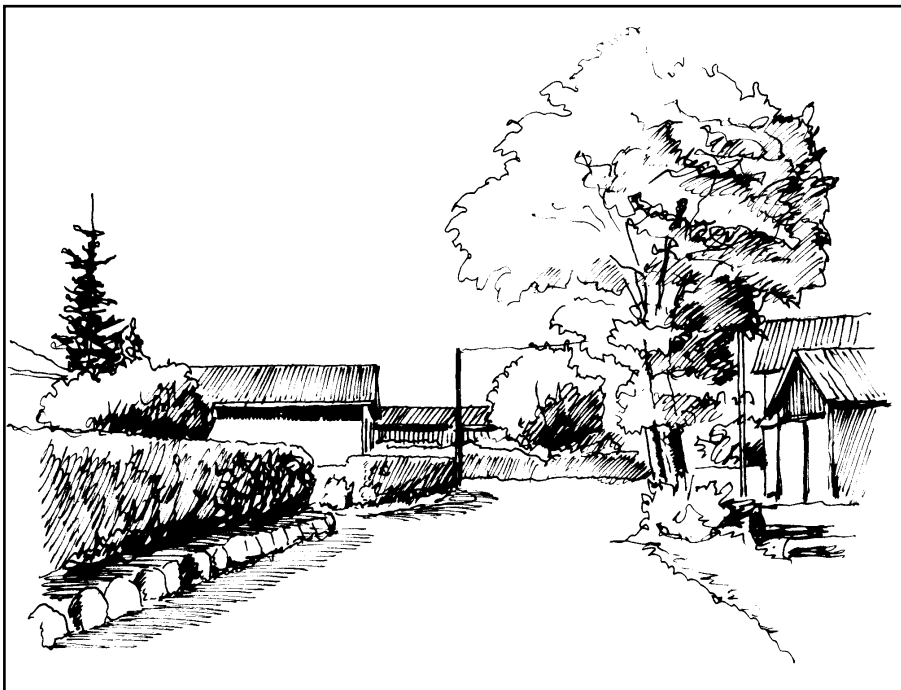


Område til helårsboliger og erhverv i Ertebjerg



Sydals Kommune

Lokalplan TA 7

Sydals Kommune

Lokalplan nr. TA 7

For et område til helårsboliger og let håndværk i Ertebjerg

Indledning og redegørelse

Hvad er en lokalplan 2

Offentliggørelse 3

Forudsætninger, formål og indhold 4

Forholdet til anden planlægning 5

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål 7

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus . . 7

§ 3. Områdets anvendelse 8

§ 4. Udstykning 9

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 9

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 9

§ 7. Veje 9

§ 8. Byggelinier10

§ 9. Ledningsanlæg og antenner 10

§ 10. Kloakering 10

§ 11. Ubebyggede arealer og hegn 10

§ 12. Tilladelser og dispensationer
fra andre myndigheder 11

§ 13. Retsvirkninger 11

Vedtagelsespåtegning 13

Bilag

Matrikelkort 14

Lokalplankort 1 Delområder 15

Lokalplankort 2 Byggefelter. 16

Lokalplanen er udarbejdet af Sydals Kommunes Tekniske forvaltning, Skovsholm 1, Hørup, 6470 Sydals, i samarbejde med byplanarkitekt mfab Christian Raun.

Der er anvendt udsnit af luftfotooptagelser udtegnet i kort.
Rettigheder til kortene tilhører Sydals Kommune.
Endvidere er der anvendt udsnit af matrikelkort over Ertebjerg.
Rettighederne til dette kort tilhører Kort- og Matrikelstyrelsen.

2 Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen er den plantype, en kommunalbestyrelse skal anvende, når den skal fastlægge bestemmelser om anvendelse af fast ejendom, regulere bebyggelse m.v.. Reglerne i en lokalplan er bindende for ejere, lejere og brugere m.v. Det siger planloven.

Planloven siger også, at kommunalbestyrelsen skal udarbejde en samlet overordnet plan for hele kommunen. Det er *kommuneplanen*, og den indeholder de overordnede rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for.

I planloven er det bestemt, at der skal udarbejdes lokalplaner for at sikre, at kommuneplanen bliver til virkelighed. Desuden skal der altid udarbejdes en lokalplan i forbindelse med større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder. I øvrigt kan kommunalbestyrelsen altid udarbejde lokalplaner, når den skønner, det er nødvendigt eller hensigtsmæssigt.

