

sønderborg • kommune

lokalplan for dybbøl nr. J 780214

SØNDERBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. J 780214 for et område ved Dybbøl.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.0) Lokalplanens formål er at angive retningslinjer for områdets anvendelse, de bebyggelige områders udstykning, bebyggelsens udformning og de ubebyggede arealers karakter således:
- 1.1) at fastlægge opdelingen af området i boligområder, blandet bolig- erhvervsområde og friarealer, samt at sikre sammenhængen i de grønne områders forløb.
- 1.2) at tilpasse nuydstykkede arealer til eksisterende udstykning.
- 1.3) at fastlægge placering og dimensionering af veje, stier og forsyningsanlæg.
- 1.4) at angive boligrummeligheden i de enkelte boligområder.
- 1.5) at angive bebyggelsesregulerende bestemmelser således, at der sikres en variation i åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, der er i overensstemmelse med bestræbelserne i den overordnede planlægning af den ny bydannelse ved Dybbøl.
- 1.6) at foranledige oprettelse af lokalafdelinger under grundejerforeningen for hele Dybbølområdet.

§ 2. AFGRENSNINGER.

- 2.1) Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter helt eller delvist matr.nr. 3, 6, 27, 109,244, 458, 490, 491, 946, 1097, 1101 samt 1114 og 1115 af Dybbøl By og Sogn, samt alle parceller, der efter den 22.02. 1978 er udstykket fra de nævnte ejendomme.
- 2.2) Lokalplanen supplerer bestemmelserne i den tidligere offentliggjorte lokalplan for Dybbølområdet (lokalplan nr. J 770524).
- 2.3) Lokalplanen opdeles i 7 byggefelter og underdeles i følgende områder, jvf. kortbilag 1:
- I A Boligområde, tæt/lav I.
 - I B Boligområde, tæt/lav II.
 - I C Boligområde, små parceller.
 - I D Boligområde, alm. parceller.
 - I E Boligområde, jordbrugsparceller.
 - I F Privat fællesareal.
 - III Område for offentlig og privat service.
 - IV Blandet bolig- og erhverv, let industri.
 - VI Off. trafik anlæg, incl. støjbepantning.

§ 3. OMRÅDERNES ANVENDELSE.

- 3.0) For område I A gælder:
- 3.1) Området udlægges til tæt/lavt eksperimentbyggeri. Som forudsætning for områdets planlægning etableres en gruppe bestående af brugere, som i fællesskab opstiller et byggeprogram for områdets anvendelse, herunder en præcisering af forholdet mellem private og fælles arealer indenfor storparcellen.

- 3.2) Der kan kun udstedes byggetilladelse til en bebyggelse af storparcellen såfremt den i § 3.1 nævnte procedure er overholdt.
- 3.3) Områderne I A, I B, I C, I D og I E må kun anvendes til boligformål. Der henvises til overordnet lokalplan nr. J 770524 for Dybbøl § 3.1 og 3.2.
I område I E tillades jordbrugs- og gartneri-virksomhed og dyrehold i begrænset omfang.
- 3.4) På hver ejendom indenfor område I C og I D må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.5) Område I F udlægges til beboernes fælles formål, og må kun anvendes i overensstemmelse med den i § 11 nævnte grundejerforenings vedtægter.
- 3.6) Indenfor område III må kun opføres eller indrettes bebyggelse fælles for områdets beboere, såsom børne- og ungdomsinstitutioner, tekniske anlæg samt lignende bygninger, der efter byrådets skøn naturligt hører til i området.
- 3.7) Område IV må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, jvf. lokalplan for Dybbøl nr. J 770524, § 3.5.
- 3.8) Område VI udlægges til veje, støjbepantning, læhegn, stier og p-pladser og lignende og må kun anvendes i overensstemmelse hermed.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1) For område I A, I B, I C, I D, I E og IV gælder:
Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag viste udstykningsplan.

- 4.2) For område I C, I D og I E gælder:
Sammenlægning af grunde må ikke finde sted.
- 4.3) Område I A opdeles i storparcel 6 og 7 på henholdsvis byggefelt 10 og 11 og skal bebygges med tæt/lavt eksperimentbyggeri, idet der henvises til de på byrådets foranledning udarbejdede "Retningslinjer for eksperimentbebyggelse i Dybbøl."
Boligerne på storparcel 6 og 7 må ikke underdeles i selvstændige matrikler.
- 4.4) Område I B opdeles i storparcel 3, 4 og 5 på henholdsvis byggefelt 5, 8 og 9 og skal bebygges med tæt/lavt byggeri i form af gård-, kæde- eller rækkehuse.
Såfremt storparcellen opdeles i selvstændige matrikler, må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 250 m², excl. andel i vej- og fællesareal.
- 4.5) Område I C udstykkes til små parcelhusgrunde. Ingen grund må være mindre end 400 m², excl. andel i vej- og fællesareal.
- 4.6) For område I C gælder, at ingen grundbredde mod adgangsvej må gives en længde mindre end 18 meter.
- 4.7) Område I D udstykkes til almindelige parcelhusgrunde. Ingen grund må være mindre end 700 m², excl. andel i veje og fællesarealer.
- 4.8) Område I E udstykkes til jordbrugsparceller. Ingen grund må udstykkes mindre end 1500 m², excl. andel i adgangsveje og fællesarealer.
- 4.9) Område I F: På det med ★ markerede areal på kortbilaget må den lokale grundejerforening opføre eller indrette bebyggelse til fælles formål for lokalplanområdets beboere. Området må ikke yderligere udstykkes.

