger området til værdifuldt landskab. I tilknytning til Gråsten er der kun meget få områder, der har denne udpegning. Det nye boligområde ligger i tilknytning til eksisterende områder, derfor vurderes det at skæmme landskabet mindst muligt. Pga. udpegningen er det vigtigt at sikre, at det omkringliggende område efter boligudbygningen bevarer sin værdi. Bl.a. derfor er det valgt at afskærme boligområdet mod vest af et levende hegn. Med lokalplanen bevares stier fra det bebyggede område, ud i landskabet som illustreret på kortbilag 1. Dermed sikres offentlighedens adgang til naturen og byen.

Teknisk forsyning

Spildevand

Området er ikke omfattet af eksisterende spildevandsplan. Spildevandsplan 2009-2016 er underudarbejdelse og forventes godkendt i efteråret 2009. Området er ikke indeholdt i denne, området skal derfor tilføjes i den nye spildevandsplan som seperatkloakering. De omkringliggende områder er seperatkloakeret.

I forslag til spildevandsplan 2009-2016 står, at nye boligområder maksimalt må have en befæstningsgrad på 35 %. Det betyder, at minimum 65 % af lokalplanområdet skal friholdes for bebyggelse, tæt belægning mv. Denne bestemmelse vil gælde for det nye område, såfremt spildevandsplanen vedtages med den formulering.

Varmeforsyning

Området vil blive forsynet med fjernvarme, hvortil der er tilslutningspligt.

Miljøforhold

Jord

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet, efter aftale med Sønderborg Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Der pr. 4. august 2009 er ikke konstateret jordforurening i området.

Grundvand

Området er i Regionplan 2005-2016 karakteriseret som et område med almindelige drikkevandsinteresser. Det har som konsekvens, at etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandet, så vidt muligt skal undgås.

Lokalplanområdet ligger inden for et vandværks indvindingsopland. Kommunen opfordrer derfor til, at der i lokalplanområdet ikke anvendes sprøjtegifte eller lignende med risiko for forurening af grundvandet under anlægs- eller driftsfasen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Ifølge lov om planlægning skal der inden for kystnærhedszonen vurderes om lokalplanens realisering i væsentligt omfang vil påvirke kystlandskabet og omgivelserne.

Hele Gråsten by ligger inden for kystnærhedszonen, derfor vil enhver byudvikling i Gråsten ske i kystnærhedszonen. Det nye boligområde placeres i tilknytning til eksisterende boligområder og i overensstemmelse med dispositionsplan for området udarbejdet i 1999 og fremlagt med lokalplan 49. Terrænforhold, beplantning, eksisterende bebyggelse og afstanden til kysten betyder, at der ikke er visuel kontakt mellem det kystnære landskab og lokalplanens område.



Lokalplanområdet set fra det nord-vest-lige hjørne. Æblestien ses i venstre side af billedet.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Området ligger i Regionplan 2005-2016 inden for et område, som fastlægger følgende retningslinjer:

- Udlæg af arealer og ændret anvendelse af arealer til miljøfølsom anvendelse (boliger) må ikke ske inden for konsekvensområderne.
- Konsekvensområdet fastlægger en støjgrænse svarende til 69 dB(A) ved jernbaner.
- Udlæg af arealer til miljøfølsom anvendelse må ikke ske inden for de vejledende konsekvenszoner, med mindre det af planmyndigheden eller bygherren sandsynliggøres, at det kan ske uden at give anledning til miljøkonflikter.
- Den vejledende konsekvenszone fastlægges til 50 meter fra jernbanestrækningen Tinglev-Sønderborg.

Som forudsætning for lokalplanens gennemførelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbaner overholdes.

Naturbeskyttelsesloven Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje på 300 meter i forhold til skovene nord for Ravensbjergvej jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Formålet med skovbyggelinjen er, at sikre skovens værdi som landskabs-elementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Vedtagelse af lokalplan 701-4 forudsætter at skovbyggelinjen ophæves eller reduceres.

I områderne nord og øst for lokalplanområdet er skovbyggelinjen ophævet pga. byggeri. Dermed ligger lokalplanområdet løsrevet fra den øvrige skovbyggelinje.

Natura 2000

Området ligger i nærheden af tre udpegede EF-fuglebeskyttelsesområder: Nybøl Nor, en del af Flensborg Fjord samt Rinkenæs Skov, Dyrehaven og Rode Skov. Det nærmeste er skovområdet, der ligger 300 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udlægges i forlængelse af eksisterende boligområder og overordnet set vil der udvidelsen af boligområdet ikke medføre yderligere belastning af Natura 2000 områderne.

