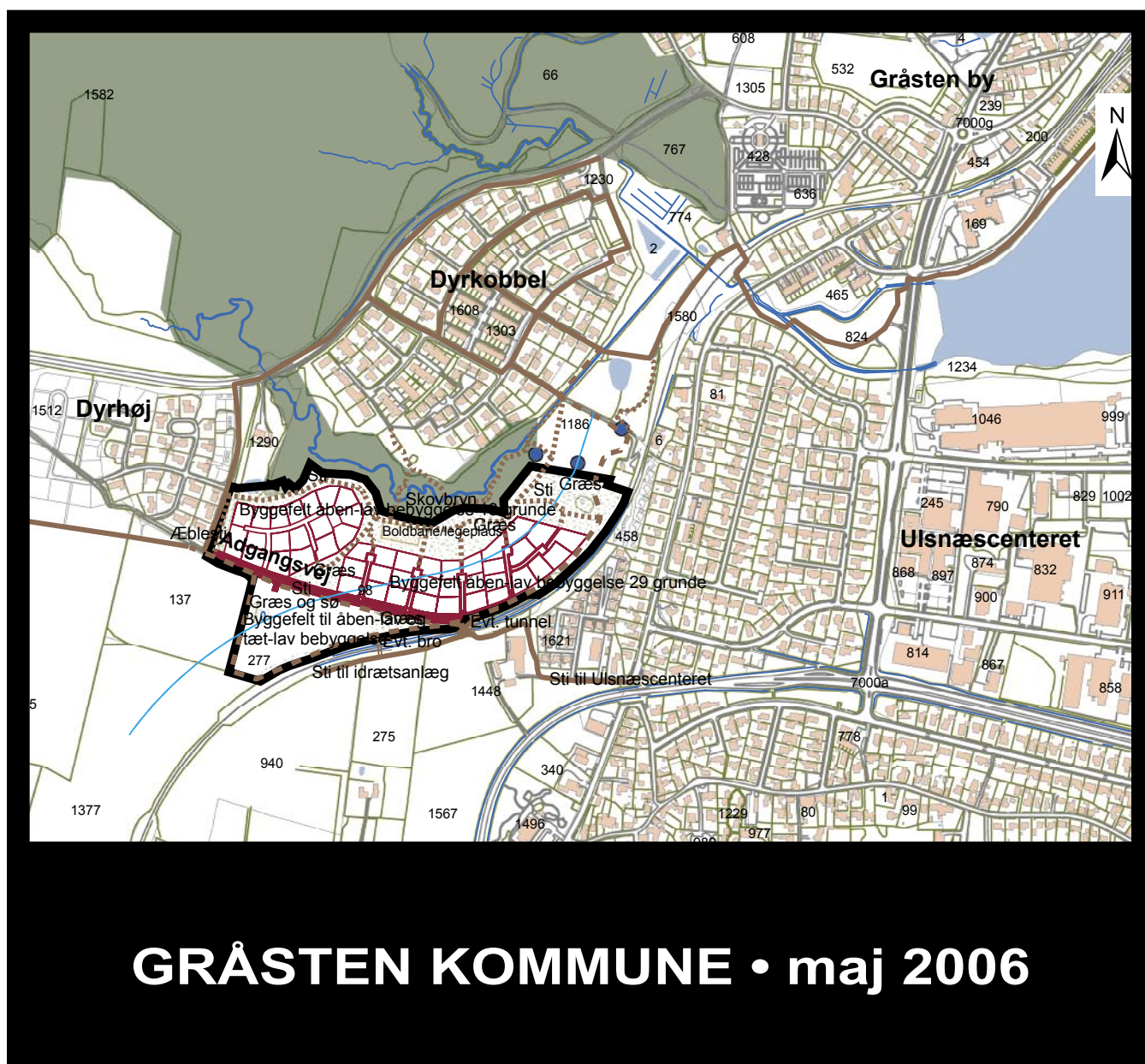


Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1999-2010 og

LOKALPLAN NR. 81

for et område til boligformål ved Dyrhøj



Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 81

HVAD ER EN LOKALPLAN

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund 7

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen 9

Miljøvurdering 10

Jordforurening og affaldsdepoter 11

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 1999 - 2010

LOKALPLAN NR. 81 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED DYRHØJ

Lokalplanens bestemmelser 16

§1. Lokalplanens formål 16

§2. Lokalplanens område og zonestatus 16

§3. Udstykning 16

§4. Områdets anvendelse 16

§5. Byggeriets omfang og placering 17

§6. Byggeriets udseende 18

§7. Veje og parkering 19

§8. Terrænregulering 19

§9. Tekniske anlæg 19

§10. Beplantning 19

§11. Ubebyggede arealer og beplantning 19

§12. Naturbelyttelsesloven 20

§13. Grundejerforening/ejerforening 20

§14. Jordforurening og affaldsdepoter 20

§15. Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø 20

§16. Tilladelser fra andre myndigheder 20

§17. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse 20

§18. Servitutter 20

§19. Retsvirkninger 20

Vedtagelsespåtegning 22

KORTBILAG NR. 1 23

KORTBILAG NR. 2 24

KORTBILAG NR. 3 25

KORTBILAG NR. 4	26
Miljøvurdering - Bilag A	27
Miljøvurdering - Bilag A	28
Miljøvurdering - Bilag A	29
Miljøvurdering - Bilag A	30
Miljøscreening - Bilag B	31
Miljøscreening - Bilag B	32
”Jordfarver” - Bilag C	33
Stier i området	34

Lokalplan nr. 81

Gråsten byråd vedtog den 10. maj 2006 lokalplanen endeligt.

Forslaget var offentlig fremlagt i 8 uger fra den 14. februar – 11. april 2006.

Lokalplanen kan ses på rådhuset og på biblioteket samt på vores hjemmeside www.graasten.dk.

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

Udarbejdet: 26. oktober 2005, rev. 25. november 2005, rev. 21. december 2005, rev. 25. januar 2006, rev. 30. januar 2006, rev. 24. maj 2006, rev. 21. juni 2006.

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.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Gråsten er den største by i kommunen og er i bymønsteret i den gældende Kommuneplan 1999-2010 kommuneby og i det fremlagte forslag til Kommuneplan for Sønderborg-området 2005-2017 områdeby. Byen har fuld serviceforsyning, og gode trafikale forbindelser til oplandet og egnscentrene.

Der er kun få ledige byggegrunde til bebyggelse i Gråsten. Lokalplanen skal bidrage til byrådets ønske om, at der altid er ledige grunde klar til bebyggelse.

Området skal over en årrække rumme boligtilvæksten i Gråsten. Der er mulighed for at opføre både åben/lav og tæt/lav boliger.

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

Formål

Formålet med at udarbejde lokalplan nr. 81 er at fastlægge bestemmelser for udformning af lokalplanområdet. Området er landbrugsjord i landzone, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone. Lokalplanen udlægger området til boligformål og kan udstykkes og bebygges i etaper. Der kan udstykkes grunde til parcelhuse på 700-1400 m² og grunde til række- klyngehuse på mindst 300 m² eller efter en godkendt udstykningsplan.