I lokalplanen kan der være bestemmelser for et områdes anvendelse og udformning, bebyggelsens placering og udseende, herunder størrelse og udformning. Lokalplanen kan også indeholde bestemmelser om bevaring af bebyggelse og beplantning, om veje og stier samt bestemmelser, der har betydning i det enkelte tilfælde.

En lokalplan kan derimod ikke ændre på den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom i lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at et område får den udformning, som tager mest muligt hensyn til omgivelserne samtidig med, at der tages hensyn til den øvrige planlægning i kommunen.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et *forslag til lokalplan*, skal det offentliggøres. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at borgerne og andre myndigheder får kendskab til forslaget, så de kan sætte sig ind i det og eventuelt komme med indsigelser eller ændringsforslag. Lokalplanforslaget skal være fremlagt offentligt i mindst 8 uger.

Når offentlighedsperioden er udløbet, skal kommunalbestyrelsen gennemgå de indsendte ændringsforslag og indsigelser og eventuelt indarbejde dem i lokalplanen, og først herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Sydals Kommune

Lokalplan nr. TA 7

For et område til helårsboliger og let håndværk i Ertebjerg

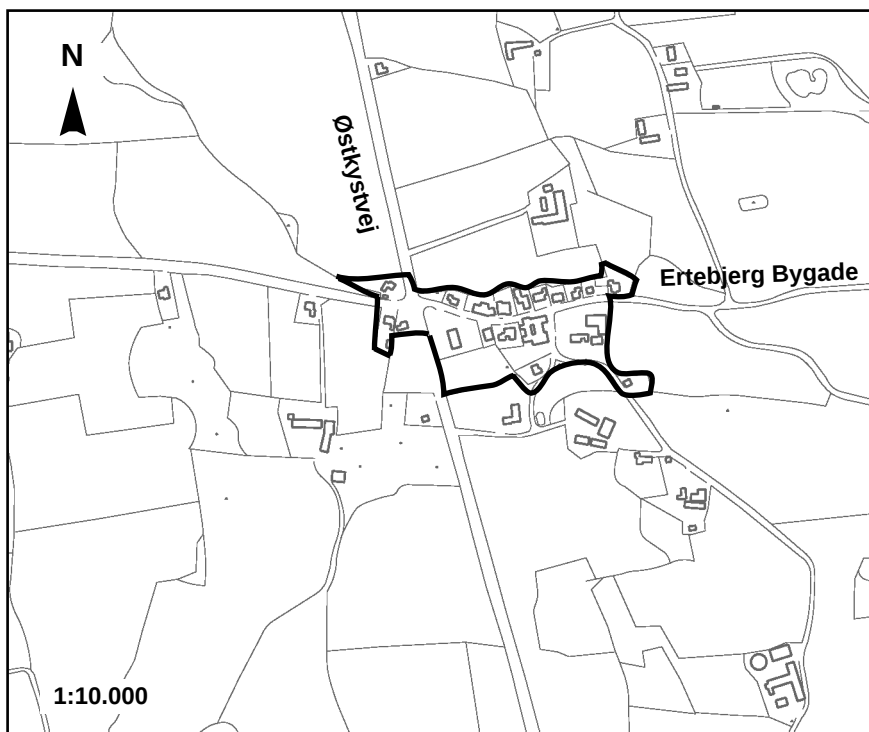
Offentliggørelse

Forslag til lokalplan TA 7 har været fremlagt i 8 uger fra den 24. april 2002 til den 19. juni 2002.

På baggrund af de indkomne bemærkninger er der sket mindre tilføjelser i redegørelsen vedr. jordfaste fortidsminder og jordforurening. I lokalplanteksten er der sket en præcisering af bebyggelsens ydre fremtræden, højden på oplagret materiale og ændring i placeringen af beplantningsbælter.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Sydals Kommunalbestyrelse den 12. marts 2003 og offentliggjort den 9. april 2003.

Lokalplanområdets placering



Yderligere oplysninger

Såfremt denne lokalplan måtte give anledning til spørgsmål, kan De rette henvendelse til Teknisk Forvaltning, telefon 73 11 50 20.