- 4.10) Område IV udstykkes til erhverv, lettere industri m.m.
Ingen grund må være mindre end 1000 m²,
excl. andel i vej.

§ 5. VEJE, STIER, P-PLADSER OG LÆHEGN/STØJBEPLANTNING.

- 5.1) Der udlægges areal til nye veje, p-pladser og stier, som vist på kortbilag 1.
Alle vej- og stiprofiler samt beplantning skal foretages i overensstemmelse med kortbilag 1, 2 og 3.
- 5.2) For veje og stier gælder følgende:
- 5.2.1) Tilkørselsvejene B-B₂, C-C₄, D-D₄, E-E₅, F-F₃, G-G₄, udlægges i en bredde af 9 meter.
- 5.2.2) Tilkørselsvejene C₄-C₅, D₄-D₅, E₅-E₆, F₃-F₄ udlægges i en bredde af 7 meter.
- 5.2.3) Tilkørselsvejen H-H₃ udlægges i en bredde af 12 meter.
- 5.2.4) Hjørneafskæringer etableres ved vej-udmundinger B, C, E, F, G og H således at det afskårne areal begrænses af en linje, der forbinder punkter i begge vejes kørebanekanter i en afstand af 15,0 meter fra kørebanekanternes skæringspunkt.
- 5.2.5) Ved tilkørselsvejenes udmundinger i punkterne B, C, D, E, F og G etableres busstoppesteder, som vist på kortbilag.
- 5.2.6) Ved hjørnegrunde langs tilkørselsvejene skal det mellem skellene fremkomne hjørne afskæres med en linje, der danner lige store vinkler med de to skel. Hjørneafskæringen skal have en længde på 5,00 meter.
- 5.2.7) I områderne I A, I B og I C udlægges adgangsveje fra C₁, D₁, E₁, G₁ og H₁ i en bredde af 9 meter.

- 5.2.8) I område I D udlægges adgangsveje fra B₁, B₂, C₂, C₃, C₄, D₂, D₃, D₄, E₃, E₄, E₅, F₃ og G₄ i en bredde af 7 meter.
- 5.2.9) I område I C udlægges adgangsveje fra punkterne E₂, F₁, F₂, G₂, G₃ og H₂ i en bredde af 6 meter.
- 5.2.10) Kantvejen A-B-C-D-E-F-G-H udlægges i en bredde af 12 meter, som vist på kortbilag.
- 5.2.11) Hovedstien a-b-c-d-e-f-g-h udlægges i en bredde af 2 meter.
Stitilslutninger b-b₁, c-c₁, d-d₁, e-e₁, f-f₁ og g-g₁ udlægges i en bredde af 4 meter.
- 5.2.12) For område I A, I B og I C gælder:
adgangsarealer til udstykninger skal udlægges i en bredde af mindst 4 meter.
- 5.3) For p-pladser gælder følgende:
- 5.3.1) De til områderne I A, I B og I C hørende p-pladser udlægges med retning og beliggenhed som vist på kortbilag, og i en bredde af 2,5 m, der sikrer en holdepladslængde på min. 5 meter og et udbakningsareal på min. 7 meter.
- 5.3.2) For områderne I A, I B og I C må kun etableres parkering indenfor de på kortbilaget med P mærkede arealer. For område I B storparcel 3 skal parkering dog etableres på storparcellen mod adgangsvej.
- 5.3.3) For område I C, parcel nr. 68, 69, 70, 71, 72, 73, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 og 124 gælder dog, at der må anlægges højst én parkeringsplads på de enkelte parceller.
- 5.3.4) I område I D skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver enkelt grund. Øvrig parkering uden for parcellerne må kun etableres på adgangsveje, som vist på kortbilag.

- 5.3.5) I område I E og i område III skal de nødvendige parkeringspladser og vendepladser anlægges inden for områdets afgrænsning.
- 5.4) For beplantning og jordvolde langs veje gælder følgende:
- Langs tilkørselsveje på byggefelt 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, langs byggefelt 5's afgrænsning mod Vaskilde, samt som opdelinger i område IV, udlægges areal til et min. 6 meter bredt 3-rækket læhegnsbælte i en højde af min. 5 meter efter tilvækst jvf. kortbilag. Beplantningen skal bestå af ammetræer som hvidel og bæverasp. Blivende træer som eg, ahorn, spidsløn, ask, røn, fuglekirsebær, tjørn og paradisæble. Underplantning som syren, hylde, gedeblad, hassel, hæg, slåen, mirabel, roser, fjeldribs og stikkelsbær.
- 5.4.2) Ud for adgangsvejenes udmunding i tilkørselsvejen anlægges fodgængerpassage på tværs gennem læhegnet, jvf. kortbilag 1.
- 5.4.3) Langs vej A-B-C-D-E-F-G-H udlægges et 20 meter bredt bælte til jordvold og beplantning, jvf. kortbilag 1.
- Jordvolden skal gives en kronehøjde på 2 m i forhold til kørebaneniveau og skal placeres med midtlinje i en afstand af 6,5 m fra vejskel.
- Jordvolden skal stå som græsskråning mod vej og slås to gange årligt, samt beplantes med lave træer, høje buske og almindelige buske fra voldkrone til fod mod boligområder. Beplantningen skal bestå af arter som foreskrevet under læhegn, § 5.4.1.
- 5.4.4) Læhegn og støjbepantning skal vedligeholdes af kommunen efter en plan, hvis retningslinjer udarbejdes i samarbejde med grundejerforeningen.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG.