Konsekvenser for nærområdet

Området afgrænses mod vest af adgangsvejen til områdets første etape, mod nord grænser området op til et areal, udlejet til FDF og et grønt område, mod øst til et grønt område og jernbanen, og endelig mod syd det åbne land, som forventes bebygget senere.

Mod nordvest ligger boligområdet Dyrhøj 1 etape og mod nordøst ligger boligområdet Dyrkobbel. Byrådet ønsker at disse bebyggelser får et tæt sammenhæng med cykel og gangstier.

Hele området er godt 14 ha og omfatter matrikel nr. 98, 277, 888, 897 og del af 1482 alle af Rinkenæs ejerlav. 8,3 ha af området overføres til byzone, mens den resterende del forbliver landzone, offentligt grønt område.

Veje og stier

Der er vejadgang til området fra Ravnsbjergvej/Dyrhøj. Der skal sikres oversigtsareal ved stamvejenes tilslutning.

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

Der udlægges stier, så det er muligt, at færdes på gang/cykelstier rundt i hele området og mellem de forskellige boligområder Dyrkobbel og Dyrhøj og gennem en tunnel eller bro under/over jernbanen til Dyrkobbelgård Allé med sti videre til Årsbjerg Idrætsanlæg og indkøbscenteret Ulsnæs.

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.

Terrænforhold

Området er let kuperet med det højeste punkt mod syd og vest på 25 m.o.h. og det laveste punkt mod øst på 12 m.o.h.

Bygninger

Udstykningsplanen er udarbejdet så bygningerne kan placeres på en måde, der 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 udstykningsplanens udarbejdelse 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 materialevelag til boligerne i lokalplanen.

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.

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. De grønne områder og områderne omkring vandhullerne kan beplantes med grupper af bær bærene træer og buske for både at beskytte og tilgodese dyre- og fuglelivet.

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

Byggemodning og udstykning

Byggemodning vil ske i etaper i takt med efterspørgslen. Det betyder, at arealerne er frie til landbrugsmæssig udnyttelse så længe som muligt, men der vil ikke blive spredt gylle eller anvendt sprøjtemidler. Veje anlægges i takt med byggemodningen.

Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I henhold til lov om planlægning § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvordan 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.

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005-2016.

Grundvand

Området er i Regionplanen karakteriseret som område med almindelige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandværker.

For at sikre områdets grundvand mod forurening fastlægges følgende bestemmelser:

- Områdets offentlige og private fællesarealer må, hverken i anlægs- eller driftsfasen, renholdes ved brug af sprøjtemidler.
- Det tinglyses på samtlige ejendomme, at der er forbud mod brug af sprøjtemidler i området.

Derudover har kommunen vurderet, at projektet ikke udgør nogen særlig risiko for grundvandsforurening.

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 60 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 ved boliger overholdes.

Der er udarbejdet støj- og vibrationsmålinger for området Dyrkobbegård Allé som ligger på den modsatte side af jernbanen og anvendes til boligformål. Rapporten viser, at ved en afstand på 25 meter til midt jernbanen overholdes støj- og vibrationsgrænserne. Rapporten viser endvidere, at der for at overholde grænseværdien for vibrationer i boliger på 75 dB(KB) inden for en afstand af 100 meter fra midt jernbane ikke må opføres bebyggelse med træbjælkelag.

Udstykningen holder en afstand på 25 meter fra midt jernbane.

Kystnærhedszonen

Efter bestemmelserne i planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Redegørelse for planlægning i kystnærhedszonen

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.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

Byrådet har derfor samtidig med lokalplanens offentliggørelse vedtaget at fremlægge et forslag til tillæg til kommuneplanen.

Det nye tillæg til kommuneplanen nr. 13 indeholder rammerne for den fremtidige bebyggelse og udnyttelse af området. Området udlægges til boligformål.

Rummelighed

Tabellen viser de arealer, som er udlagt til byformål i Kommuneplanen 1999-2010, som endnu ikke er lokalplanlagt.

Område	1. Byomdannelse (ha)	2. Byzone (ha)	3. I komm. pl. ramme (ha)	6. I regionplanen (ha)	I alt (ha)	Ubebyggelige arealer (ha)	Reel restrummelighed (ha)
Lokalby 1 Rinkenæs	0	4	6	7,4	17,4	-3	14,4
Lokalby 2 Kværs/Tørsbøl	0	0	4,5	0	4,5	-1,5	3
Kommuneby Gråsten/Alnor	0	0	0	0	0	0	0

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 316 af 5. maj 2004 skal myndigheder foretage en miljøvurdering af planers og programmers indvirkning på miljøet.

Kravet om miljøvurdering omfatter som udgangspunkt planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af VVM-direktivets bilag I og II inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse.

Samtidig med udarbejdelse af lokalplanforslaget er der gennemført en miljøscreening for området – dvs. en forudgående miljøundersøgelse, som skal afklare, om det er nødvendigt at arbejde videre med miljøforholdene for at gennemføre lokalplanen.

Det vurderes, at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har derfor besluttet, at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at planforslagene i vid udstrækning tager udgangspunkt i den gældende kommuneplan og at lokalplanen fastlægger en række bestemmelser der har til formål at begrænse indvirkningen på miljøet. Eksempelvis sikrer lokalplanen at eksisterende vandhuller bevares, at ny bebyggelse indpasses i forhold til landskabet og den eksisterende omkringliggende bebyggelse, at der anlægges stier sådan at der er adgang for cyklende og gående til idrætsanlæg og indkøbscenter.

Jordforurening og affaldsdepoter

Placering af overskudsjord skal det ske efter aftale med Gråsten Kommune, Torvet 8, 6300 Gråsten, tlf.nr. 74 65 12 30.

Arealet er ikke kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det, at »Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre«.

Teknisk forsyning

Området bliver separatloakeret ved byggemodningen. Spildevandet renses på rensningsanlægget ved HUK. Regnvand og overfladevand fra området ledes til Hundsbjerg Bæk.

Området skal vandforsynes fra offentlig vandforsyning.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsstativer.

Der må ikke opsættes udendørsantennener i området. Bebyggelsen skal tilsluttes til bynettet eller andet kabel TV.

Varmeforsyning

Området er omfattet af Gråsten Kommunes varmeplan, som udlægger området til fjernvarmeforsyning. Varmeplanen bestemmer ikke, at der er pligt til tilslutning til fjernvarmeforsyningen.

Bebyggelsen skal i henhold til denne lokalplan tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø

En stor del af vores forhistoriske kulturarv er skjult for det blotte øje. Den er gemt under marker, under vores byer og på bunden af søer, åer og moser.

Denne kulturarv er grundlag for en del af vores historie. For at kulturarven ikke skal blive ødelagt ved anlægs- og byggearbejder har folketingsloven vedtaget en ny museumslov. Kulturhistoriske værdier kan for eksempel være gravhøje, gravpladser, bopladser, voldsteder, køkkenmøddinger og lignende. Eller det kan være ældre boliger, værksteder, landbrugsbygninger, industrianlæg og lignende.