Lokalplanens forudsætninger

Lokalplanområdet omfatter matr. nr.ene 27, 49, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74, 97, 100, 104, 105, 109, 119, 120, 130, 137, 145, 146, 148, 181 og del af 96, Ertebjerg

Området ligger i landzone og er medtaget i Kommuneplan 1999-2008 som landsby med kompetenceafgrænsning.

Der er landbrugspligt på matr. nr 181, Ertebjerg

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre landsbymiljøet i Ertebjerg.

Lokalplanen deler Ertebjerg i to delområder, hvor det ene delområde kun må anvendes til boliger og det andet til boliger og lettere fremstillingsvirksomhed, lager og lignende.

I delområdet til erhvervsformål fastlægges der byggefelter for udvidelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse og der fastlægges områder hvor udendørs oplag kan ske.

For at sikre bevarelsen af landsbymiljøet må udendørs oplag i den vestlige halvdel af delområde 2 ikke forgå uden for de markerede arealer og oplagsarealerne skal være omgivet af et tæt hegn, således at der ikke er indblik udefra.

Der skal etableres beplantningsbælter langs bebyggelsens afgrænsning mod vest og syd og langs en del af områdets sydlige afgrænsning, således at indblik fra Østkystvej undgås.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke medtaget i den eksisterende kommuneplan. Det er dog medtaget som kompetenceområde i Kommuneplan 1999-2008 Hovedstruktur, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor rammeområde og bestemmelser er angivet.

Zoneforhold og jordbrugsinteresser

Området ligger - og forbliver i landzone.
Der er landbrugspligt på matr. nr 181, Ertebjerg

Boligrummelighed

Lokalplanen giver ikke umiddelbart mulighed for opførelse af nye boliger i området. Skulle der imidlertid blive opført enkelte nye boliger, vil det medføre en tilsvarende reduktion af udlæggene til boligformål et andet sted.

I skemaerne ses restrummelighed og forventet arealbehov i den kommende kommuneplanperiode 1999-2008.
Som det ses, er denne lokalplans udlæg til boliger inden for den planlagte boligtilvækst i Tandsletområdet.

Inden for området er der i dag virksomheder som garageanlæg for brandstation, antikvitetshandel, handel med brugte genstande og lignende.

Restrummelighed (ubebyggede områder/grunde) i 1999 opgjort i ha og plankategorier							
Område	Byomdannelse	Byzone	I Kom.-plan ramme	I Regionplanen	I alt ca.	Ubebyggede arealer	Reel restrummelighed ca.
Hørup-området		15,5		1,0	16,5	1,1	15,4
Tandslet-området		3,0			3,0		3,0
Lysabild-området		13,35			13,35		13,35
Kegnæs-området		2,0	0,56		2,56		2,56
I alt ca. ha		33,85	0,56	1,0	35,41	1,1	34,31

Prognose-anslået arealbehov til boliger i perioden 1999-2012				
Område	Byggeri fra 1994-98 i antal boliger	Byggeri fra 1994-98 i ha	Byggebehov 1999 - 2012 i boliger	Byggebehov1999 -2012 i ha
Hørup-området	88	9,64	246	24,6
Tandslet-området	1	0,12	3	0,3
Lysabild-området	1	0,12	3	0,3
Kegnæs-området	10,12	3	0,3	
I alt	91	10,00	255	25,5

Vandforsyning og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet vandforsynes fra Ertebjerg Vandværk.

Ertebjerg ligger i et område, der i Regionplanen er udpeget som "Område med særlige drikkevandsinteresser". Der skal derfor tages særlige forholdsregler for at eventuel erhvervsudøvelse i lokalplanområdet ikke er til fare for vandressourcerne.

Jordforurening

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes herom, jfr. § 71 i lov om forurennet jord, lov nr. 370 af 2 juni 1999.

Arealer, der er registreret som affaldsdepoter, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre arealet frigives til det pågældende formål.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen og der er således mulighed for individuel opvarmning.

Spildevandsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Sydals kommune. Området er ikke kloakeret, men spildevand bortledes via septictanke til private og kommunale vandløb.

I henhold til kommunens spildevandsplan påregnes området kloakeret i 2008 til 2012.

Fredningsforhold og naturbeskyttelse

Ertebjerg ligger i et område, der i Regionplanen er udpeget som "Område af særlig landskabelig værdi".