- 6.1) I område III nordvest for Bøffelkobbelvej udlægges areal til transformerstation til forsyningen af de nye boligområder.
- 6.2) I område III vest for Vaskildes sydlige del udlægges areal til fjernvarmeværk, jvf. lokalplan for Dybbøl nr. J 770524 § 6.4.
- 6.3) El-ledninger, herunder ledninger til vej-belysning, skal udføres som jordkabler.
- 6.4) Alle ledninger til byggefelternes forsyning føres i jord.
- 6.5) Der etableres fællesantenneanlæg for radio og fjernsynsmodtagere i hele området, placeret ved fjernvarmeværk, jvf. lokalplan J 770524. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1) For de enkelte ejendomme fastsættes følgende bebyggelsesprocenter:
 - Indenfor område I A: 45
 - Indenfor område I B: 40
 - Indenfor område I C: 35
 - Indenfor område I D: 25
 - Indenfor område I E: 15
 - Indenfor område III: 35
- 7.2) For område I A gælder følgende:
 - 7.2.1) Beboelsesbygninger skal placeres indenfor den viste byggezone og beboelseshusets facade skal placeres i byggezonens fuldt optrukne linje. Dog tillades åbninger mod fællesarealet, samt tilbagerykninger bag skel i begrænset omfang.
 - 7.2.2) Områderne skal bebygges med sammenhængende tæt/lavt byggeri i overensstemmelse med en af byrådet vedtaget samlet bebyggelsesplan, der skal udarbejdes indenfor følgende rammer:

Storparcel 6 skal bebygges med 12-24 boliger. Storparcel 7 skal bebygges med 15-30 boliger.

- 7.2.3) Bebyggelsen skal udformes som en variation af boliger i 1, 1½ og 2 etager således, at max, 2/3 af etagearealet rummes i 2-etages byggeri.
- 7.2.4) Tage på beboelsesbygninger og skure skal, hvor der ikke udføres tagterrasse, udformes med en taghældning på min. 15°.
- 7.2.5) Overkant af stuegulv må højst ligge 30 cm over terræn eller niveauplan.

7.3) For område I B gælder:

- 7.3.1) Beboelsesbygninger skal placeres indenfor den på kortbilaget viste byggezone og beboelseshusets facade skal placeres i byggezonens fuldt optrukne linje mod adgangsvej. Dog kan facaden trækkes max. 2,5 m tilbage i forhold til den fuldt optrukne linje, hvis denne tilbagerykning modsvares af udbygninger i form af indgangspartier el.lign. De på kortbilaget med (P) mærkede parkeringsarealer kan overdækkes med lette trækonstruktioner.
- 7.3.2) Overkant af stuegulv må ikke ligge højere end 20 cm over terræn eller niveauplan, som fastsættes af kommunen.
- 7.3.3) Storparcel 3 skal bebygges med rækkehuse i overensstemmelse med en af byrådet vedtaget samlet bebyggelsesplan, der skal udarbejdes indenfor følgende rammer:
Antallet af boliger må ikke være mindre end 10 og højst 14.
Beboelseshuset skal opføres i 1½ eller 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn.

- 7.3.3) I storparcellens nordlige skel kan etableres garager, udhuse og lignende. forts. Tage på beboelsesbygninger skal udformes med en vinkel på $20-50^{\circ}$ i forhold til det vandrette plan. Tagrygge på beboelsesbygninger skal følge byggezonens længderetning, parallelt med adgangsvej. Såfremt storparcellen underdeles i selvstændige matrikler, kan bebyggelse udføres i skel mod naboejendom.
- 7.3.4) Storparcel 4 skal bebygges med gårdhuse i overensstemmelse med en af byrådet vedtaget samlet bebyggelsesplan, der skal udarbejdes indenfor følgende rammer: Antallet af boliger må ikke være mindre end 14 og højst 18. Beboelseshuse må ikke opføres i mere end én etage evt. med udnyttet tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7,0 meter over det for grunden fastsatte niveauplan. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende over niveauplan. Tage på beboelsesbygninger skal udformes med en vinkel på mellem 20° og 50° i forhold til det vandrette plan. Såfremt storparcellen underdeles i selvstændige matrikler indenfor den på kortbilletaget viste byggezone, kan bebyggelse placeres i skel mod naboejendom.
- 7.3.5) Storparcel 5 skal bebygges med gårdhuse i overensstemmelse med en af byrådet vedtaget samlet bebyggelsesplan, der skal udarbejdes indenfor følgende rammer: Antallet af boliger må ikke være mindre end 8 og højst 12. Beboelseshuse må ikke opføres i mere end 1 etage, evt. med udnyttet

