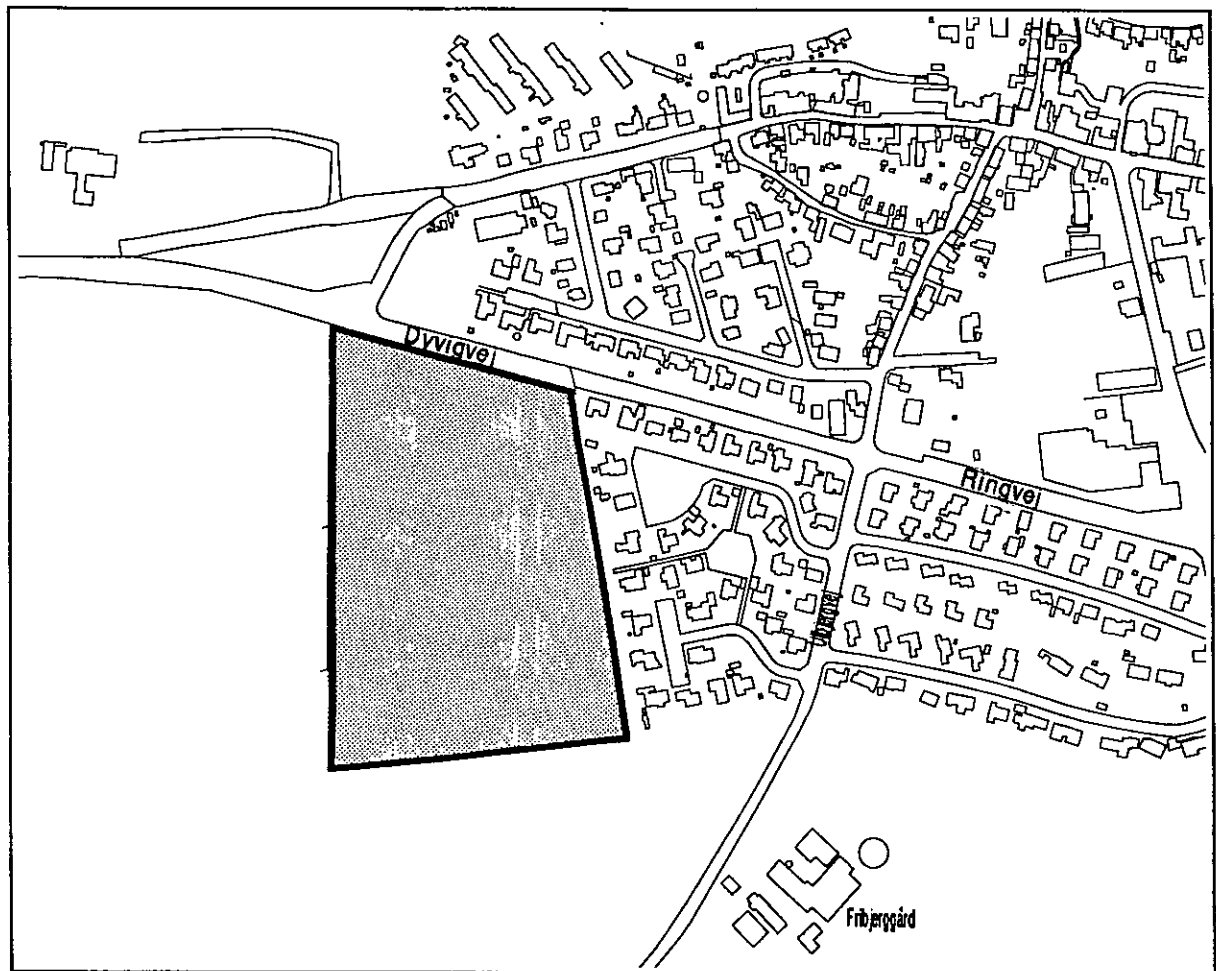


LOKALPLAN 164

BOLIGOMRÅDE VED DYVIGVEJ I NORDBORG



NORDBORG KOMMUNE 1997

Hvad er en lokalplan?

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

Der skal ifølge planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom.

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

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for 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 i kommunen.

Offentliggørelse

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

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens godkendelse.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Nordborg Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Fremlæggelse

Dette lokalplanforslag er offentligt fremlagt i perioden fra den 29. januar til den 31. marts 1997. Eventuelle ændringsforslag, bemærkninger eller indsigelser til lokalplanforslaget skal indsendes skriftligt til:

Nordborg Kommune
Teknik og Miljø
Mads Clausens Vej 13
6430 Nordborg

Yderligere oplysninger kan indhentes hos Ida Rytter Hansen, Teknik og Miljø på tlf. 74 15 16 67.

Lokalplan nr. 164

**- for et boligområde
ved Dyvigvej i Nordborg.**

*Lokalplanen er udarbejdet i november 1996 af
Teknik og Miljø i samarbejde med byplanarki-
tekt Chr. Raun, Boligselskabet DANBO samt
Nordborg Andelsboligforening.*

Indholdsfortegnelse

Baggrund	7
Områdets beliggenhed.....	7
Eksisterende forhold.....	8
Fremtidige forhold	9

