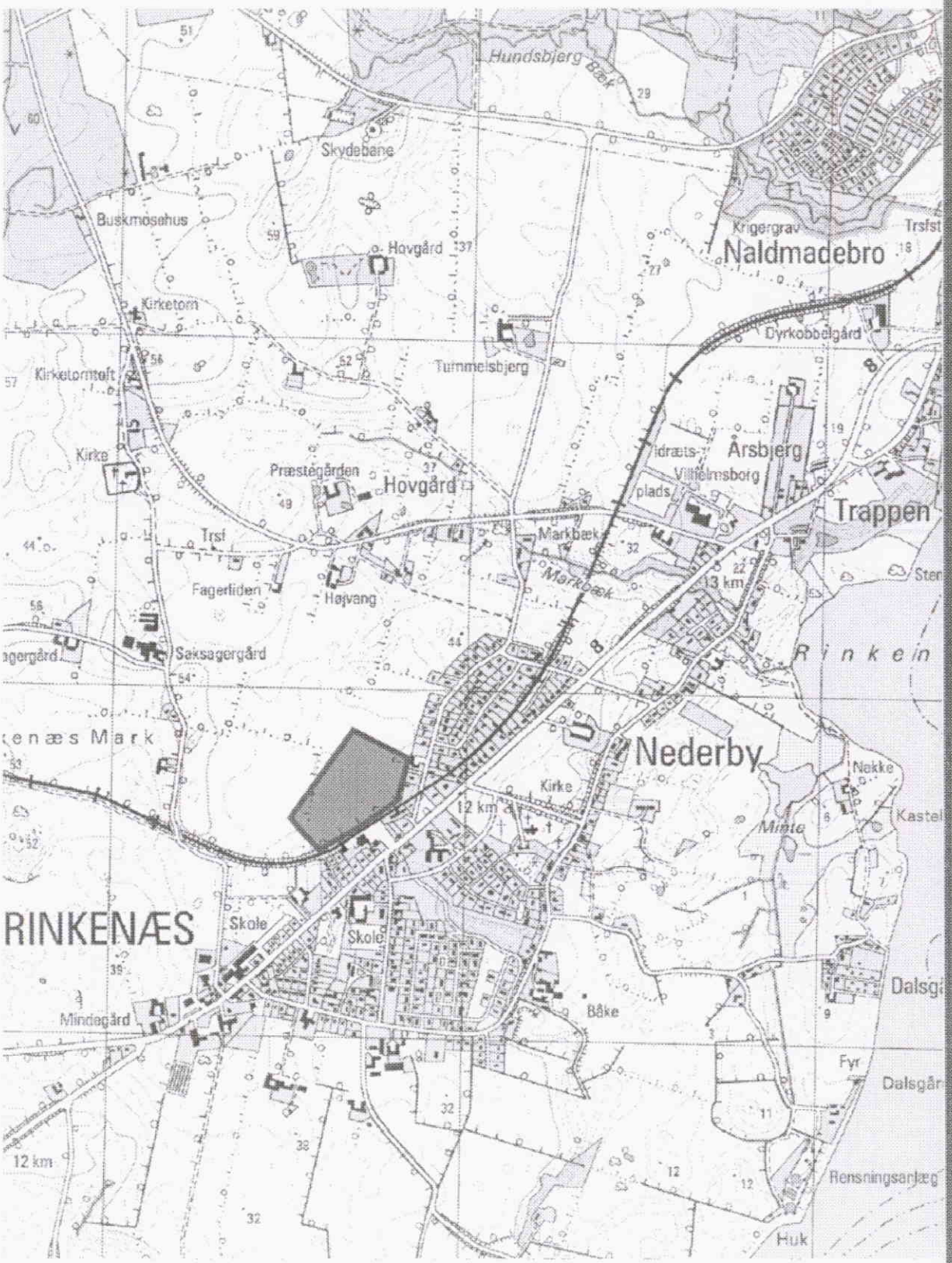
Lokalplan nr. 58 for et område til boligformål ved Vårhøj i Rinkenæs