- 7.3.5) tagetage, og intet punkt af en bygnings
forts. ydervæg eller tagflade må gives en højde,
der overstiger 6,5 m over det for grunden
fastsatte niveauplan.
Tage på beboelsesbygninger skal udføres
med en vinkel på mellem 15° og 30° i for-
hold til det vandrette plan.
Såfremt storparcellen underdeles i selv-
stændige matrikler indenfor den på kortbi-
laget viste byggezone, kan bebyggelsen
placeres i skel mod naboejendom.
Tagrygge på beboelsesbygninger skal place-
res parallelt med tilkørselsvej. Eventuel-
le udhuse skal placeres i skel mod sti.
- 7.4) For område I C gælder følgende:
- 7.4.1) Beboelseshuse skal opføres i længe-
huse.
- 7.4.2) Bebyggelsen må udføres i maximum 1
etage, eventuelt med udnyttet tage-
tage.
- 7.4.3) Ingen bygning må gives en bredde, der er
større end 2/3 af længden.
- 7.4.4) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller
tagflade må gives en højde, der overstiger
7,5 m over det for grunden fastsatte ni-
veauplan.
- 7.4.5) Tage på beboelsesbygninger skal udformes
med en vinkel på mellem 40° og 50° i forhold
til det vandrette plan. Tagene må ikke ud-
føres med valm.
- 7.4.6) Hovedhusets tage skal være symmetriske sa-
deltage, og tagryggen skal følge byggezo-
nens længderetning. Undtaget herfor er hu-
se på byggefelt 6 og 7.
- 7.4.7) Beboelsesbygninger må kun opføres indenfor
den på kortbilaget viste byggezone med
gavle og/eller facade i den fuldt optrukne

- 7.4.7) linje, hvis denne tilbagerykning modsvares forts. af udbygninger i form af indgangspartier og lignende.
- 7.4.8) Hvor gavle ligger i skel mod adgangsvej, skal beboelseshusets facade placeres min. 2,5 m fra skel mod anden parcel.
- 7.4.9) Udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end 15 m² ialt.
- 7.4.10) En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende over niveauplan.
- 7.4.11) Carporte på de enkelte parceller skal opføres som lette trækonstruktioner med tagflade uden sternbrædder og max. frihøjde 2,20 m. Sternlinje skal være tilbagerykket min. 30 cm bag hovedhusets facade mod adgangsvej.
- 7.4.12) De på kortbilag 1 med (P) mærkede parkeringsarealer kan overdækkes med lette trækonstruktioner.
- 7.5) For område I D gælder:
- 7.5.1) Bygninger må kun opføres med én etage. På parcellerne nr. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 74, 75, 76, 77, 78 og 79 kan beboelsesbygningen opføres med én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.5.2) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
Undtaget herfor er parcellerne angivet i § 7.5.1, hvor bygningernes facadehøjde ikke må overstige 3,0 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.5.3) En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende over niveauplan.
- 7.5.4) Der må ikke indrettes garage i kælder.

- 7.5.5) Beboelseshusets tagvinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 30° .
På parcellerne angivet i § 7.5.1 skal beboelseshusets tagvinkel med det vandrette plan være mellem 40° og 50° .
- 7.5.6) Bygninger skal placeres sådan, at mindsteafstanden til vej udgør 4 meter.
- 7.6) For område I E gælder:
- 7.6.1) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 7.6.2) Bygninger må kun opføres med én etage.
- 7.6.3) Beboelseshusets tagvinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 30° .
- 7.6.4) Bygninger skal placeres sådan, at mindsteafstanden til vej udgør 5 meter.
- 7.7) For område I F gælder:
- 7.7.1) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over terræn eller niveauplan.
- 7.7.2) Tage skal udformes med en hældning på mellem 20° og 50° i forhold til det vandrette plan.
- 7.8) For område III gælder:
- 7.8.1) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan.
- 7.8.2) Bebyggelsen må kun opføres med én etage.
- 7.8.3) Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 30° .
- 7.9) For område IV gælder:
- 7.9.1) Det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet.

- 7.9.2) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7,5 m over terræn eller niveauplan, som fastsættes af kommunen.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1) For område I A gælder:
- 8.1.1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.1.2) Indenfor hver storparcel skal tagene dækkes med ens tagmaterialer.
- 8.1.3) I øvrigt henvises til "Retningslinjer for eksperimentbebyggelse i Dybbøl".
- 8.2) For område I B gælder:
- 8.2.1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2.2) Indenfor hver storparcel skal tagene dækkes med ens tagmaterialer, enten røde/rødbrune tegltagsten eller rødbrune cementtagsten.
- 8.2.3) Tagrender skal være synlige.
- 8.2.4) Ovenlys må kun anvendes i begrænset omfang.
- 8.3) For område I C gælder:
- 8.3.1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3.2) Tagene skal dækkes med rød/rødbrune tegl eller rødbrune cementtagsten.
- 8.3.3) Højst halvdelen af beboelseshusets facadebeklædning må være i træ.
- 8.3.4) Tagrender skal være synlige.
- 8.3.5) Udhæng over facader må være max. 40 cm, incl. tagrende. Gavle skal udformes med max. 20 cm udhæng.