Landbrugspligt

Området er ikke omfattet af landbrugspligt.

Fortidsminder

Haderslev Museum har i forbindelse med kommuneplantillæg 25 for lokalplanområdet udtalt følgende i henhold til museumslovens § 23 (marts 2009):

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af det berørte område. På baggrund heraf mener museet, at der ved jordarbejder på det ca. 3,5 hektar store udstykningsområde på matr 137 vil være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder, omfattet af museumslovens § 27.

I 2006 foretog museet arkæologisk prøvegravning af lokalplanområde 81 ved Dyrhøj i Gråsten, dengang Gråsten Kommune. Området som blev prøvegravet androg ca. 14 hektar, og der fremkom herved spredte arkæologiske levn i form af gruber, sandsynligvis fra sten- bronze eller jernalder, samt en mulig brønd daterende sig til middelalderen (12-1400 e.Kr.). De påviste anlægsspor var af en karakter, som ikke nødvendiggjorde yderligere arkæologisk undersøgelse, hvorfor området blev frigivet. Sporene indikerer dog at der i nærheden må forefindes en tilhørende bebyggelse. Et bud på placeringen kan være at den ligger på bakketoppen umiddelbart syd for jernbanen, men dette er som sagt kun et bud. Bebyggelsen kan faktisk lige vel ligge inden for den herliggende udvidelse af Dyrhøj boligområdet.

Det er derfor museets vurdering, at der vil være en risiko for at støde på arkæologiske levn i forbindelse med anlægsarbejder inden for det planlagte

udstykningsområde. Sådanne fortidsminder vil være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). I det omfang fortidsminderne berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation for bygherre, vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for et eventuelt anlægsarbejdes opstart med henblik på at vurdere om der findes jordfaste fortidsminder på arealet, og om de i så fald skal udgraves inden anlægsarbejderne.

Budget og tidsplan for en sådan prøvegravning kan bestilles ved henvendelse til Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering af planens sandsynlige, væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, menneskelig gene, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materielle goder, samt det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lov nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes, ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.

Miljøscreening

Planen skønnes i 14 ud af de 15 undersøgte emner at have en uvæsentlig påvirkning på miljøet. Ét emne skønnes muligvis at have en påvirkning på miljøet.

Beboerne i de tilstødende huse vil få forringet deres nærhed til det åbne landskab en smule. Da planen for en fremtidig udbygning har været kendt længe, og der er et behov for boligudbygning, skønnes det, at denne udvidelse af Dyrhøj-udstykningsområdet kan gennemføres på trods af den mulige miljøpåvirkning.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LOV nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokalplanen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes ikke at kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver tilladelser til følgende:

- Sønderborg Kommune for at ophæve/reducere skovbyggelinjen.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 813 af 21. juni 2007, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at området udlægges til boligformål
- at der etableres åben-lav byggeri på grundstykker på ca. 900-1.200 m²
- at området får en bæredygtig og grøn profil

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 137, matr. nr. 1622, matr. nr. 1512t og en del af matr. nr. 7000s alle Rinkenæs Ejerlav, Rinkenæs samt alle matrikler, som efter den 10. juli 2009 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.
- 3.2 Boligbebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri klasse 1 efter bygningsreglementets regler (BR08) eller med lavere energibehov.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde til bebyggelse skal være mindst 900 m².

§ 5 Vej, sti og parkering

- 5.1 Området skal have adgangsvej fra Dyrhøj som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges som offentlig vej. Vejen skal være 6 meter bred og der skal etableres en græsribet foran husene.
- 5.2 Æblestien løber langs områdets nord-vestlige kant. Der skal etableres stiforbindelser fra lokalplanområdet til Æblestien som vist på kortbilag 2. desuden skal der etableres stiforbindelse til jernbane stien i udstykningen syd-østlige hjørne.