Lokalplan nr. 58

December 1999

Gråsten Kommune

INDHOLD

FREMLÆGGELSE 2

HVAD ER EN LOKALPLAN 3

OFFENTLIGGØRELSE 3

BESKRIVELSE 4

LOKALPLANENS BAGGRUND 4
OMRÅDETS BELIGGENHED OG STØRRELSE 4
EKSISTERENDE FORHOLD 4
FREMTIDIGE FORHOLD 5

REDEGØRELSE 6

REGIONPLANEN 6
GRUNDVAND 6
STØJ OG VIBRATIONER FRA JERNBANEN 6
STØJ VED PLANLAGT VEJ 7
KYSTZONEN 7
KOMMUNEPLANEN 7
ZONESTATUS 7
RUMMELIGHED 8
TERRÆNFORHOLD 8
VEJE OG STIER 8
BYGNINGER 8
BEPLANTNING 8
BYGGEMODNING OG UDSTYKNING 9
TEKNISK FORSYNING 9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 10

KORTBILAG 1 OMRÅDETS AFGRÆNSNING 16

KORTBILAG 2 UDSTYKNINGSPLAN 17

FREMLÆGGELSE

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

Annonceret i Graasten & Omegns Folkeblad den 17. august 1999.

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

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

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

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

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

Planerne offentliggøres den 5. oktober 1999.

Gråsten Kommune
Torvet 8
6300 Gråsten

Åbningstider:
mandag til onsdag: 9.00-15.00
torsdag: 9.00 til 17.00
fredag: 9.00 til 12.30

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

Lokalplanen kan ses på rådhuset og på biblioteket.

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

Lokalplanen er udarbejdet
Juli 1999 af teknisk forvaltning. Revideret den 10. november 1999.

Udstykningsplanen er udarbejdet af
Plan og Udvikling, Inger Ansbjerg arkitekt maa.

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.

BESKRIVELSE

Lokalplanens baggrund

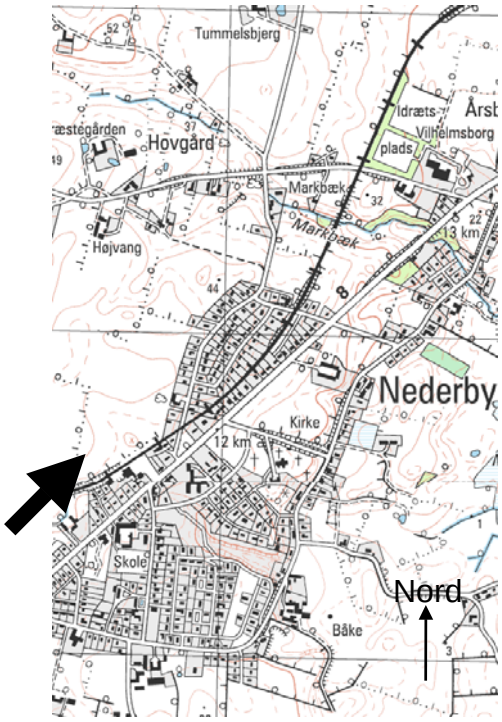
Rinkenæs er den næststørste by i kommunen og er lokalcenter i bymønstret.

Byen har børneinstitutioner, skole, fritidsaktiviteter og plejehjem. Der er detailhandel og anden privat service.

Denne lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at opføre 8 almene boliger, 8 seniorboliger med et fælleshus samt 38 parcelhusgrunde til åben lav boligbebyggelse.

Området er en del af et større udstykningsområde som over en årrække skal rumme tilvæksten af boliger i Rinkenæs. Der er udarbejdet en dispositionsplan for hele området, som rummer 63 parcelhusgrunde til åben/lav boligbebyggelse.

Områdets beliggenhed og størrelse



Området er mod øst afgrænset af eksisterende boligbebyggelse, mod sydøst af jernbanen og mod vest og nord af det åbne land.

Hele området er på 7,5 ha og omfatter dele af matrikel nr. 4, 347 og 498 alle af Rinkenæs ejerlav. Denne lokalplan omfatter ca. 4 ha af matrikel nr. 347 af Rinkenæs ejerlav.