Hvis der under jordarbejder i området findes fortidsminder, der har en karakter, der nødvendiggør en udgravning, skal byggeriet afvente en udgravning, jf. Museumslovens § 27.

Eventuelle fund skal straks meldes til: Haderslev Museum, Dalgade 7, 6100 Haderslev, tlf. nr. 74 52 75 66.

Haderslev Museum har gennemført forundersøgelsen af lokalplanområdet etape I, som er lig med delområde 1a. Museet har inden for denne del af lokalplanområdet ikke fundet væsentlige jordfaste fortidsminder.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Haderslev Museum skal kontaktes.

Naturbeskyttelsesloven

Der er registreret naturbeskyttede arealer på dele af ejendommen.

Der er registreret et beskyttet sten- og jorddige i skellet mod vest. 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 jfr. Museumslovens § 29a .

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

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Vedtagelse af lokalplan nr. 81 forudsætter at skovbyggelinjen ophæves eller reduceres. Skov- og Naturstyrelsen anmodes derfor om at ophæve/reducere skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet samtidig med behandlingen af forslag til lokalplan nr. 81.

Der er 2 vandhuller på henholdsvis matr. nr. 98 og 277 af Rinkenæs ejerlav, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

Fredninger

Der er ikke registreret fredninger på arealet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands amt for ophævelse af landbrugspligten.

Sønderjyllands Amt skal meddele tilladelse til udledning af regnvand til Hundsbjerg Bæk.

Skov- og Naturstyrelsen for at ophæve/reducere skovbyggelinjen.

Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommene:

Matr. nr. 98, 277, 888 og 897 Rinkenæs:

1. Dok om byggelinjer mv.
2. Dok om byggelinier mv.
3. Dok om boringer, ledninger, kabler, adgangsvej i forb. med vandindvinding mv.
4. Dok om master mv, om respekt.
5. Dok byggelinjer mv.
7. Dok byggelinjer mv
8. Dok om adgangsbegrænsning
9. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
10. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
11. Skøde lyst servitutstiftende vedr. færdigselsret mv.
12. Tillæg nr 18 til Kommuneplan
13. Lokalplan nr 62
14. Rådighedsindskrækning som følge af ekspropriation - elektrisk drift på banestrækning vedr. matr nr 98, 277 og 1568.

Matr. nr. 137 Rinkenæs:

1. Dok om forkøbsret for staten

Matr. nr. 1186 Rinkenæs:

1. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, etablering af boringer mv
2. Dok om master mv.
3. Byplanvedtægt nr 5
4. Byplanvedtægt nr 5 om rådighedsindskrækning

5. Dok om naturgas/anlæg
6. Dok om transformatorstation/anlæg
7. Dok om vej mv, byggelinjer mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
8. Dok om færdselsret mv
9. Rådighedsindskrænkning som følge af ekspropriation - elektrisk drift af banestrækning

Vedtagelse

Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget til offentliggørelse af Gråsten byråd den 8. februar 2006.



Bendt Olesen
borgmester

Ejner Stølting
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt af Gråsten byråd den 10. maj 2006.



Bendt Olesen
borgmester

Ejner Stølting
kommunaldirektør

LOKALPLAN NR. 81 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED DYRHØJ

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål

- § 1.1. at etablere plangrundlaget for et nyt boligområde i Gråsten.
- § 1.2. at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til boligformål.
- § 1.3. at fastlægge retningslinier for fremtidigt byggeri, sådan at bebyggelsen fremstår som en landskabelig og arkitektonisk helhed.
- §1.4. at fastlægge at boligområdet kan anvendes til åben/lav og tæt/lav byggeri.

§2. Lokalplanens område og zonestatus

- § 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 98, 277, 888, 897 og del af 1482 alle af Rinkenæs, Rinkenæs ejerlav samt alle parceller, der efter den 1. januar 2006 udstykkes fra lokalplanens område.
- § 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Delområde 3, offentligt grønt område forbliver i landzone.

§3. Udstykning

- § 3.1. Lokalplanområdet kan udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- § 3.2. I området skal grunde til åben/lav bebyggelse være på mindst 700 m².
- § 3.3. I området skal grunde til tæt/lav bebyggelse være på mindst 300 m².
- § 3.4. I delområde 2 kan grundstørrelserne nedsættes på baggrund af en godkendt detaljeret bebyggelsesplan.

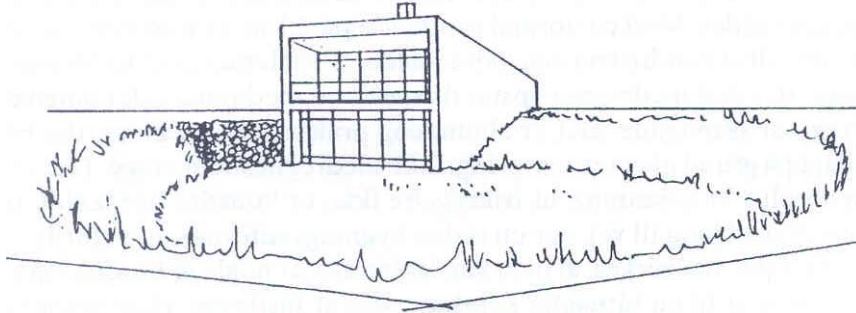
§4. Områdets anvendelse

- § 4.1. Lokalplanens område fastlægges til boligformål. Området kan bebygges med åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. I området kan der indpasses bebyggelse til lokale institutioner.
- § 4.2. Området opdeles i 4 delområder.
Delområde 1 og 1a må anvendes til åben/lav boligbebyggelse.
Delområde 2 må anvendes til åben/lav- og tæt/lav boligbebyggelse. Byrådet kan udfra en detaljeret bebyggelsesplan godkende at området udlægges til række, kæde- og klyngehuse.

- § 4.3. Delområde 3 udlægges til fælles friarealer i form af grønne områder med stier, leg- og boldspil samt lignende rekreative formål.
De fælles friarealer må kun indrettes med legeredskaber, bænke, bålsteder eller lignende, der er foreneligt med områdets funktion. Stier udlægges naturligt i terrænet.
- § 4.4. Der kan etableres liberale erhverv i området, hvis erhvervet etableres i boligen på følgende vilkår;
- at virksomheden skal drives af den, der bor i boligen.
 - at der må kun etableres virksomhed som kan drives uden at bolig og boligområdet ændrer karakter.
 - at virksomheden må ikke ved støj, lugt eller andet medføre ulemper for naboerne.
 - at virksomheden må på ingen måde foretage anlæg eller aktiviteter, der udgør en risiko for grundvandet.
 - at virksomhedens parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.
 - at skiltning og reklame skal godkendes af byrådet.
 - at der må ikke finde udendørs oplag sted.