Redegørelse

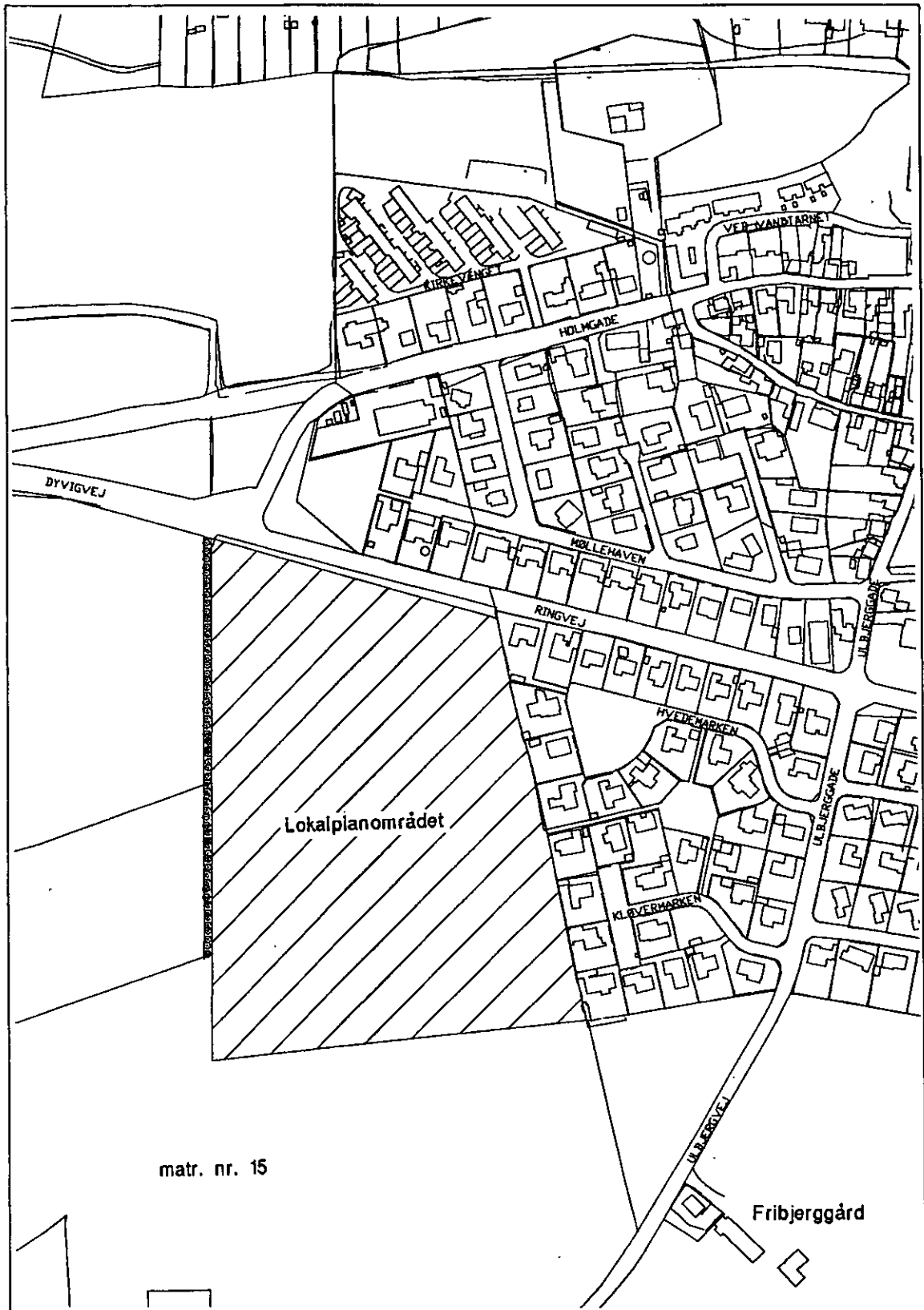
Regionplanen.....	10
Kommuneplanen	10
Forsyningsforhold	11
Vejforhold	11
Byggemodning mv.	13
Zonestatus	13
Servitutbestemmelser	13
Affaldsdepotloven.....	13
Landbrugsloven.....	14
Naturbeskyttelsesloven.....	14
Museumsloven	15

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus.....	17
§ 3 Områdets anvendelse.....	18
§ 4 Udstykning.....	18
§ 5 Omfang og placering	19
§ 6 Ydre fremtræden.....	20
§ 7 Ubebyggede arealer og hegn.....	21
§ 8 Vejforhold.....	21
§ 9 Parkering.....	22
§ 10 Ledningsanlæg og antenner	22
§ 11 Ibrugtagning.....	23
§ 12 Tilladelser	23
§ 13 Endelige retsvirkninger.....	23
§ 14 Vedtagelsespåtegning	24

Bilag

- I Lokalplanområdets afgrænsning
- II Bindingskort
- III Illustrationsplan
- IV Beplantningsplan

Lokalplan nr. 164 - for et boligområde ved Dyvigvej



Lokalplanområdet vist med skravering, målforshold 1 : 4.000.

Baggrund

I Nordborg Kommune er der stor efterspørgsel efter boliger. Byrådet har på denne baggrund besluttet at udlægge arealer til boligbebyggelse tæt ved Nordborg By.

Lokalplan nr. 164 skal sikre, at der syd for Dyvigvej kan opføres boligbebyggelse i overensstemmelse med byrådets intentioner om anvendelse af området.

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6,8 ha. Området er beliggende syd for Dyvigvej og vest for parcelhusbebyggelsen ved Hvedemarken og Kløvermarken i Nordborg.

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 15, Holm Ejerlav.

Eksisterende forhold

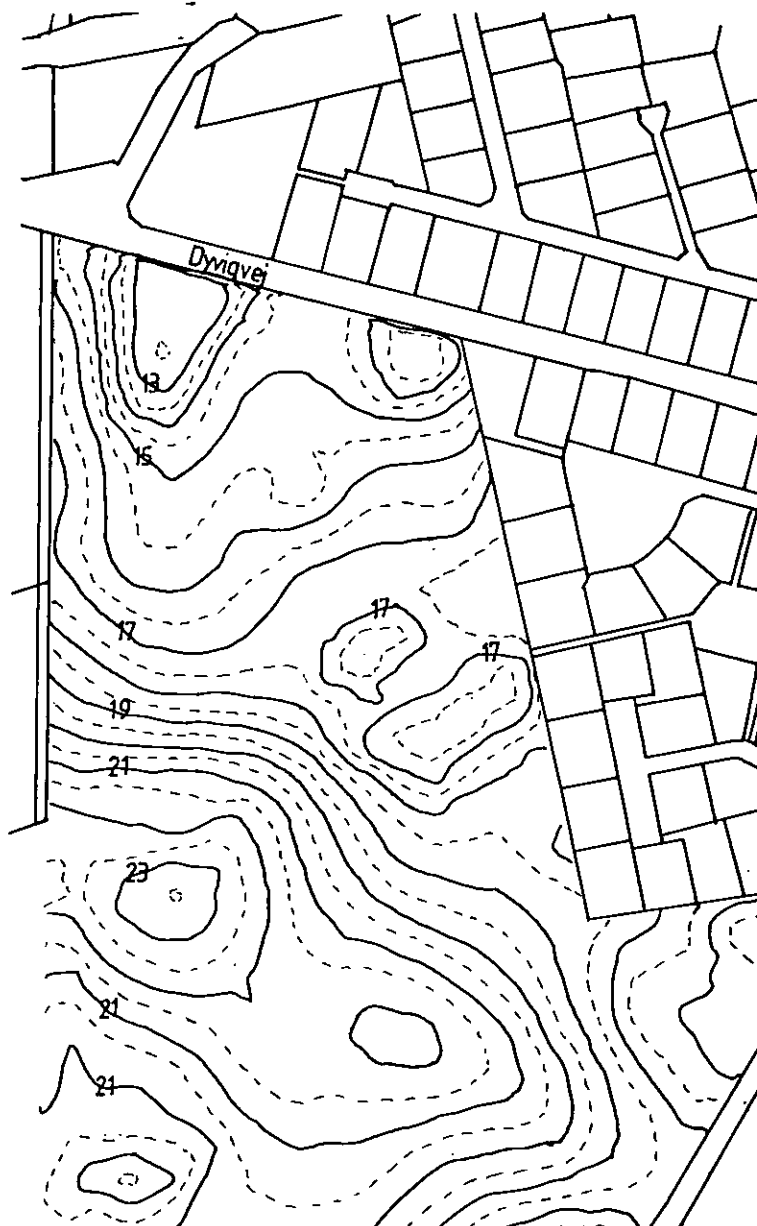
Lokalplanområdet udgør en del af ejendommen "Fribjerggård", der hidtil har været anvendt til landbrugsformål.