- 8.3.6) Gavle kan udføres i mørkimprægneret træbeklædning, undtagen i skel mod anden parcel.
- 8.3.7) I tagfladerne må for hver bolig højst anbringes ét max. 1 m² (lysningsareal) stort ovenlysvindue i hver flade, samt kviste i nødvendigt omfang.
- 8.4) For område I D og I E gælder:
- 8.4.1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4.2) Beboelseshusenes tage skal dækkes med røde/rødbrune tegl eller rødbrune cementtagsten.
- 8.4.3) Højst halvdelen af beboelseshusets facadebeklædning må være i træ.
- 8.4.4) Ovenlys med lysningsareal over 1 m² må ikke anvendes.
- 8.5) For område III gælder:
- 8.5.1) Tage skal dækkes med Røde/rødbrune tegl eller rødbrune cementtagsten.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1) For område I A gælder:
- 9.1.1) Løngs veje, stier, p-pladser og friarealer skal der i byggezonens skel etableres hegn i beboelseshusets ydervægsmaterialer og overfladebehandling, eller som træhegn. Dog tillades åbninger mod område IF samt tilbagerykninger i begrænset omfang.
- 9.1.2) Der må ikke udføres hegn i skel mellem adgangssti og fælles friareal.
- 9.1.3) I øvrigt henvises til "Retningslinjer for eksperimentbebyggelse for Dybbøl".

- 9.2) For område I B gælder:
- 9.2.1) Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til gårdsplads, torv, p-plads eller adgangsvej skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.2.2) Der må ikke udføres hegn i skel mellem adgangsvej og fælles friareal.
- 9.2.3) Langs veje, stier og friarealer skal levende hegn plantes i en linje 30 cm bag skel. Dog tillades mindre tilbagerykninger.
- 9.2.4) For storparcel 3 gælder:
at hegning, bortset fra det under pkt. 9.1.2 nævnte skal udføres som levende hegn af naur, tjørn, avnbøg eller bøg. Hegnene skal have en højde af min. 1,50 m efter tilvækst. Hegnet mod bagsti kan for hver bolig afbrydes af én højst 1 m bred åbning forsynet med låge.
- 9.2.5) For storparcel 4 og 5 gælder:
at hegning i skel skal udføres i beboelseshusenes ydervægsmaterialer og overfladebehandling eller som tætte, trykimprægnerede træhegn, min. 1,50 m høje.
- 9.2.6) at terrænspring kun må optages i husenes konstruktion eller i forbindelse med hegn i skel og i materialer, som foreskrevet. pkt. 9.2.5.
- 9.3) For område I C gælder:
- 9.3.1) Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til gårdsplads, torv, p-plads eller adgangsvej skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.3.2) Hegning i skel mod adgangsveje skal udføres i beboelseshusets ydervægsmaterialer og overfladebehandling eller som tætte, trykimprægnerede træhegn, min. 1,50 m høje. I hegnet må forekomme én højst 1 m bred åbning.
Ved grunde med hjørneafskæring må der ikke hegnes i skel mod adgangsvej udfor beboelsesbygningens gavl/facade.

- 9.3.3) Hegning udover det i pkt. 9.3.2 nævnte skal udføres som tætte, trykimprægnerede træhegn min. 1,50 m høje eller som levende hegn bestående af naur, tjørn, avnbøg eller bøg.
- 9.3.4) Hegnene skal have en højde af minimum 1,5 m efter tilvækst. Hegnet kan afbrydes af én højst 1 meter bred åbning forsynet med låge. Sådanne åbninger til område IF må kun forekomme, hvor område I F er udlagt med en bredde under 6 meter.
- 9.3.5) Mod adgangsveje må terrænspring kun optages i husets konstruktion og/eller i hegnet. Ved alle øvrige skel skal terrænspring optages i støttemure placeret 50 cm bag skel eller anlægges som jordskrænt med max. hældning 1:2 begyndende 30 cm bag skel.
- 9.3.6) For område I A, I B og I C gælder:
Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer udover det på kortbilag 1 viste, må kun udføres med byrådets særlige tilladelse.
- 9.4) For område I D og I E gælder:
- 9.4.1) I alle skel skal der hegnes med levende hegn, der kun må bestå af naur, tjørn, avnbøg eller bøg. Hegnene skal have en højde af min. 1,50 m efter tilvækst.
- 9.4.2) Hegnet mod adgangsvej kan afbrydes af én højst 3 m bred åbning. Denne åbning skal placeres i skellinjen, der er parallel med vejens længderetning. Herudover må der placeres én højst 1 m bred åbning forsynet med låge. Denne åbning må kun placeres mod område I F, hvor område I F er udlagt med en bredde under 6 meter. Undtaget herfor er parcel nr. 1, 2, 21, 22, 23, 35, 52, 108, 113, 127 og 128.