- 5.3 Der må kun etableres én udkørsel ved hver boliggrund.
- 5.4 Der skal sikres plads til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun placeres i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte ejendom.
- 6.3 Bebyggelsen skal overholde følgende:
- Maksimalt 2 etager
 - Taghældningen må maksimalt være 45 grader.
 - Bygninger må maksimalt være 8,5 meter høje.
- 6.4 For at overholde grænseværdien for vibrationer fra jernbanen må der inden for en afstand af 100 meter fra midten af jernbanen ikke opføres beboelsesbygninger med træbjælkelag - se kortbilag 2. Dette påvirker de 3 grunde i det sydøstlige hjørne af udstykningen.
- 6.5 Skure, carporte og andre småbygninger skal desuden overholde følgende:
- Hvis der etableres rejsning på taget, må hældningen ikke være større end hældningen på hovedhusets tag.
 - I en afstand på ind til 2,5 meter fra skel må ingen bygningsdel være højere end 2,5 meter.

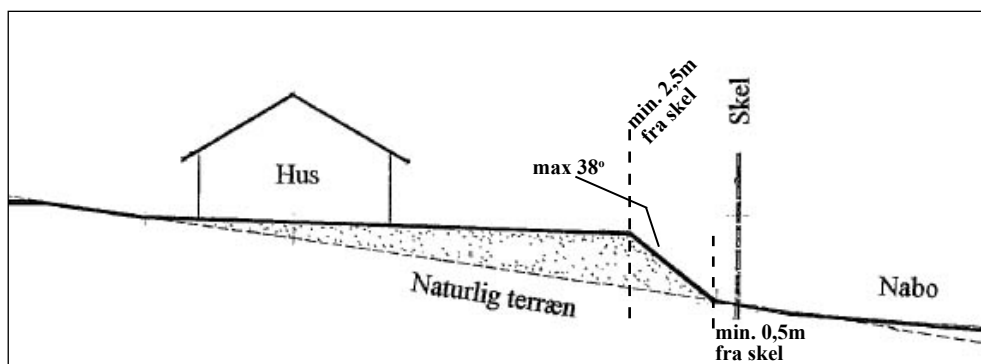
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage skal dækkes med mørke tagmaterialer - inden for skalaen sort, mørk grå, mørk brun eller blådæmpet.
På skure, carporte og andre småbygninger må der også anvendes metal.
Tagene skal være matte og må ikke virke blanke eller skinnende.
- 7.2 Ydervægge må udføres i tegl, pudset og med mindre flader af træ.
- 7.3 Ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremstå i 'naturfarver', dvs. malet i jordfarver eller blank teglstensmur. (se bilag A).

§ 8 Terrænregulering

- 8.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter.
- 8.2 Ved regulering inden for 2,5 meter fra skel skal følgende overholdes:
- I en afstand på indtil 0,5 meter fra skel må der ikke foretages terrænregulering.
 - Herefter må terrænet maksimalt stige med en hældning på 38 grader.

- Hvis terrænet hæves mere end 0,3 meter, skal toppen af terrænet ligge minimum 2,5 meter fra skel.



- 8.3 Der må ikke etableres faste støttemure i skel eller indtil 2,5 meter fra skel.
- 8.4 Overskudsjord i forbindelse med byggeriet skal placeres efter kommunens anvisninger.
- § 9 Ubebyggede arealer og beplantning**
- 9.1 Der må ikke etableres husstands- eller minivindmøller i området.
- 9.2 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn eller hæk.
- 9.3 Der kan etableres fælles hegn langs lokalplangrænsen mod syd, øst og vest. Hegnet skal bestå af egstypiske træer og buske: Hassel, syren, slåen, fuglekirsebær, paradisæble, hunderose, hvidtjørn eller guldræg.
- 9.4 Arealet mod vest på kortbilag 2 udlægges til fælles friareal. Området skal friholdes for byggeri. Der må dog etableres legeplads, bålhytter eller lignende til rekreative formål for området. Området overdrages til grundejerforeningen.
- 9.5 Der kan etableres et vandhul med tilløb af overfladevand fra bebyggelsen på det fælles friareal i den nordlig/østlige del af udstykningen. Hullets sider skal være svagt skrånede (maksimalt 1:7). Der må ikke sættes hegn omkring vandhullet. Det er væsentligt, at vandhullet gives en udformning, der signalerer sø/vandløb, og at der er tænkt på sikkerhed for at undgå uheldige indhegninger, der fjerner den rekreative værdi. Vandhullet overdrages til forsyning.

§ 10 Forsyningsanlæg

- 10.1 Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

10.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

10.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

10.4 Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vand- og spildevandsnet.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets særlige tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning samt offentligt vand- og spildevandsnet.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 12 Grundejerforening

12.1 Ved salg af grundene skal nye ejere melde sig ind i den eksisterende grundejerforening for Dyrhøj.

12.2 Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer og fælles hegn. Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Sønderborg Kommunes byråd.