Koterne i lokalplanområdet varierer fra det laveste punkt ved Dyvigvej på kote 13,5 m til et højdepunkt i den sydvestlige del af lokalplanområdet på kote 23,5 m.

Mod nord grænser lokalplanområdet til Dyvigvej, der er en kommunevej.

Vest for lokalplanområdet anvendes arealerne til landbrugsformål. Ved afgrænsningen af lokalplanområdet er der et jorddige med levende hegn.

Mod syd drives jorden som landbrugsjord, mens arealerne mod øst består af parcelhusbebyggelserne Hvedemarken og Kløvermarken. Bebyggelsen er opført i 1960'erne, og den består af én etages huse med lav taghældning.



Koter - 0,5 m niveauforskel.

Fremtidige forhold

Lokalplanområdet forventes udbygget i flere etaper, og der vil kunne opføres op til 90 boliger inden for området.

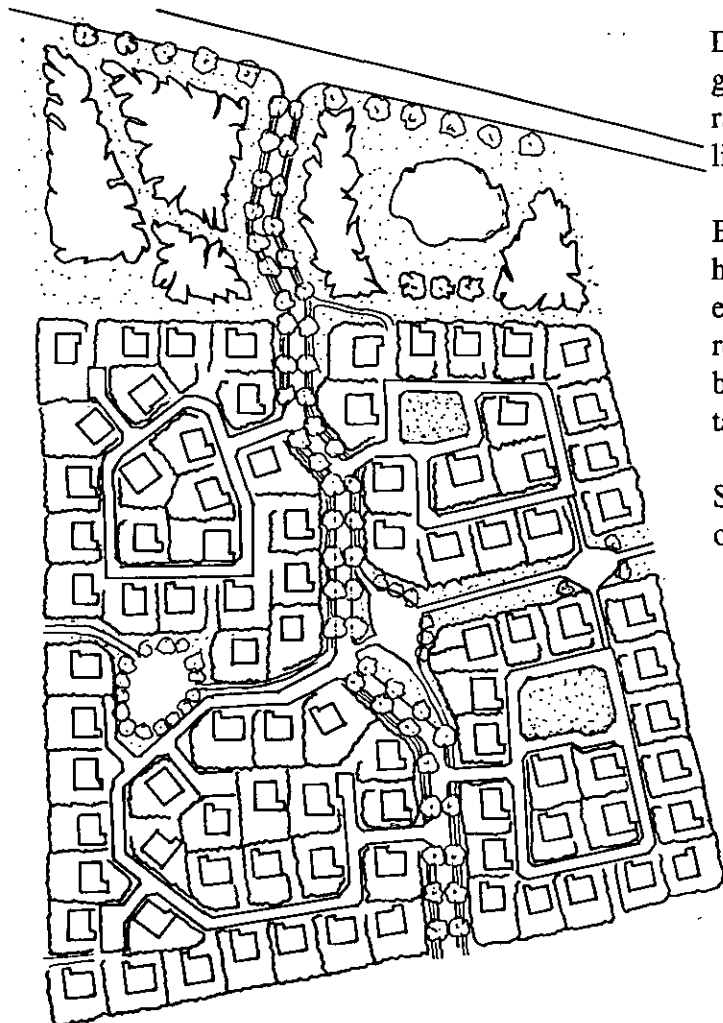
I lokalplanområdets nordlige del sikres areal til et beplantningsbælte ved Dyvigvej. I beplantningsbæltet er der mulighed for at etablere en sø.

Lokalplanområdet deles af en stamvej, der ved stikveje vejforsyrer fire boliggrupper. Stamvejen skal desuden vejforsyne fremtidige boligområder syd for lokalplanområdet.

Der sikres areal til en stiforbindelse gennem lokalplanområdet fra boligområdet Hvedemarken til et fremtidigt boligområde vest for lokalplanområdet.

Bebyggelsen vil kunne opføres i henholdsvis én etage tæt op ad det eksisterende boligområde, mens der i den resterende del af området kan opføres byggeri i én etage med udnyttet tagetage.

Som forslag til fremtidig anvendelse af området henvises til kortbilag III.



Redegørelse

I det følgende redegøres for planlægning, forsyningsmuligheder og øvrige bestemmelser, der er gældende for området.

Regionplanen

I regionplan 1993 - 2004 er området udlagt til landbrug. Området vil ved næste revision af regionplanen ændre status til byområde.