I lokalplanområdet er der ikke fredninger eller områder, der er beskyttet i flg. Naturbeskyttelsesloven.

I den østlige del af området er der en overpløjet gravhøj, af Haderslev Museum benævnt Tandslet sb. 60. Hvis dette anlæg berøres ved anlægsarbejder vil det forinden skulle undersøges af Haderslev Museum.

Skulle der i øvrigt påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg under udførelsen af byggeri eller andet anlægsarbejde, skal anlægsarbejdet jfr. museumslovens § 27 omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, dog i en afstand af ca. 1200 til 1500 m.

Da der ikke planlægges ny bebyggelse uden for den eksisterende landsbys afgrænsning vil lokalplanen ingen indvirkning have på kystområderne.

Ved ethvert byggeri skal der dog redegøres for den visuelle påvirkning af kystnærhedszonen.

Sydals Kommune

Lokalplan nr. TA 7

For et område til helårsboliger og let håndværk i Ertebjerg.

I henhold til lov om planlægning - bekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere tilføjelser - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:

at området anvendes til boliger i form af åben-lav helårsbeboelse og til offentlige formål og institutioner, liberale erhverv, lager, håndværk og mindre ikke-forurenende industri samt butikker og lignende.

at sikre landsbymiljøet ved afgrænsning af de områder, der kan anvendes til erhverv samt ved etablering af beplantningsbælter.

at der ikke kan opføres eller indrettes nye butikker med et større bruttoetageareal end 250 m².

at området i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med nærværende lokalplan og de på kortbilagene givne retningslinier.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr.ene 27, 49, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74, 97, 100, 104, 105, 109, 119, 120, 130, 137, 145, 146, 148, 181 samt del af 96, Ertebjerg samt alle parceller, der efter den 10. februar 2002 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

2.3 Lokalplanområdet underdeles i delområderne 1 og 2 som vist på lokalplankortet.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde 1 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Delområde 2 må kun anvendes til helårsbeboelse og til offentlige bygninger og institutioner samt liberale erhverv, lager, håndværk, mindre ikke-forurenende industri samt butikker og mindre ikke-skæmmende oplag og lignende anvendelse, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører hjemme i området.
- 3.4 I delområde 1 kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et boligområde under forudsætning af:
- at* der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
 - at* virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at* virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at* virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
 - at* virksomheden ikke medfører behov for parkeringsarealer, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
- 3.5 I delområde 2 må der ikke opføres eller indrettes nye butikker.
- 3.6 I delområde 2 må der på hver ejendom opføres og indrettes maximum 2 helårsboliger.
- 3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til formål, der er fælles for områdets beboere.
- 3.8 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til landsbyens forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Der kan endvidere opføres fællesantenneanlæg.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Der kan foretages udstykning inden for lokalplanområdet. Grunde til beboelse må ikke udstykkes med en størrelse, der mindre end 700 m².

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 I delområderne 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- 5.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.
Eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,30 m over terræn.
- 5.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 5.4 I delområde 1 er det tilladt at opføre garager og udhuse i skel mod nabo.
- 5.5 I delområde 2 skal bebyggelse på matr. nr.ene 49, 119 og 137, Ertebjerg opføres inden for de på lokalplankort 2 viste byggefelter.
- 5.6 Inden for matr. nr. 137 og uden for byggefeltet kan der opstilles læskur til busstoppested samt andre mindre bygninger til almen benyttelse efter aftale med grundejer.
- 5.7 Carporte, garager og lignende der opføres i skel må ikke have en højde, der er større end 2,5 m, stigende til 3,5 m i en afstand af 2,5 m fra skel.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader må kun udføres og fremstå i teglsten eller i pudset eller vandskuret mur, ufarvet eller farvebehandlet. Facader kan tillige udføres med træbeklædning.
Til farvebehandling af facader må der kun anvendes hvid, lys grå, lys gul eller jordfarver.
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.
- 6.2 Tage skal dækkes med tagsten i farverne rød eller rødbrun eller tagpap eller eternitplader i farverne sort eller grå .
Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.
- 6.3 Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne ejendommen med en alternativ energiform, skal udføres som en integreret del af bebyggelsen efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Veje og parkering

- 7.1 Der skal ved åben-lav bebyggelse indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf den ene kan være en garage/carport.
- 7.2 Der skal i forbindelse med erhvervsbebyggelse indrette det fornødne antal parkeringspladser på egen grund.