§5. Byggeriets omfang og placering

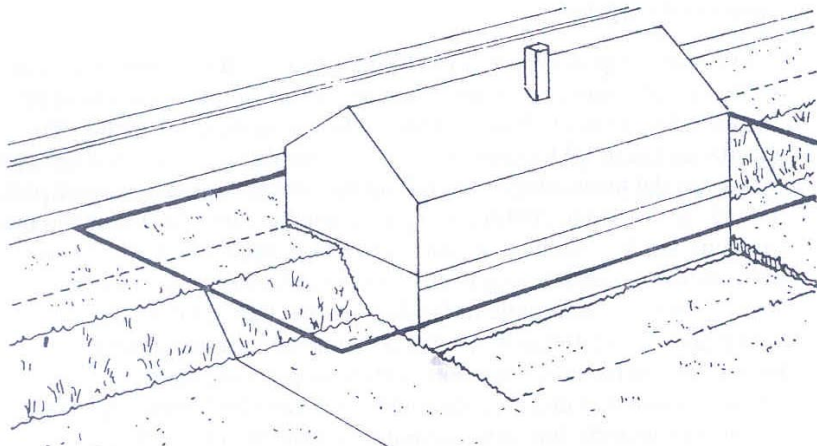
- § 5.1. Bebyggelsesprocenten ved åben/lav bebyggelse er 35 og tæt/lav bebyggelse 45.
I delområde 2 kan bebyggelsesprocenten være 60 ved godkendt detaljeret bebyggelsesplan.
- § 5.2. Der fastlægges en byggelinje til vejskel på stam- og boligveje i en afstand af 2,5 meter.
- § 5.3. Garage/carport kan placeres med side i vejskel. Fra portåbning til overkørsel skal der være mindst 5 meter.
- § 5.4. **I delområde 1** kan bebyggelsen opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 6 meter, målt fra et for den enkelte grund fastlagt niveauplan beregnet ud fra de konstaterede terrænkoter ved grundens hjørner. Der kan, hvor terrænforholdene giver mulighed for det, bygges i 2 etager mod den lavestliggende del af grunden.
- § 5.5. **I delområde 1a** kan bebyggelsen opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, målt fra et for den enkelte grund fastlagt niveauplan beregnet ud fra de konstaterede terrænkoter ved grundens hjørner.
- § 5.6. **I delområde 2** kan bebyggelsen opføres i 1 etager og en maksimal bygningshøjde på 6 meter, målt fra et for den enkelte grund fastlagt niveauplan beregnet ud fra de konstaterede terrænkoter ved grundens hjørner. Der kan, hvor terrænforholdene giver mulighed for det, bygges i 2 etager mod den lavestliggende del af grunden.



Hvor terrænet tillader det, kan bebyggelse opføres i 2 etager.

- § 5.7. I **delområde 3** må der ikke opføres nogen form for bebyggelse dog undtaget mindre bygninger til områdets drift og forsyning.
- § 5.8. Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af byrådet. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, normalt ved angivelse af planernes koter. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal der tages hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse. Der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund. Der kan fastlægges flere niveauplaner for samme grund.

Niveauplanerne fastlægges efter byggemodningen.



Niveauplan bestemt af vejplan.

- § 5.9. For at overholde grænseværdien for vibrationer fra jernbaner må der indenfor en afstand af 100 meter fra midten af jernbanen ikke opføres beboelsesbygninger med træbjælkelag. Se kortbilag 2.

§6. Byggeriets udseende

- § 6.1. Ydervægge skal fremstå i naturlige farver som f.eks. teglfarver eller jordfarver. Se bilag C.

§ 6.2. Tage på boligen skal dækkes med ikke reflekterende materialer og i naturlige farver f.eks. teglfarve eller jordfarver.

§ 6.3. Bebyggelsen skal fremstå i gode materialer.

§7. Veje og parkering

§ 7.1. Vejadgang til området sker fra Ravnsbjergvej ad Dyrhøj.

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

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

§ 7.4. Der udlægges stamveje på 10 m, og boligveje på 8 m. Cykelstier udlægges i en bredde af 2,5 meter. Gangstier udlægges i en bredde af 1,5 meter.

§8. Terrænregulering

§ 8.1. Der må ikke foretages terrænreguleringer. Der må påfyldes maks. 30 cm muld.

§9. Tekniske anlæg

§ 9.1. Alle ledninger skal føres i jord.

§ 9.2. Bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmeforsyning.

§ 9.3. Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg.

§ 9.4. Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt vandforsyningsanlæg.

§ 9.5. Der må ikke opsættes udendørsantenner i området. Bebyggelsen skal tilsluttes til bynettet eller andet kabel TV.

§ 9.6. Inden for området kan der opføres bygninger, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i områdets karakter. Det kan ske ved indhegning med hækplantning eller espalier.

§10. Beplantning

§ 10.1. Beplantningen i området skal kunne markere veje og stier, den skal være læggevende.

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

§ 10.3. Træer og buske må ikke være/blive højere end 8,5 m over færdigt terræn.

§11. Ubebyggede arealer og beplantning

§ 11.1. Ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes med belægning eller beplantning, sådan at området gives et ordentligt udseende.

§ 11.2. Områdets offentlige og private fællesarealer må, hverken i anlægs- eller driftsfasen, renholdes ved brug af sprøjtemidler.

§ 11.3. Søer i området børnesikres.

§ 11.4. Der udlægges areal til fritidsaktiviteter som vist på kortbilag 2.

§12. Naturbemyndelsesloven

§ 12.1. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddige som ligger i skellet mod øst. Diget er vist på kortbilag 4.

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

§ 12.3. De eksisterende vandhuller i området skal bevares. Vandhullerne skal holdes lysåbne sådan, at tilstanden pga. af skyggevirkning ikke ændres.

§13. Grundejerforening/ejerforening

§ 13.1 Der er medlemspligt af grundejerforeningen for samtlige grundejere i området. Grundejerforeningen Dyrhøj er etableret i forbindelse med 1 etape.

§14. Jordforurening og affaldsdepoter

§ 14.1. Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses, og byrådet skal underrettes herom jfr. Jordforureningslovens §71.

§15. Fortidsminder, fredninger og kulturmiljø

§ 15.1. Hvis der under jordarbejder i området findes fortidsminder, der har en karakter, der nødvendiggør en udgravning, skal byggeriet afvente en udgravning, jf. Museumslovens § 27.

§16. Tilladelser fra andre myndigheder

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

§ 16.2. En del af lokalplanens område er omfattet af skovbyggelinje. Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver at Skov- og Naturstyrelsen ophæver/reducerer byggelinjen.

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

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

§17. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 17.1. Ny bebyggelse må først tages i brug, når bebyggelsen er tilsluttet varmforsyning.

§18. Servitutter

§ 18.1. Private servitutter eller andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§19. Retsvirkninger

§ 19.1. 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.