Kommuneplanen

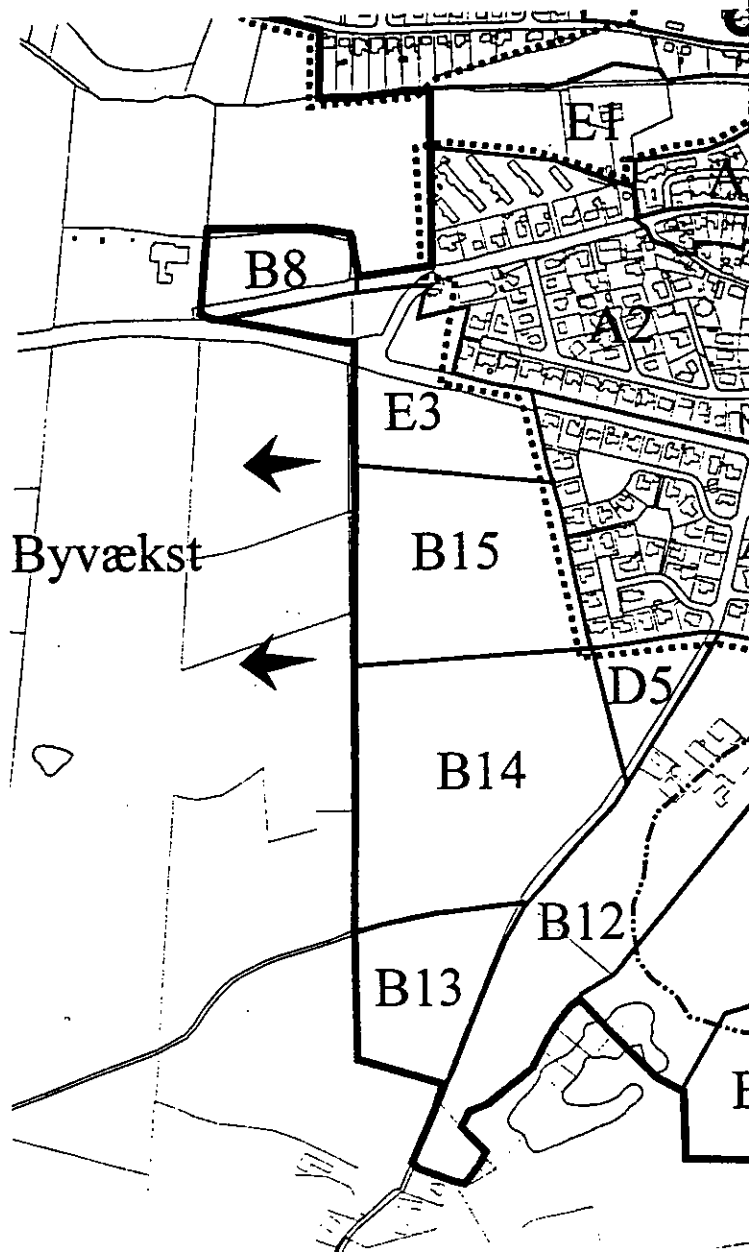
Kommuneplanen for perioden 1996-2004 betegner området som et interesseområde for fremtidig vækst.

Nordborg Byråd har i 1996 vedtaget kommuneplantillæg nr. 28 for området ved Fribjerggård. Arealerne er planlagt til parcelhusbebyggelse, tæt-lavt boligbyggeri samt institutioner.

Lokalplan nr. 164 omfatter planområderne 05-B15 og 05-E3, der er udlagt til boligformål og rekreativt område.

Målsætningen for området er, at der opføres enfamilieboliger i område 05-B15 med et udseende og en udformning, der naturligt falder ind i landskabet. Desuden skal der i område 05-E3 etableres et beplantningsbælte mod Dyvigvej, hvor der kan etableres et vandhul mv.

Planområderne B13 og B14 er planlagt til fremtidig boligudbygning. Disse arealer skal vejforsynes ad stamvejen gennem planområde B15. Planområde D5 er planlagt til institutioner og offentlige formål, f.eks. børnehave, plejehjem mv.



Udsnit fra kommuneplanen, planområde 5.

Forsyningsforhold

Lokalplanområdet vil blive kloakeret og spildevandet renses i Himmark renseanlæg. Ved revision af spildevandsplanen i 1997 vil området indgå som kloakeret område.

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra Nordborg Vandforsyning.

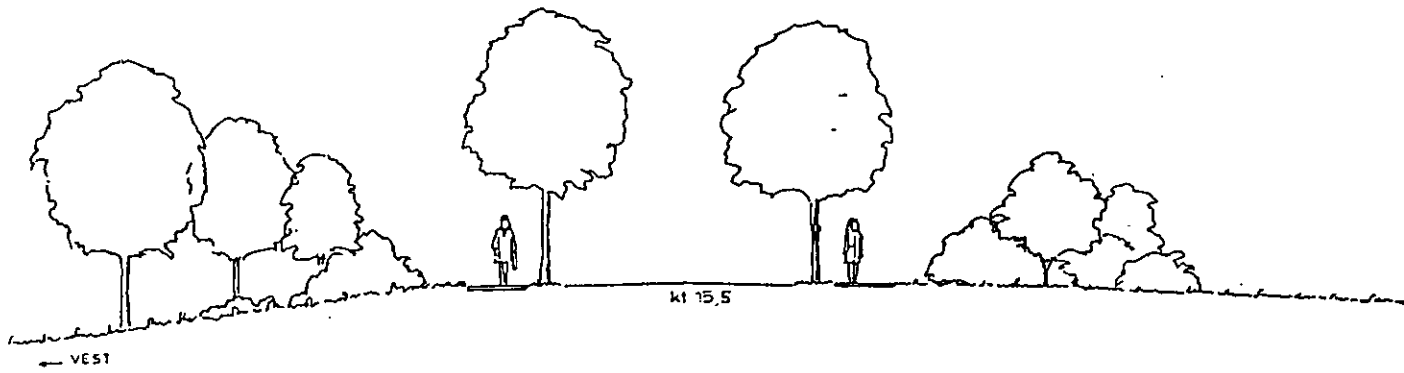
Ny bebyggelse varmforsynes med kollektiv varmforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesantenneanlæg.

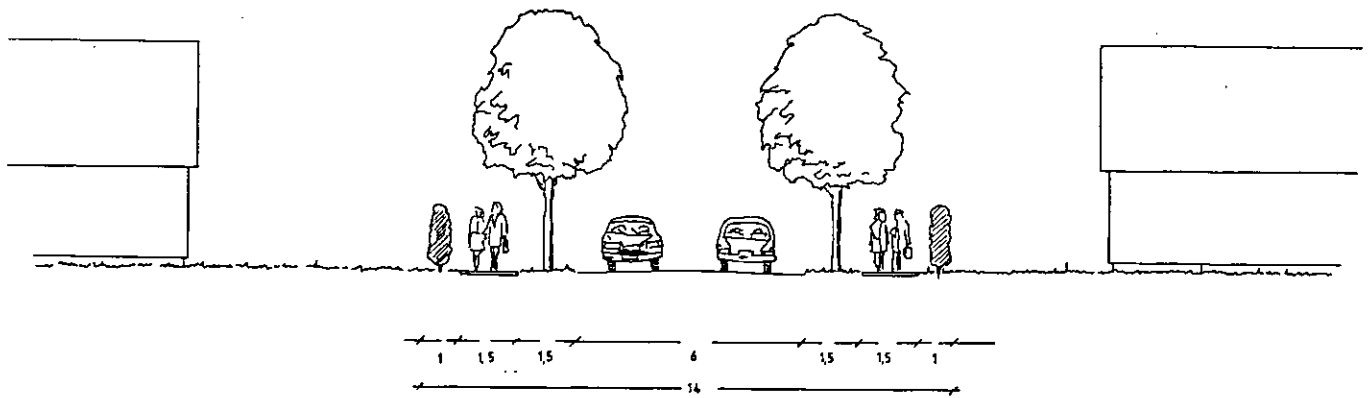
Vejforhold

Planområdet skal vejforsynes fra Dyvigvej. Af trafiksikkerhedsmæssige årsager er der sikret oversigtsarealer ved udkørsel fra stamvejen til Dyvigvej. Oversigtsarealerne er udlagt som trekantede felter på 5 x 10 m, se kortbilag II.