Eksisterende forhold

Området er landzone og landbrugsområde. Der er landbrugspligt på området. Lokalplanen kan ikke realiseres før Jordbrugskommisionen for Sønderjylland har ophævet landbrugspligten.

Der er ved områdets ydergrænse mod vest tinglyst en vejbyggelinje svarende til den planlagte omfartsvej nordvest om Rinkenæs. Om omfartsvejen etableres afhænger af, hvilken løsning der vælges i spørgsmålet om forbedring af vejforbindelserne fra motorvejen til Als. Hvis vejspørgsmålet vælges løst ved en udbygning af de eksisterende veje vil omfartsvejen blive anlagt. I forbindelse med omfartsvejens etablering vil det, som alternativ, blive undersøgt muligheden af at flytte jernbanen samtidigt, sådan at to krydsninger mellem jernbane og omfartsvej kan undgås, samtidig med at krydsningerne mellem jernbane og kommunevejen Buskmosevej, Klokkevej og Vårhøj kan nedlægges.

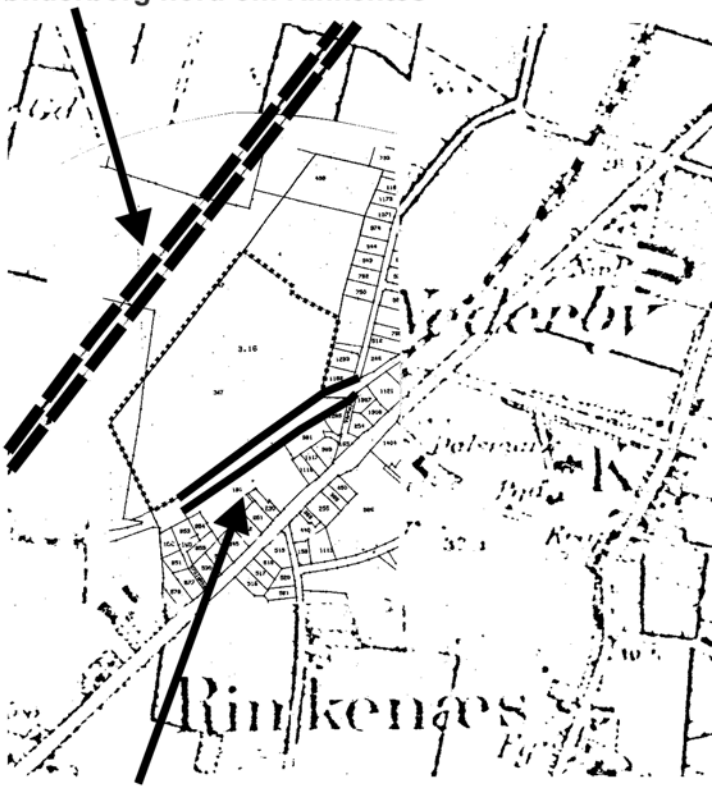
Fremtidige forhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål. Området kan udstykkes og udbygges i etaper. Der kan udstykkes 38 grunde på 710-1000 m^2 og en stor parcel til 8 almene boliger og 8 seniorboliger.

Der er vejadgang til området fra Vårhøj mellem matrikel nr. 1283 af Rinkenæs ejerlav og bygningerne på matrikel nr. 347 af Rinkenæs ejerlav.

Hvis jernbanen forlægges til ydergrænsen af omfartsvejen nord om Rinkenæs kan det give mulighed for adgang til området via det tidligere jernbanetracé.

Forlægning af landevejen
Kruså-Sønderborg nord om Rinkenæs



Mulighed for vejadgang til området, hvis jernbanen forlægges sammen med landevejen

REDEGØRELSE

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

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

Grundvand

Området er i Regionplan 1997-2008 karakteriseret som område med almindelige drikkevandsinteresser. Retningslinje 4.1.1 gælder derfor for området. "I områder med (almindelige) drikkevandsinteresser skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvand, så vidt muligt undgås.
Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter der udgør risiko for grundvandet.
Området ligger indenfor et vandværks indvindingsopland og grænser op til et andet indvindingsopland.
Sprøjtemidler kan ødelægge grundvandet. Byrådet anbefaler at brugen af sprøjtemidler i private haver minimeres. En giftfri have er en have, hvor der ikke bliver anvendt sprøjtemidler til at fjerne ukrudt, bekæmpe smådyr og insekter.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Området ligger i Regionplan 1997-2008 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.**

Der er udarbejdet vibrationsmålinger i området.