- § 19.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- § 19.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1.
- § 19.4. 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.
- § 19.5. Større afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 81 er godkendt til offentliggørelse af

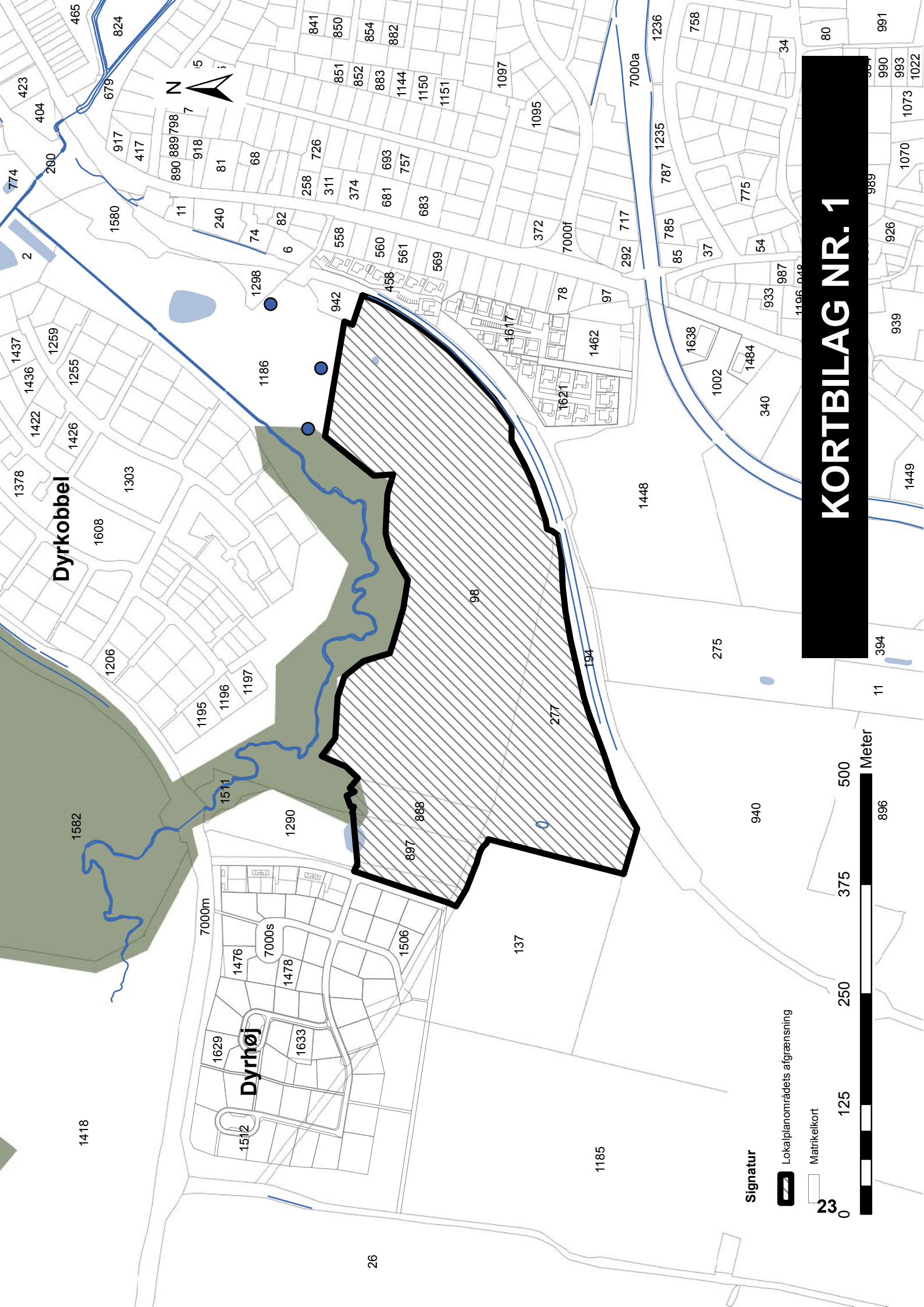
Gråsten byråd, den 8. februar 2006.

 
Bendt Olesen Ejner Stølting
borgmester kommunaldirektør

Lokalplan nr. 81 er endeligt vedtaget af

Gråsten byråd, den 10. maj 2006.