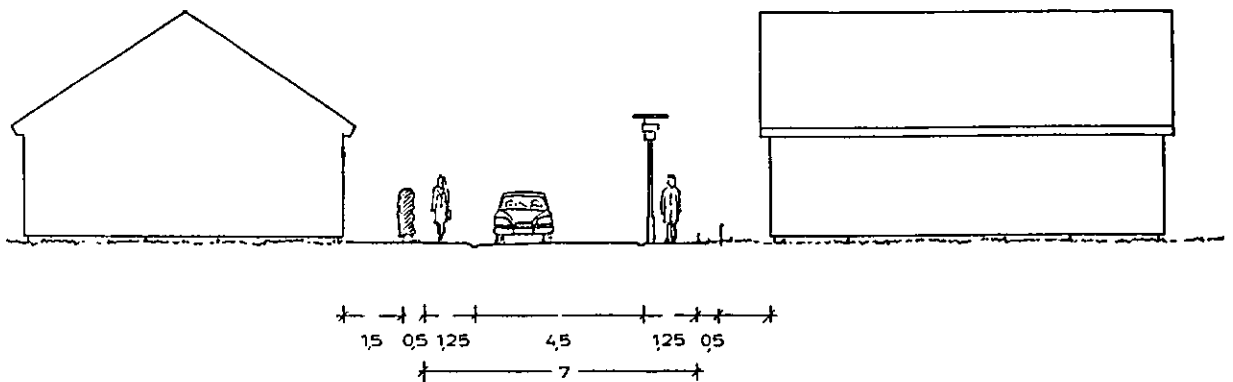
På næste side ses forslag til vejtværsnit for henholdsvis stamvejen og boligvejene.



Vejtværsnit - Stamvej, delområde A



Vejtværsnit - Stamvej, delområde B



Vejtværsnit - Boligvej, delområde B

Byggemodning

Lokalplanområdet er let bakket, og det øverste lag består af moræneler. Der kan i lavninger være blød bund, hvilket bygherren rent byggeteknisk skal være opmærksom på.

Zonestatus

Lokalplanområdet har inden vedtagelse af lokalplan nr. 164 landzonestatus. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Servitutbestemmelser

Der er lyst følgende servitutter, deklara-tioner, byrder mv. på den ejendom, der er omfattet af lokalplanen:

1. Byggelinie langs landevejen
2. Dokument om kabler mv.
3. Dokument om affaldsdepoter
4. Dokument om afvandingsledning

Dokumentet om byggelinier og dokumentet om kabler skal respekteres ved ændringer langs Dyvigvej. Affaldsdepotet og afvandingsledningen er beliggende på del af ejendommen, der ikke er omfattet af denne lokalplan.

Byggemodning

Lokalplanområdet er let bakket, og det øverste lag består af moræneler. Der kan i lavninger være blød bund, hvilket bygherren rent byggeteknisk skal være opmærksom på.

Zonestatus

Lokalplanområdet har inden vedtagelse af lokalplan nr. 164 landzonestatus. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Servitutbestemmelser

Der er lyst følgende servitutter, deklara-tioner, byrder mv. på den ejendom, der er omfattet af lokalplanen:

1. Byggelinie langs landevejen
2. Dokument om kabler mv.
3. Dokument om affaldsdepoter
4. Dokument om afvandingsledning.

Dokumentet om byggelinier og dokumentet om kabler skal respekteres ved ændringer langs Dyvigvej. Affaldsdepotet og afvandingsledningen er beliggende på del af ejendommen, der ikke er omfattet af denne lokalplan.

Affaldsdepotloven

Der er ikke tinglyst affaldsdepoter inden for lokalplanområdet ved lokalplanfor-slagets fremsættelse. Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder opdages et depot eller en forurening af jorden, skal kommunen underrettes. Eventuelle igangværende bygge- eller jordarbejder skal samtidig standses. Jf. affaldsdepot-lovens §§ 19 og 20.

I det følgende beskrives, hvilke tilladelser der skal indhentes, forud for en realisering af lokalplanen.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på de jorder, som lokalplanen omfatter. Landbrugspligten skal ophæves, før arealerne kan anvendes til byformål. Indtil da skal arealerne anvendes til landbrugsformål.¹

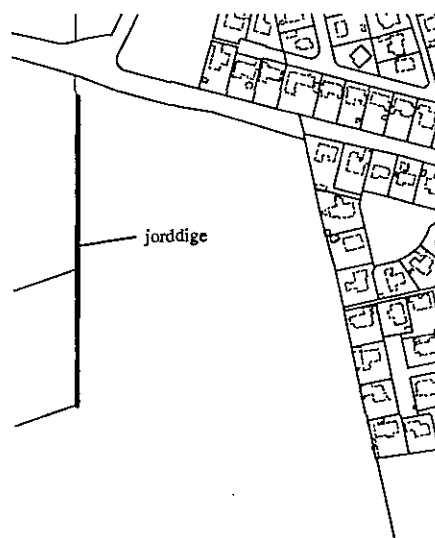
Med hensyn til inddragelse af landbrugsjorder til boligformål, henvises til landbrugsundersøgelsen på Als om harmoni mellem husdyrproduktion og tilgængelige udspretningsarealer.

Naturbeskyttelsesloven

Ved lokalplanområdets afgrænsning mod vest er et jorddige, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 4.

Diger i byzone er ikke beskyttet, mens diger på grænsen mellem byzone og landzone er beskyttet. Diget vil efter endelig vedtagelse af lokalplanen være beskyttet, hvorfor der ikke må foretages ændringer i tilstanden af diget uden forudgående tilladelse fra Sønderjyllands Amt, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Ved udbygning af fremtidige boligområder vest for lokalplanområdet vil der skulle foretages digegennembrud i forbindelse med udbygning af stinettet. Bestemmelser herfor vil blive fastlagt ved senere planlægning.