Der er afsat areal sådan, at der kan fastlægges en byggelinje af hensyn til vibrationer fra jernbanen jfr. retningslinjerne i Regionplan 1997-2008.

Støj ved planlagt vej

Området ligger i Regionplan 1997-2008 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 55 dB(A) ved eksisterende og planlagte veje.**
- **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 100 meter fra landevejen Kruså-Sønderborg.**

Der er mulighed for at afsætte areal sådan, at der kan etableres de støj-, afskærmninger, -volde eller byggelinjer, som er nødvendige, for at trafikstøjnivauet ikke overstiger 55 dB(A) ved området mod omfartsvejen nordvest om Rinkenæs.

Kystzonen

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

Kommuneplanen

Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål, område 3.16, Ved Banen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Zonestatus

Området overføres med lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

Rummelighed

Lokalplanens område er på ca. 5 ha og er en del af 7,5 ha, som er udlagt i lokalby 1 Rinkenæs i kommuneplanen.
Restrummeligheden for boliger er opgjort i ha

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	6,0	12,5	25,9	25,9	4,0	21,9
Lokalby 2 Kværs/Tørsbøl	0	0	6,0	6,0	6,0	1,5	4,5
Kommuneby Gråsten/Alnor	4,3	4,8	11,8	11,8	11,8	0,3	11,5
I alt (ha)	4,3	10,8	30,8	43,7	43,7	5,8	**37,9**

Terrænforhold

Området er kun let kuperet.

Overskudsjord fra anlæg af veje, stier og byggeri kan bruges til etablering af en støjvold mod det åbne land /omfartsvejen og jernbanen. Det skal tilstræbes at overskudsjord bruges i området.

Veje og stier

Der er adgang til området fra Vårhøj ved Hjemmeværnsgården.

Stamveje etableres med en bredde på 10 meter. Boligveje med en bredde på 8 meter.

Bygninger

For at give mulighed for et spændende boligområde er det valgt at indføre meget få restriktioner på materialevalg til byggeriet i lokalplanen. Der skal dog på den enkelte grund anvendes ensartede materialer.

Beplantning

Der skal etableres et plantebælte mod det åbne land/omfartsvejen mod vest. Planterne skal bestå af træer og buske som er typiske for egnen.

Hække mod veje, stier og nabo skal bestå af levende hegn.

Byggemodning og udstykning

Byggemodning vil ske i etaper i takt med efterspørgslen. Udbygningen skal starte i midten af området ved indkørslen fra Vårhøj og mod syd. Der vil blive startet med grundene til almene boliger.

Udstykning skal ske efter principperne på kortbilag 2.

Teknisk forsyning

Området bliver separatkloakeret ved byggemodningen. Spildevandet renses på rensningsanlægget ved HUK. Området vil blive taget med i spildevandsplanen ved den førstkommende revision.

Området skal vandforsynes fra Rinkenæs vandværk.

Bebyggelsen skal tilsluttes naturgasforsyning.

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

Af hensyn til de landskabelige forhold stilles der krav til, hvordan paraboler kan opsættes.

Der må ikke opsættes private udendørsantenner i området.

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

Antenneledninger skal fremføres i jorden.

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

LOKALPLAN NR. 58
for et område til boliger ved Vårhøj i Rinkenæs

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

Lokalplanens formål
§1. Lokalplanen skal sikre, at området bliver anvendt til boligformål.

Lokalplanens område og zonestatus
§2. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikel nr. 4 og 347 begge af Rinkenæs ejerlav, samt alle matrikler der udstykkes fra lokalplanens område.

§2.1.Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området fra landzone til byzone.