 
Bendt Olesen Ejner Stølting
borgmester kommunaldirektør



Dyrkobbel

Dyrhøj

KORTBILAG NR. 1

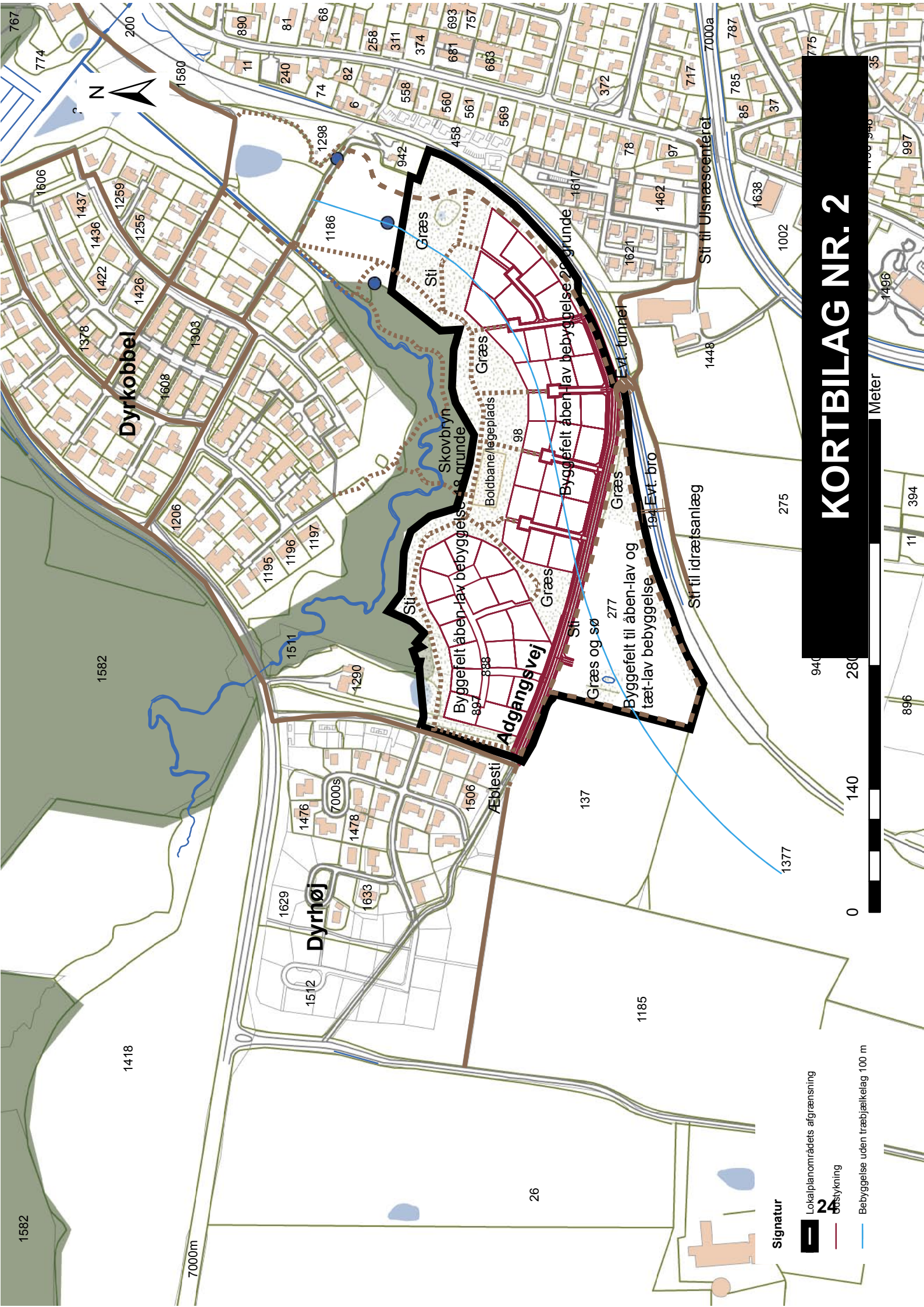
Signatur

 Lokalplanrådets afgrænsning

 Matrikelkort

23
0






KORTBILAG NR. 2

Signatur

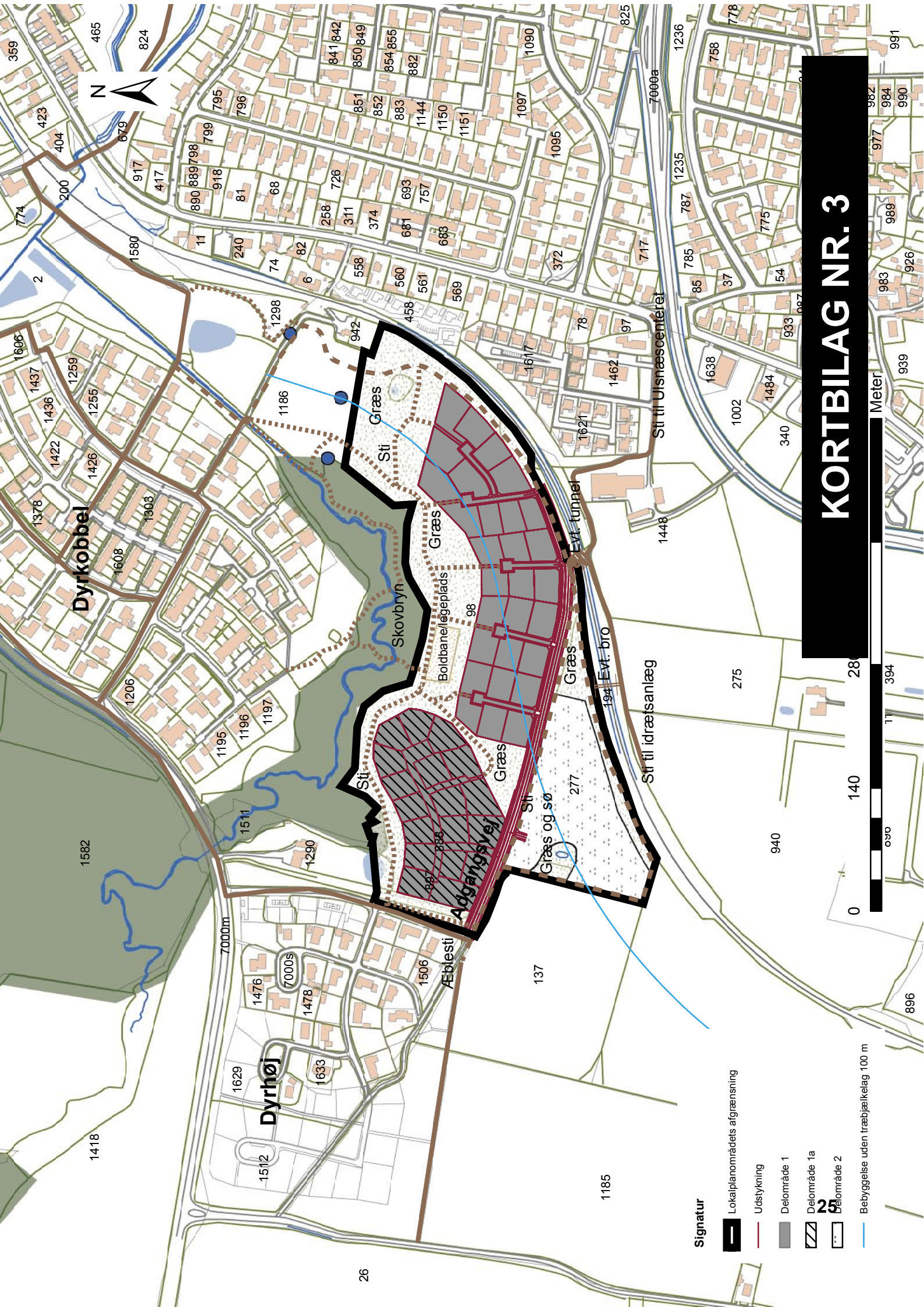
 Lokalplanrådets afgrænsning

 24-stykning

 Bebyggelse uden træbjælkelag 100 m









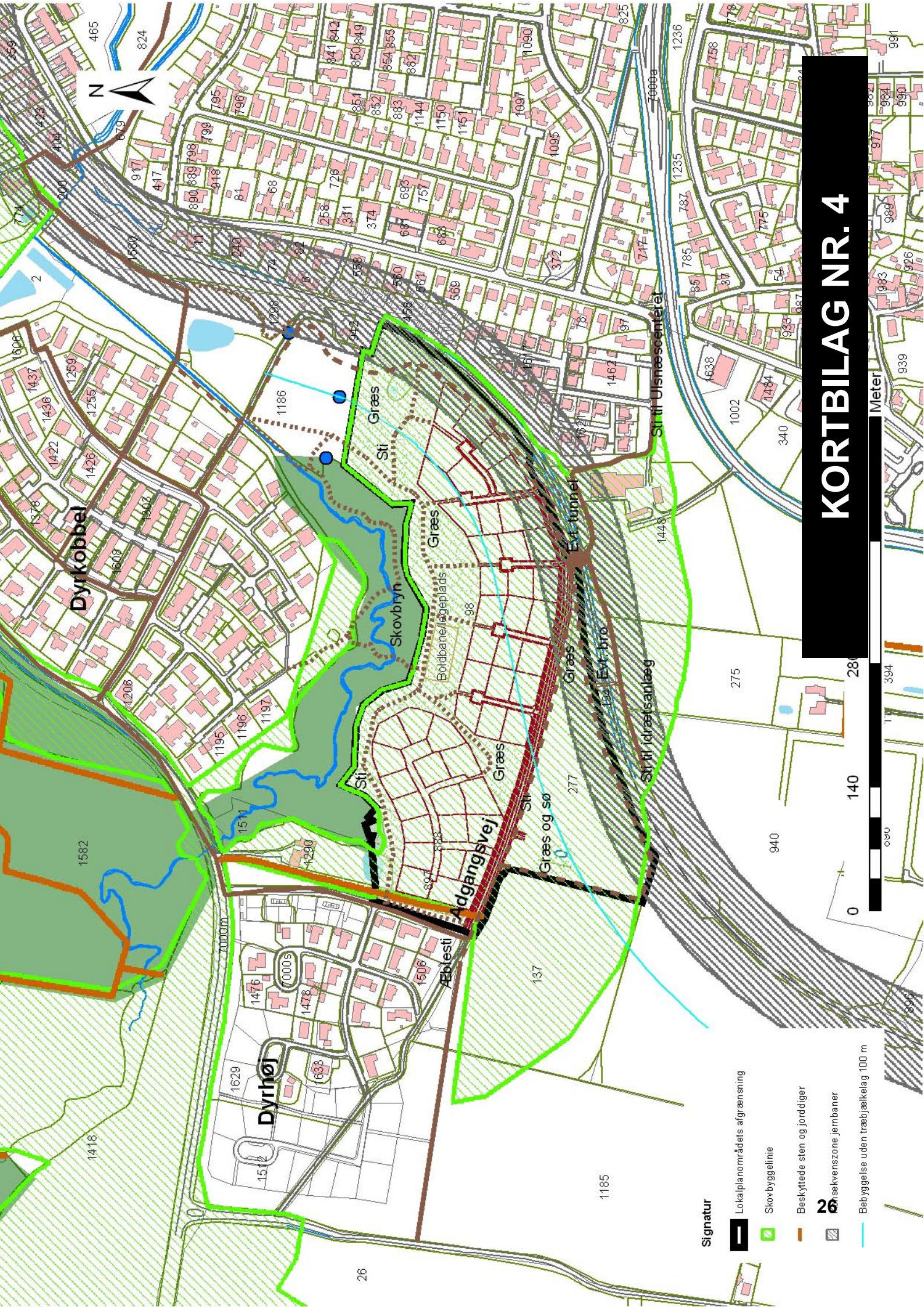
Meter



KORTBILAG NR. 3

Signatur

-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  Udstykning
-  Delområde 1
-  Delområde 1a
-  Delområde 2
-  Bebyggelse uden træbælkelæg 100 m



KORTBILAG NR. 4

Signatur

-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  Skovbyggelinie
-  Beskyttede sten og jorddiger
-  20 sekvenszone jernbaner
-  Bebyggelse uden træbjælkelag 100 m



Bilag A Forundersøgelse (Miljøvurdering)

Emne	Beskrivelse og vurdering af påvirkning	Vurdering af miljøpåvirknings væsentlighed
	1. Usandsynlig påvirkning 2. Mulighed for påvirkning 3. Sandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig 2. Måske væsentlig 3. Væsentlig
1. Visuel påvirkning: Bebyggelse, udsigt, indblik	<p>Området ligger omgivet af eks. boligbebyggelse og skov. Området vil blive bebygget med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der kan opføres boliger i 1 og, 1½ etager og 2 hvor terrænet giver mulighed for det. Den maksimale bygningshøjde ligger mellem 6 - 8,5 meter.</p> <p>Der fastlægges et niveauplan med maks. kote for bygningshøjden for hver enkelt grund. Området vil pga. den eksisterende foranliggende bebyggelse og skoven ikke være synlig fra kysten.</p> <p>Usandsynlig påvirkning</p>	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.
2. Landskab: Værdifuldt landskab	<p>Der er før bebyggelse kun spredt beplantning i området. Det skal tilstræbes, at træer langs veje og stier er markante. Det åbne landskab vil ikke forblive synligt, når området bebygges og beplantes. De grønne områder kan beplantes med grupper af bær bærene træer og buske for både at beskytte og tilgode dyre- og fuglelivet.</p> <p>Mulighed for påvirkning</p>	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.
3. Naturbeskyttelsesinteresser: Beskyttede jord- og stendiger, beskyttede vandhuller, skovbyggelinje mv.	<p>Der er 300 meter skovbyggelinje samt et fredet sten- og jorddige i område. Skovbyggelinjen søges ophævet/reduceret. Både i den vestlige og den østlige del af området er vandhuller, som bevares.</p> <p>Usandsynlig påvirkning</p>	Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.