Jorddige bevokset med levende hegn

¹En virkeliggørelse af lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter ansøgning til Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt, jf. landbrugslovens § 4. Indtil realisering af lokalplanen skal arealet drives efter landbrugslovens regler herom, jf. §§ 7, 7a og 7b.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet vil der være mulighed for at støde på fortidsminder, der er omfattet af museumslovens § 26. Forinden byggemodning skal området eventuelt afsøges for fortidsminder.

Henvendelse:

Haderslev Museum
Dalgade 7
6100 Haderslev
Tlf. 74 52 75 66



Delområderne A og B, målforshold 1:2.000.

Lokalplan nr. 164 for et boligområde ved Dyvigvej

I henhold til planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at området omdannes til et attraktivt boligområde med mulighed for at opføre tæt-lav boligbebyggelse,
- at den ny bebyggelse får et udseende og en udformning, så den naturligt falder ind i det kuperede landskab,
- at sikre offentligheden adgang ad stier gennem området, og
- at der sikres udlæg til et grønt område mod Dyvigvej.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag I.

2.2 Lokalplanen omfatter del af matr. nr. 15, Holm.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 164 overføres lokalplanområdet til byzone.

2.4 I denne lokalplan forstås ved:

delområde: et område med selvstændig anvendelse, der på kortbilag II er benævnt hhv. A og B.

boliggruppe: en gruppe af 15-30 boligenheder, der på kortbilag II er benævnt hhv. B1, B2, B3 og B4.

boligenhed: ét enfamiliehus med tilhørende haveareal, som skitseret på kortbilag III.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til grønt område.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål og til de faciliteter, der naturligt hører hjemme i et boligområde, f.eks. fælleshus og legeplads.
- 3.3 Byggelse må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

§ 4 Udstykning

- 4.1 I delområde A må der ikke ved matrikulære ændringer oprettes nye ejendomme.
- 4.2 I delområde B må der kun oprettes nye ejendomme i overensstemmelse med udstykningsplanen i kortbilag III eller en af byrådet godkendt udstykningsplan. Nye ejendomme må ikke oprettes med en grundstørrelse mindre end 300 m².

§ 5 Omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for hver boligenhed udstykket efter § 4.2 må ikke overstige 40.
- 5.2 Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra naturligt terræn. På skrånende terræn måles højden som en gennemsnitshøjde.
- 5.3 Inden for delområde B, zone med skravering på kortbilag II:
- boligbebyggelse må maksimalt opføres i én etage uden udnyttelig tagetage,
 - bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade,
 - tages hældning må ikke overstige 35 grader, og
 - ingen bebyggelse må placeres nærmere vejskel end 1,3 m.
- 5.4 Inden for delområde B, zone uden skravering på kortbilag II:
- boligbebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage,
 - bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade,
 - tages hældning må ikke overstige 45 grader, og
 - ingen bebyggelse må placeres nærmere vejskel end 1,3 m.

§ 6 Ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelsen inden for den enkelte boliggruppe skal have en fælles arkitektonisk og materialemæssig ensartethed.
- 6.2 Tage dækkes med teglsten eller betontagsten i røde, brune eller sorte farver, jf. dog § 6.4.
- 6.3 Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller som pudset eller skuret murværk, jf. dog § 6.4.
- 6.4 Mindre facadepartier og tagdele kan fremstå i andre materialer, f.eks. glas, træ eller granit.
- 6.5 Carporte, garager og udestuer kan opføres inden for rammerne af § 6.1.
- 6.6 Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne boligenheden med alternativ energiform, kan udføres på eller i forbindelse med beboelseshuset.
- 6.7 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Ubebyggede arealer og hegn

7.1 I delområde A:

- arealerne er offentlige,
- der skal plantes med egnstypiske træer,
- beplantningen foretages i princippet som vist på kortbilag IV,
- der kan ske udgravning til en sø, som vist på kortbilag III, og
- der kan etableres stier med et forløb i princippet som vist på kortbilag III.

7.2 I delområde B

- hegn må kun etableres som levende hegn, og
- der udlægges areal til legeplads på mindst 20 m² pr. boligenhed.
- der anlægges én legeplads indenfor boliggrupperne B1 og B2 og én legeplads indenfor boliggrupperne B3 og B4.

§ 8 Vejforhold

8.1 Der etableres en stamvej med et forløb som vist på kortbilag II. Stamvejen udlægges i en bredde af 14 m.

8.2 Der etableres en offentlig sti fra stamvejen mellem boliggruppe B1-B3 og B2-B4 i princippet som vist på kortbilag II.

8.3 I delområde B udlægges boligveje i en bredde af 7 m og stier udlægges i en mindste bredde af 3 m i princippet som vist på kortbilag III.

- 8.4 Vej- og stiareal inden for hver boliggruppe B1, B2, B3 og B4 udlægges som private fællesveje.
- 8.5 Ved vejtilslutning til Dyvigvej skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på kortbilag II, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

§ 9 Parkering

- 9.1 Ved opførelse af enfamiliehuse skal der etableres parkeringsmulighed for to biler inden for hver boligenhed.
- 9.2 Ved opførelse af rækkehuse eller huse med fælles parkeringsareal skal der anlægges 1,0 parkeringsplads pr. boligenhed, og der skal udlægges areal til reserveparkering svarende til 0,3 parkeringsplads pr. boligenhed.

§ 10 Ledningsanlæg og antenner

- 10.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres i jorden.
- 10.2 Der må ikke opsættes udendørs antenner eller paraboler på de enkelte bygningsdele.

§ 11 Ibrugtagning

- 11.1 Der må ikke ske ibrugtagning af bebyggelse før der er sket tilslutning til naturgas, el, vand og offentlig kloak.
- 11.2 Området skal kloakeres som et separat system med regn- og spildevand i hver sin ledning.

§ 12 Tilladelser

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:
- a. Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands Amt om ophævelse af landbrugspligten.
 - b. Sønderjyllands Amt for ændring af tilstanden af jorddiget efter § 4 i naturbeskyttelsesloven.
 - c. Nordborg Kommune vedr. byggetilladelse.

§ 13 Endelige retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §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.

Byrådet 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 byrådet skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. planlovens § 20.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. En ny lokalplan skal ligeledes fremlægges til offentlig debat i 8 uger.


§ 14 Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 164 er vedtaget af Nordborg Byråd, den 15. januar 1997.