- 9.4.3) For parcel nr. 38, 67, 91 og 113 kan der i forbindelse med anlæg af adgangs- og vendeplads tillades en større åbning i hegn mod adgangsvej, dog max. 10 m bred.
- 9.4.4) Terrænspring mellem grunde og vejareal eller mellem grunde og friareal må enten optages i støttemure placeret 50 cm bag skel eller anlægges som jordskrænt med max. hældning 1:2 begyndende 30 cm bag skel.
- 9.5) For område I F gælder:
- 9.5.1) Området må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges til fælles opholdsareal for områdets beboere.
- 9.5.2) Område skal anlægges og vedligeholdes efter en plan, der er godkendt af byrådet, som samstemmende med nærværende lokalplans bestemmelser.
- 9.5.3) Hegning indenfor området må ikke finde sted.
- 9.5.4) Udendørs oplagring må kun ske efter byrådets særlige tilladelse.
- 9.5.5) Bebyggelse indenfor området må kun finde sted på de på kortbilag 1 med ★ viste byggezoner.
- 9.5.6) Denne bebyggelse må kun anvendes til fælles formål for de enkelte byggefelters beboere, og anvendelse herudover må kun ske efter særlig tilladelse fra byrådet.
Bebyggelsen må kun opføres i én etage, evt. med udnyttet tagetage og kælder, i øvrigt efter retningslinjer godkendt af grundejerforeningen.
- 9.6) For område III gælder:
- 9.6.1) Hvis der anlægges hegn, skal disse i alle skel udføres som beplantede trådhegn.
- 9.7) For område IV gælder:
- 9.7.1) Hvis der anlægges hegn, skal disse udføres som levende hegn, der kun må bestå af naur, tjørn, avnbøg eller bøg. Hegnene skal have

- en højde af min. 1,50 m efter tilvækst.
- 9.7.2) Ved eventuel udendørs oplagring af materialer skal det påses, at en passende orden overholdes.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1) Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 6 nævnte fællesanlæg er påbegyndt.
- 10.2) I øvrigt henvises til lokalplan for Dybbøl nr. J 770524, § 10.1, § 10.2 og § 10.3.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

- 11.1) Der oprettes lokale grundejerforeninger for hvert af byggefelterne 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11 med medlemspligt for ejerne af grunde i områderne I A, I B, I C, I D og I E.
- 11.2) I det omfang området beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området.
- 11.3) Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, subsidiært når byrådet kræver det.
- 11.4) Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 11.5) De lokale grundejerforeninger skal forestå drift og vedligeholdelse af de til byggefeltet hørende fælles friarealer og fællesanlæg, ligesom det påhviler de lokale grundejerforeninger at være repræsenteret i den overordnede grundejerforening for

hele Dybbølområdet, jvf. lokalplan nr.
J 770524, § 11.1, § 11.2 og § 11.3.

- 11.6) Byrådet kan bemyndige grundejerforeningen til at tillade mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan nr. J 780214 for Dybbøl.
Bemyndigelsen omfatter kun § 9.

Således vedtaget af Sønderborg Byråd, den 1. marts 1978

P.B.V.

Harry Christensen
Borgmester

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående i lokalplan endeligt.

Sønderborg Byråd, den 7. juni 1978.




P.B.V.