§ 8. Byggelinier

- 8.1 Der er på begge sider af Østkystvej tinglyst en byggelinie fra kørebanens midterlinie på 20 m med tillæg for højdeforskel på 2 gange højden + 1 m til passage.
Det er Sønderjyllands Amt, der er påtaleberettiget.
- 8.2 Der er pålagt oversigtsservitut i krydset Østkystvej, Ertebjergvej og Ertebjerg Bygade.

§ 9. Ledningsanlæg og antenner

- 9.1 Grundejerne skal tillade nedlægning og bevarelse af kloak- og vandledninger med tilbehør herunder brønde, der af kommunen anses for nødvendige på privat grund.
- 9.2 Der må opsættes parabolantennener på den enkelte ejendom, hvis de ikke placeres med overkanten mere end 2,5 m over terræn og parabolens diameter ikke overstiger 1,0 m.
Parabolantennener med en diameter på mere end 1,0 m skal være fritstående og deres overkant må ikke være mere end 2 m over terræn.
Afstanden fra parabol til skel skal være mindst 2,5 m hvad enten den er placeret på en bygning eller er fritstående.

§ 10. Kloakering

- 10.1 Området er ikke kloakeret, men spildevand bortledes via septitanke til private og kommunale vandløb.
I henhold til Spildevandsplan 2001-2005 forventes området kloakeret efter 2008.

§ 11. Ubebyggede arealer, hegn og udendørs oplag

- 11.1 Hegn i skel mod vej og plads må kun etableres som levende hegn plantet min. 0,30 m inden for skel.
- 11.2 Hegn i skel mod nabo må kun etableres som levende hegn.

- 11.3 Ejeren af den enkelte grund har den fulde vedligeholdelse af de under pkt. 1 og 2 nævnte hegn i henhold til hegnslovens almindelige bestemmelser.
- 11.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt præg.
- 11.5 Der skal etableres beplantningsbælte i en bredde af 5 meter langs bebyggelsen mod vest og syd langs matr. nr. 49's sydskel som vist på kortbilaget.
- 11.6 Etableres der fast hegn herunder trådhegn langs de i 11.5 nævnte beplantningsbælter skal de placeres på beplantningsbæltets inderside.
- 11.7 De på lokalplankort 2 viste udendørs oplagspladser skal indhegnes af faste hegn med en højde af min. 1,8 meter og maks. 2,5 meter. Såvel hegn som porte og låger skal være udformet således at indblik ikke er muligt.
- 11.8 Udendørs oplag må ikke have en højde af mere end 2 m.
- 11.9 Det på kortbilag 2 viste område A må ikke anvendes til bebyggelse, oplag, dyrehold eller lignende, men skal ved beplantning eller tilsåning gives et ordentligt udseende.

Såfremt arealet eller en del heraf beplantes må det kun ske efter en beplantningsplan der er godkendt af Kommunalbestyrelsen. Indtil beplantning af området skal det henligge tilsæt med græs.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før anlægsarbejder - herunder belægninger af gang- og stiarealer, belysning og beplantninger - er etableret.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af ejendommens anvendelse, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning for den enkelte.

- 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overens-

stemmelse med planens bestemmelser. Det står i § 18 i lov om planlægning,

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige fravigelser fra lokalplanens bestemmelser. Fravigelser, der vil ændre den særlige karakter af området, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Servitutter

Private tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanens *indhold*, fortrænges af planen.

Private tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanens *formål*, ophæves af planen, hvis ophævelsen udtrykkeligt er anført i planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ekspropriation

I henhold til § 47 i planloven kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme. En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Erstatning

Som altovervejende hovedregel medfører bestemmelserne i en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

I henhold til § 48 i planloven kan ejeren af en privat ejendom imidlertid forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis ejendommen er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan. Kommunen har dog kun pligt til at overtage ejendommen, hvis den ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Uenighed mellem grundejeren og kommunen om kommunens pligt til at overtage ejendommen afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget endeligt af Sydals kommunalbestyrelse

Hørup, den 12. marts 2003

Lokalplan TA 7 er offentligt bekendtgjort den 9. april 2003

Jens Peter Kock
borgmester

/

Henning Popp
kommunaldirektør