Jens Møller Madsen
Borgmester

Lokalplan nr. 164 er endeligt vedtaget af Nordborg Byråd, den 21. maj 1997.

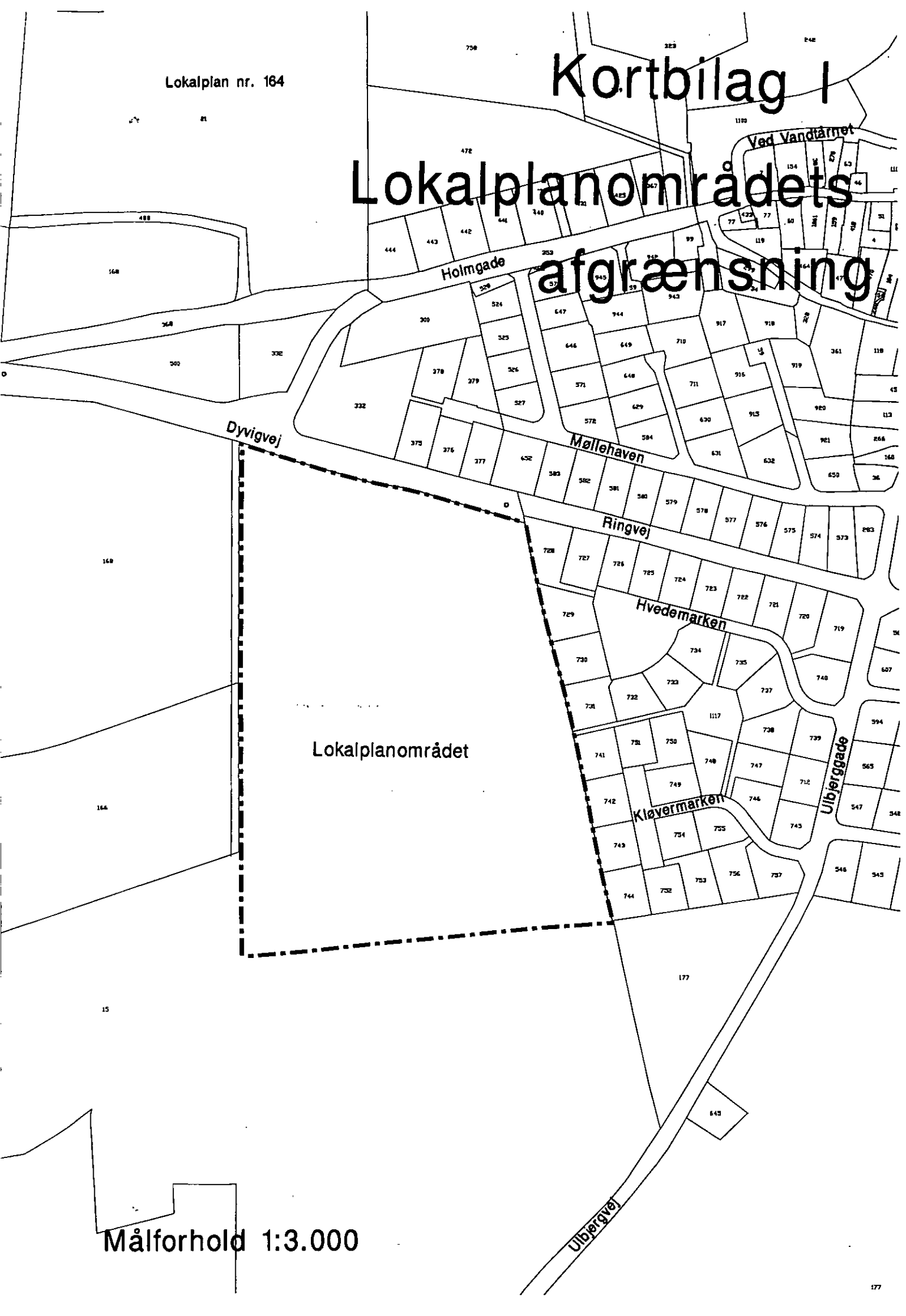


Jens Møller Madsen
Borgmester

Lokalplan nr. 164

Kortbilag I

Lokalplanområdets afgrænsning

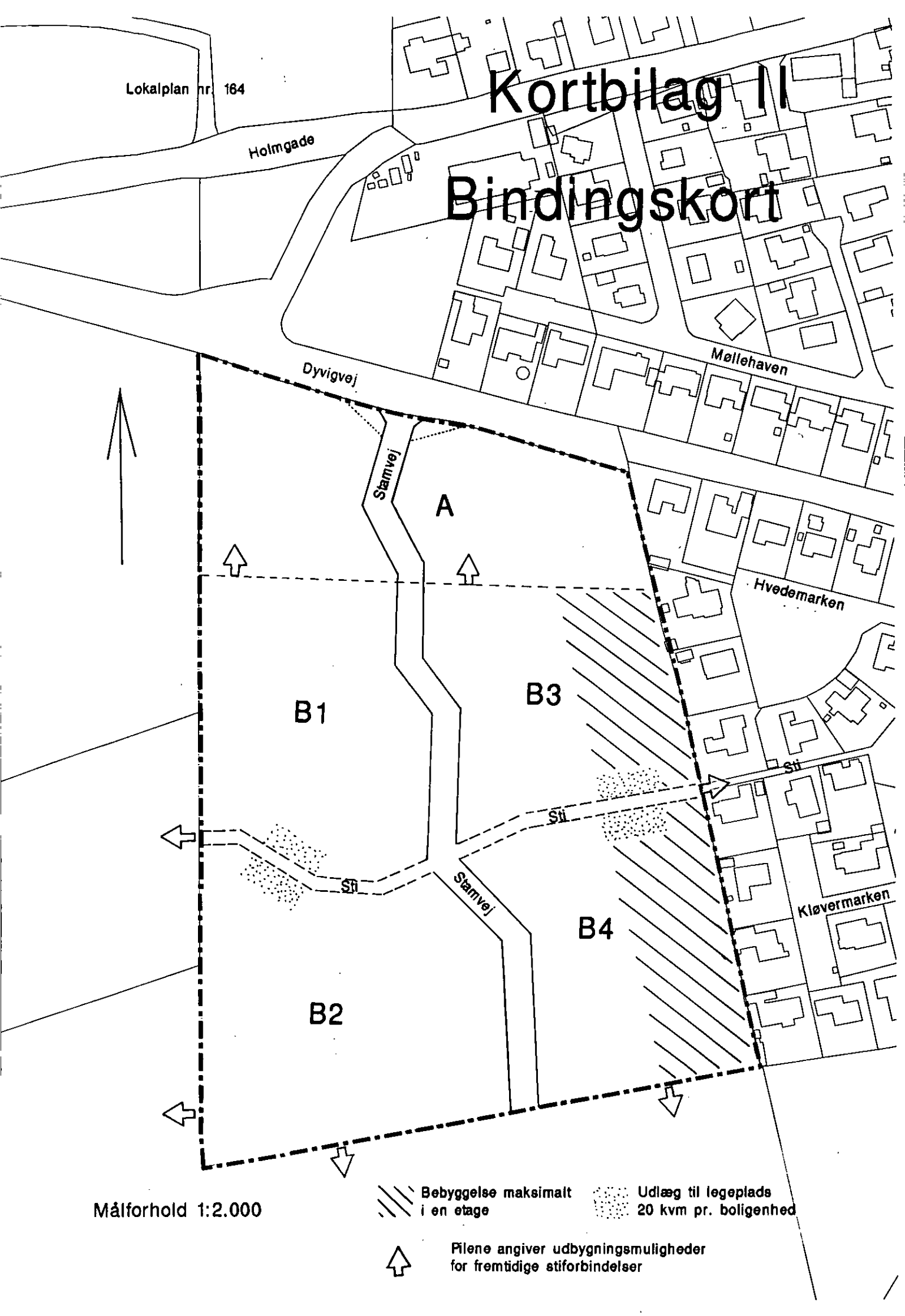


Målforhold 1:3.000

Lokalplan nr. 164

Kortbilag II

Bindingskort



Holmgade

Dyvigvej

Stamvej

Møllehaven

Hvedemarken

Kløvermarken



Målforhold 1:2.000



Bebyggelse maksimalt i en etage



Udlæg til legeplads 20 kvm pr. boligenhed

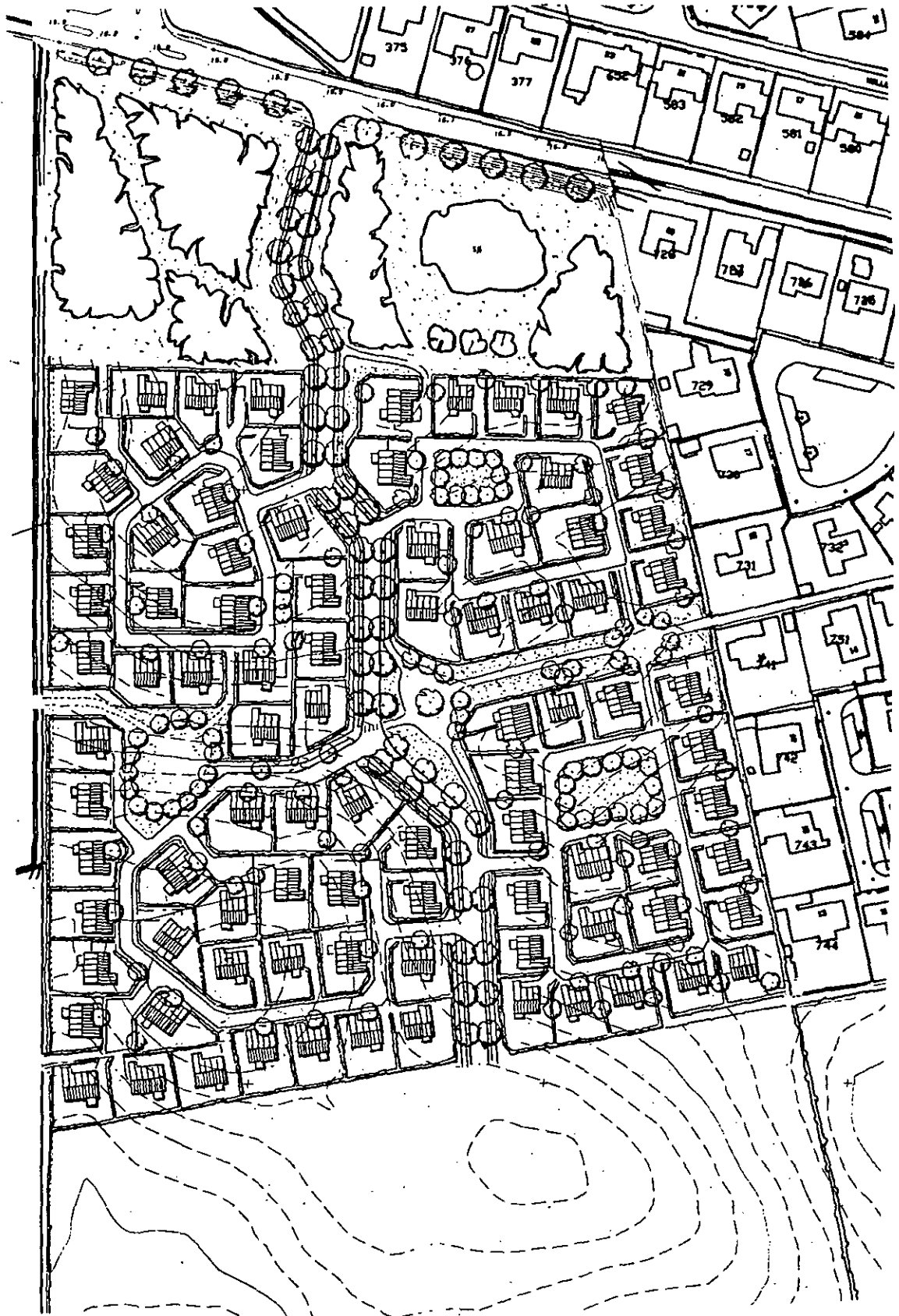


Pilene angiver udbygningsmuligheder for fremtidige stiforbindelser

Kortbilag III

Lokalplan nr. 164

Illustrationsplan



Målförhold 1 : 2.000

Kortbilag IV

Lokalplan nr. 164

Kortbilag IV Beplantningsplan

Målforshold 1 : 1.000

Hegn i delområde B må kun bestå af levende hegn

Rammer for plantning i delområde A:

Beplantningsfelterne

a, b, c, d og e:

- alm. syren
- alm. hyl
- sil
- fuglekirseb
- hassel
- paradis
- stille
- r

Solitr

Rød hestekastanie
(Aesculus carnea)

Solitr

Rødtjørn (dobbel)
(Crataegus oxyacantha panli)