<p>4. Biologisk mangfoldighed: Fauna (påvirkning af dyreliv/levesteder for dyr), flora (bevaringsværdige planter, forekomst af truede plantearter)</p>	<p>Området har ikke tidligere været bebygget. De grønne områder kan beplantes med grupper af bær bærene træer og buske for både at beskytte og tilgodese dyre- og fuglelivet. Usandsynlig påvirkning, fordi projektet ikke medfører indgreb i biologiske spredningskorridorer eller biotoper.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>5. Jord og undergrund: Registreret forurening, deponi, blød bund</p>	<p>Der er ikke registreret forurening i området. Ejendommen har tidligere været anvendt som opdyrket landbrugsjord. Usandsynlig påvirkning, fordi projektet ikke medfører væsentlige ændringer af jordbundsforholdene.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>6. Vand: Drikkevandsintersser, boringer</p>	<p>Området er udpeget som almindelig drikkevandsinteresser og ligger indenfor indvindingsoplandet til Gråsten Kommunale Vandforsyning. Byrådet appellerer til at der ikke må anvendes sprøjtemidler på offentlige og private fællesarealer. Det tinglyses på ejendommene, at der ikke må anvendes sprøjtemidler. Området bliver kloakeret. Usandsynlig påvirkning.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>7. Luft: Luftforurening fra trafik/virk-somheder</p>	<p>En forøgelse af boligantallet vil angiveligt medføre en stigning i luftforureningen fra trafik. Usandsynlig påvirkning</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>

<p>8. Klimapåvirkning: Vindforhold, skyggegener, vindturbulens mv.</p>	<p>Planen fastlægger niveauplaner for den enkelte grund. Bebyggelsen må maks. opføres i 8,5 m svarende til bebyggelse i 1-2 plan. Der tages i planlægningen hensyn til niveauforskelle, sådan at der på de højeste steder kun må bygges i en etage. Usandsynlig påvirkning fordi byggeriet vil ikke medføre gener i form af vindturbulens eller skygge for de omkringliggende ejendomme</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>9. Kulturarv: Værdifulde kulturmiljøer, jordfaste fortidsminder, kirkefredninger, fredede bygninger arkitektonisk og arkæologisk arv</p>	<p>Der er registreret forekomster af værdifulde kulturmiljøer eller jordfaste fortidsminder. Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen. Usandsynlig påvirkning.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>10. Befolkning: Befolkningstal, befolkningens levevilkår, beskæftigelse, sociale forhold</p>	<p>Lokalplanen giver mulighed for flere boliger og større befolkningstæthed.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>11. Menneskers sundhed: Støj, luftforurening stressfaktorer</p>	<p>Området har tidligere været dyrket landbrugsjord og der er ikke reg. forurening i området. Der vil være et højere støjniveau fra trafik og almindelige aktiviteter fra et boligområde med den nye anvendelse. Der er minimale belastningsfaktorer i forhold til lugt, luftforurening og støj. Usandsynlig påvirkning fordi projektet ikke medfører væsentlige genevirkninger for mennesker.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>12. Trafik: Trafikmængde og transportarbejde</p>	<p>Der vil forekomme en øget trafikmængde ved projektets gennemførelse. Usandsynlig påvirkning.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>