§ 13 Servitutter

13.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges, jf. lov om planlægning, § 18.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der, ifølge Planlovens § 18, ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

14.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg

mv., der er indeholdt i planen.

- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.
- 14.5 Indtil forslaget er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, jf. Planlovens § 17, stk. 1, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse af Sønderborg Byråd den 17. september 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen
borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Sønderborg Byråd den 17. december 2009.

P.b.v.

Jan Prokopek Jensen
borgmester

Lokalplanen registreres på www.plansystem.dk for de berørte ejendomme.

Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning.



Kortbilag 2

Udstykningsplan.



Bilag A - Jordfarver

Bilaget angiver en nærmere beskrivelse af betegnelsen jordfarver.

Alle farver er sammensat af farvepigmenter. Disse pigmenter kan enten være fremstillet af uorganisk (ubrændbart) eller organisk (brændbart) materiale.

Inden for de uorganiske farvepigmenter, også kaldet mineralfarverne, kan foretages en undergruppering i:

- De naturlige mineral- eller jordfarver
- De kunstigt fremstillede (syntetiske) mineralfarver

Jordfarverne kan yderligere opdeles i hvide jordfarver og kulørte jordfarver.

De hvide jordfarver, der ikke skal omtales nærmere, omfatter bl.a. gips og kridt.

De kulørte jordfarver kan have meget varierende farvenuancer og farvetæthed, men kan dog opdeles i følgende grundfarver:

- Okker - en rød eller gul lerfarve, som kan variere noget efter sammensætning og indhold af andre stoffer.
- Terra de sienna - forekommer ligesom okker i en gul og en rød nuance, men sædvanligvis i en brunlig farvetone.
- Umbra - sammensat af ler, jern og manganoxider. Forekommer i en meget mørk brun farve.
- Engelsk-rødt = venetiansk rød - et veldækkende rødt farvepigment.
- Dodenkop - et rødbrunt farvepigment.

Størsteparten af de omtalte farver kan nu fremstilles ad kunstig vej.

De omtalte farvebetegnelser angiver ikke en eksakt farve, men tilsammen afgrænser de en farveskala inden for de rød- og gulbrune farver, som giver store variationsmuligheder.

Bilag B - Resumé af miljøscreening

Skemaet nedenfor er et resumé af forundersøgelsen/miljøscreeningen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelser af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår i en separat rapport.

Konklusionsskema

Punkt	Emne	Miljøpåvirkning	Væsentlig betydning
1	Visuel påvirkning	1	A
2	Landskab	1	A
3	Naturbeskyttelse	1	A
4	Biologisk mangfoldighed	1	A
5	Jord og undergrund	1	A
6	Vand	1	A
7	Luft	1	A
8	Klimapåvirkningen	1	A
9	Kulturarv	1	A
10	Befolkning	1	A
11	Menneskenes sundhed	1	A
12	Trafik	1	A
13	Materielle goder	1	A
14	Naboområder	2	B
15	Alternativer, 0-løsning		

Definition:

- 1 – betyder, at det er usandsynligt, at der vil ske en miljøpåvirkning
- 2 – betyder, at der er mulighed for en miljøpåvirkning
- 3 – betyder, at der sandsynligvis vil ske en miljøpåvirkning

- A – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være uvæsentlig
- B – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes måske at være væsentlig
- C – betyder, at miljøpåvirkningen vurderes at være væsentlig

Konklusion

Planen skønnes i 14 ud af de 15 undersøgte emner at have en uvæsentlig påvirkning på miljøet. Ét emne skønnes muligvis at have en påvirkning på miljøet.

Beboerne i de tilstødende huse vil få forringet deres nærhed til det åbne landskab en smule. Da planen for en fremtidig udbygning har været kendt længe, og der er et behov for boligudbygning, skønnes det, at denne udvidelse af Dyrhøj-udstykningsområdet kan gen-nemføres på trods af den mulige miljøpåvirkning.

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LOV nr. 316 af 05/05/2004, § 3, stk. 1, nr. 1. Da lokal-planen i henhold til § 3, stk. 2 imidlertid vurderes ikke at kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet, konkluderes det, at der ikke er lovmæssigt krav om udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering træffes således på baggrund af lovens § 3, stk. 2.