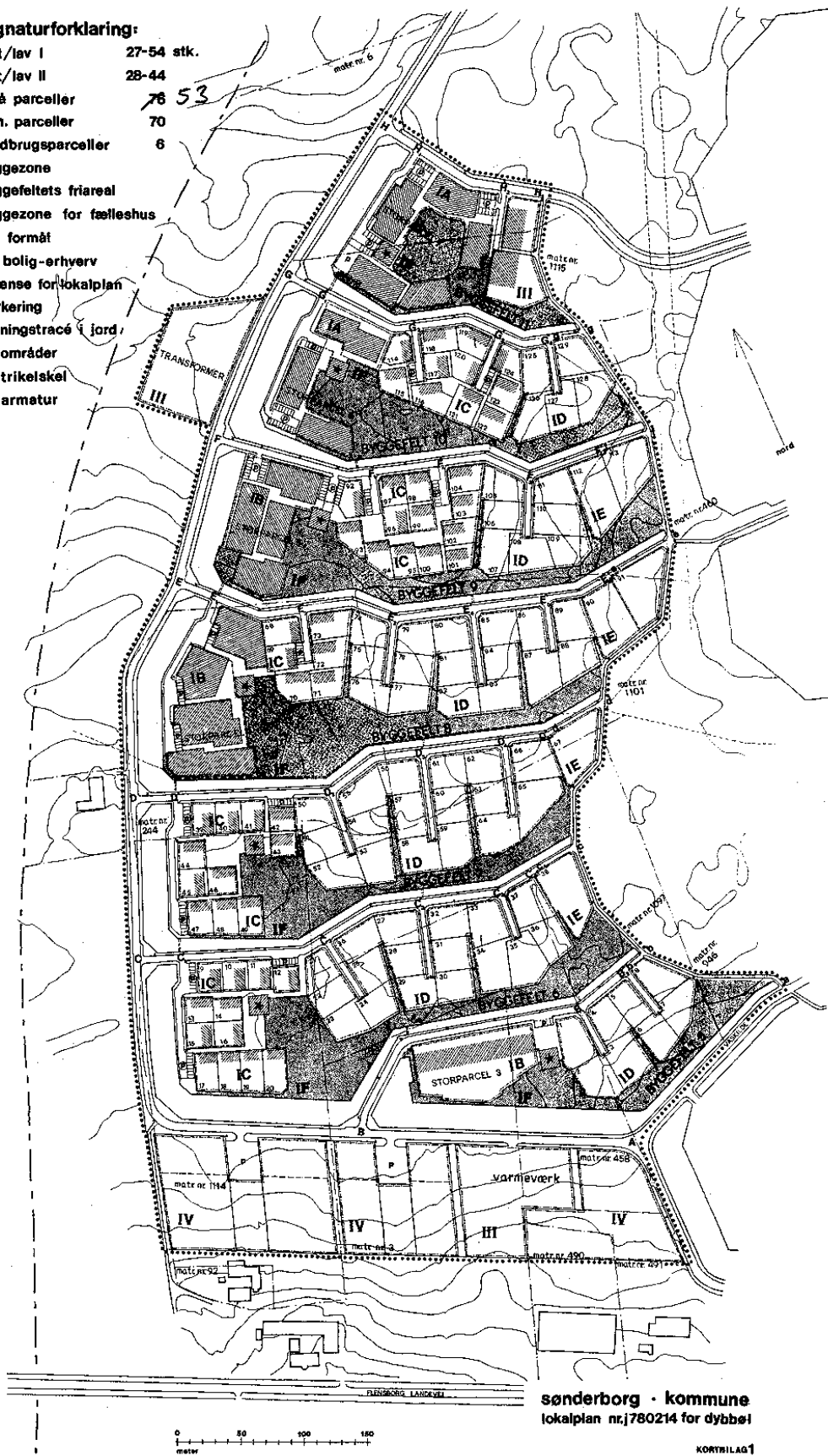
Harry Christensen
Borgmester

Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme.

signaturforklaring:

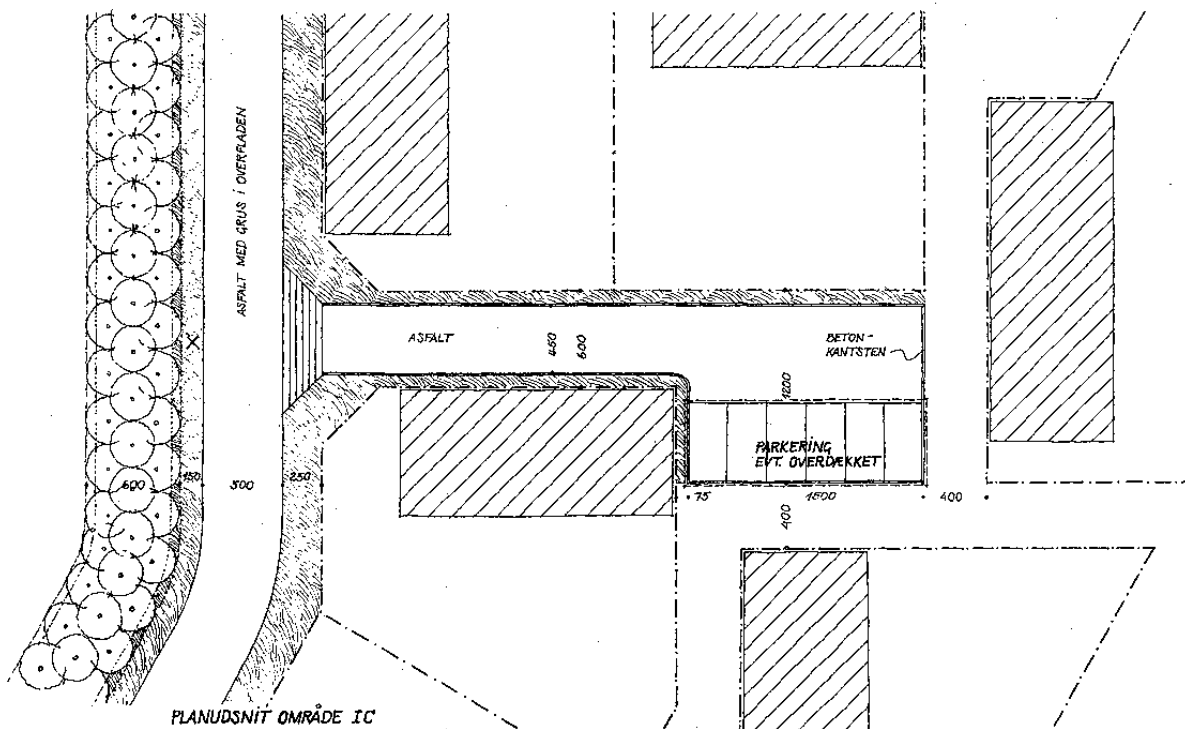
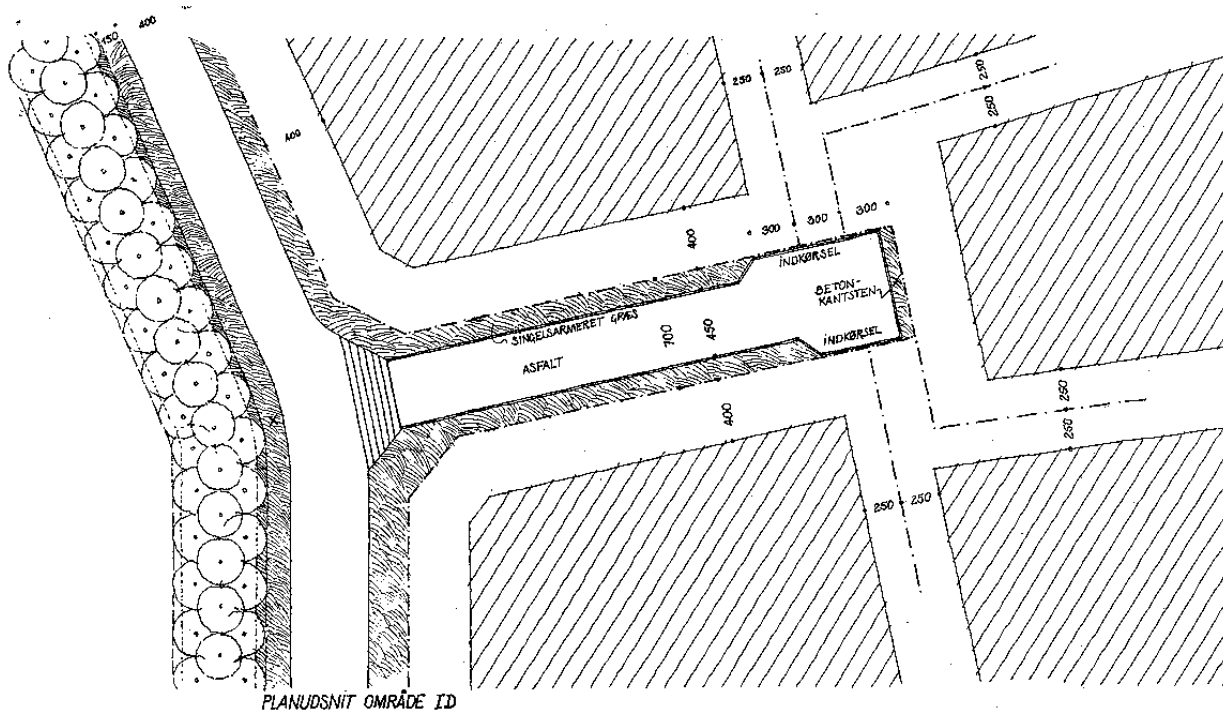
- IA tæt/lav I 27-54 stk.
- IB tæt/lav II 28-44
- IC små parceller 76 53
- ID alm. parceller 70
- IE landbrugsparceller 6