<p>13. Materielle goder: Inddragelse af eks. materielle goder. F.eks. at et projekt medfører indgreb i et grønt område mv.</p>	<p>Projektet medfører ikke, at der skal inddrages arealer, som har rekreativ værdi eller rummer bygninger, der har betydning for kommunens eller lokalområdets borgere og brugere. Usandsynlig påvirkning.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>14. Naboområder: Konsekvenserne for naboerne ved at gennemføre projektet</p>	<p>Usandsynlig påvirkning.</p>	<p>Miljøpåvirkningen skønnes uvæsentlig.</p>
<p>15. Alternativer, 0-løsning: Vurdering af om projektet kunne være placeret et andet og mere hensigtsmæssigt sted eller helt udelades</p>	<p>Alternativ placering: Området har i mange år været dyrket som landbrugsjord. 0-løsning: Ikke relevant. Der skønnes ikke at være relevante alternative placeringer.</p>	

Bilag - B Miljøscreening

Emne	Beskrivelse og vurdering af påvirkning	Vurdering af miljøpåvirknings væsentlighed
	1. Usandsynlig påvirkning 2. Mulighed for påvirkning 3. Sandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig 2. Måske væsentlig 3. Væsentlig
1. Visuel påvirkning	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
2. Landskab	1. Mulighed for påvirkning	1. Uvæsentlig
3. Naturbeskyttelse	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
4. Naturbeskyttelsesinteresser	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
5. Jord og undergrund	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
6. Vand	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
7. Luft	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
8. Klimapåvirkning	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
9. Kulturarv	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
10. Befolkning	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
11. Menneskers sundhed	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
12. Trafik	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
13. Materielle goder	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
14. Naboområder	1. Usandsynlig påvirkning	1. Uvæsentlig
15. Alternativer, 0-løsning	Der skønnes ikke at være relevante alternative placeringer.	

Miljøvurdering

Skemaet på denne side er et resumé af forundersøgelsen. En detaljeret beskrivelse af forundersøgelsen med beskrivelser af projektets miljøpåvirkning og vurdering af påvirkningens væsentlighed fremgår af Bilag A.

Konklusion

Det vurderes, at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har derfor besluttet, at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at planforslagene i vid udstrækning tager udgangspunkt i den gældende kommuneplan og at lokalplanen fastlægger en række bestemmelser der har til formål at begrænse indvirkningen på miljøet. Eksempelvis sikrer lokalplanen at eksisterende vandhuller bevares, at ny bebyggelse indpasses

forhold til landskabet og den eksisterende omkringliggende bebyggelse at der anlægges stier sådan at der er adgang for cyklende og gående til idrætsanlæg og indkøbscenter.

Bilag ”jordfarver”

Bilaget giver en nærmere beskrivelse af farvebetegnelsen 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.

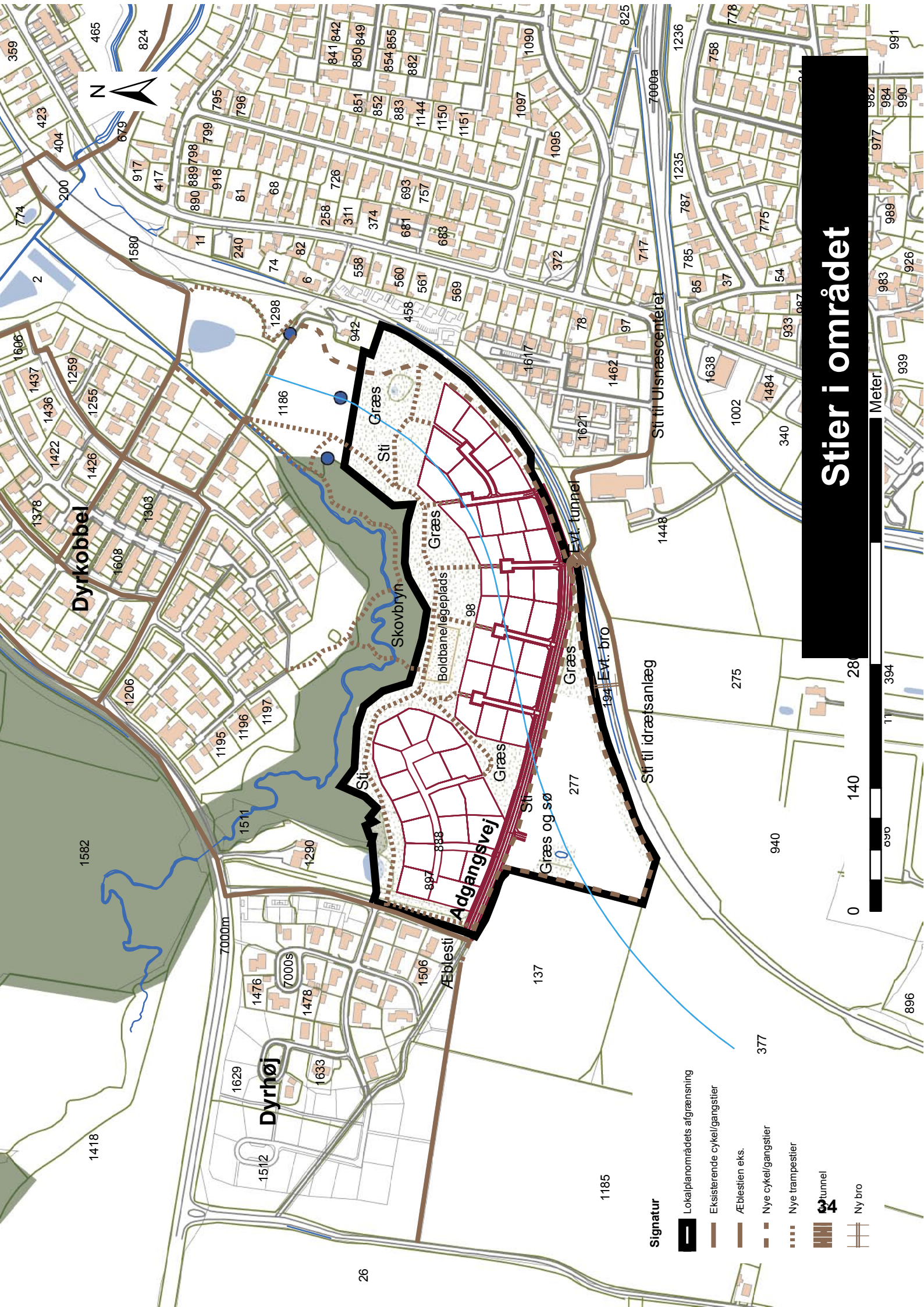
De hvide jordfarver, der ikke skal omtales nærmere, omfatter bl.a. gips og kridt.

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 i det konkrete farvevalg.



Stier i området

- Signatur**
-  Lokalplanområdets afgrænsning
 -  Eksisterende cykel/gangstier
 -  Æblestien eks.
 -  Nye cykel/gangstier
 -  Nye trampestier
 -  Tunnel
 -  Ny bro

0 140 280
Meter