Udstykning
§3. Udstykning skal ske efter principperne vist på kortbilag nr. 2.

§3.1.Der må ikke udstykkes grunde, som er mindre end 700 m^2.

Anvendelse
§4. Området kan anvendes til boligformål med åben lav og tæt lav bebyggelse.

§4.1.Der kan etableres liberale erhverv i området, hvis erhvervet bliver etableret i boligen.

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

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

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

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

§4.6.Virksomhedens parkeringsbehov skal dækkes på egen grund.

§4.7.Skilte og reklame skal godkendes af byrådet.

§4.8.Der må ikke findes udendørs oplag sted.

Byggeriets omfang og placering
§5. Bebyggelsesprocenten for åben lav bebyggelse er 25 og for tæt lav 40.

§5.1.Bygninger må opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal bygningshøjde på **8**½ meter.

§5.2.Carporte og garager må placeres i skel mod stier.

§5.3.Carporte og garager skal mindst placeres 5 meter fra skel mod stam- og boligveje.

Byggeriets udseende
§6. Bebyggelse på den enkelte grund skal have et fælles arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt udtryk.

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

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

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

§6.4.Mindre facadepartier kan udføres i glas eller granit.

§6.5.**Garager eller carporte kan opføres med en anden tag,- beklædning og - hældning end boligen.**

§6.6.Glas- og udestuer skal integreres og de skal respektere hensigten i §6.

§6.7.Bygningsdele, der er nødvendige for at der kan etableres alternativ energiforsyning kan udføres på eller i forbindelse med boligen.

Veje og stier
§7. Veje og stier skal anlægges efter principperne vist på kortbilag 3.

§7.1.Vejadgang til boligområdet sker fra Vårhøj.

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

§7.3.Der udlægges stamveje på 10 meter, og boligveje på 8 meter.

Ubebyggede arealer
§8. Ubebyggede områder skal ved belægning eller beplantning gives et ordentligt udseende.

Byggelinjer
§9.Langs med skellet mod jernbanen pålægges en byggelinje på 30 meter målt fra nærmeste baneskinne. Der må indenfor byggelinjen ikke opføres boliger.

§9.1.**Langs med skellet mod jernbanen pålægges en byggelinje på 50 meter målt fra nærmeste baneskinne. Der må indenfor byggelinjen ikke opføres boliger med mere end 1 etage. Der kan dog inden for byggelinjen opføres bygninger i 1½ etage, hvis det dokumenteres, at vibrationsniveauet på dB(A) kan overholdes.**

Beplantning
§10. Der skal etableres et plantebælte mod det åbne land mod vest.

§10.1.Beplantningen i området skal kunne markere veje og stier, og skal give læ.

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

Parkering
§11. Ved åben lav bebyggelse skal der skal etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

§11.1.Ved tæt lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

Ledningsanlæg og antenner
§12. Alle ledninger skal føres i jord.

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

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

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

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

Teknisk forsyning
§13. Der er tilslutningspligt til naturgasforsyningen i området.

§13.1.Kloakering sker ved byggemodningen. Området separatkloakeres.

§13.2.Området vandforsynes fra Rinkenæs vandværk.

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

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

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

§15.2.Gråsten Kommune skal give byggetilladelse til alt byggeri i området.

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

Ibrugtagning
§16. Ibrugtagning af boliger kræver:

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

Retsvirkninger

§17. Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning
§18. Forslag til lokalplan nr. 58 er godkendt til offentliggørelse af

Gråsten byråd, den 10. august 1999.

Bendt Olesen	Ejner Stølting
borgmester	kommunaldirektør

Lokalplan nr. 58 er endeligt vedtaget af

Gråsten byråd, den 7. december 1999.

Bendt Olesen	Ejner Stølting
borgmester	kommunaldirektør

Lokalplan nr. 58
Vårhøj i Rinkenæs
Kortbilag 1
Mål 1: 2000

Områdets afgrænsning



Lokalplan nr.58
For et område til boligformål
ved Vårhøj i Rinkenæs

Kortbilag 2

Mål 1: 1000

Områdets afgrænsning