-  byggezone
-  byggefeltets friareal
-  byggezone for fælleshus
- III off. formåt
- IV bl. bolig-erhverv
- grænse for lokalplan
- P parkering
- ledningstracé i jord
- delområder
- matrikelskel
- lysarmatur



sønderborg · kommune
lokalplan nr. 780214 for dybbøl

KORTBILAG 1



- SIGNATURER:
-  BYGGEZONE
 -  SKEL
 -  GRÆS
 -  BETONSTEN
 -  LYSARMATUR

sønderborg • kommune
 lokalplan nr. J 780214 for dybbøl
 kortbilag 3

SØNDERBORG KOMMUNE

REDEGØRELSE for

lokalplan nr. J 780214

(supplerende plan for Dybbøl-området 2. etape, vest for Vaskilde).

Området er i kommunens dispositionsplan 1976 udlagt som boligområde.

I henhold til kommuneplanloven kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når en godkendt kommuneplan foreligger, og lokalplanerne er i overensstemmelse med denne. Indtil en kommuneplan er udarbejdet, kan lokalplanerne også vedtages endeligt af byrådet i henhold til det midlertidige decentraliseringsgrundlag, de såkaldte § 15-rammer, som blev godkendt af planstyrelsen den 6.9.1977.

Det bemærkes, at fredningsstyrelsen d. 5.1.1978 har meddelt, at reglerne i naturfredningslovens § 47 om bebyggelse m.v. inden for vejbyggelinie og skovbyggelinie ikke skal gælde for § 15-rammernes område A 1, hvori lokalplanområdet er indeholdt.

I § 15-rammerne (omr. A 1) er områdets anvendelse angivet til boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt mindre dagligvarebutikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

En overordnet lokalplan (J 770524) blev i september 1977 endeligt vedtaget for hele det nye byvækstområde ved Dybbøl og samtidig blev vedtaget den første supplerende lokalplan (J 770525) for Dybbøl-områdets 1. etape øst for Vaskilde.

Lokalplanen for 2. etape vest for Vaskilde følger retningslinierne i den overordnede lokalplan, idet dog mindre væsentlige afvigelser forekommer, bl.a. placeringen af det offentlige område (omr. III) ved bygrønningen og den overordnede kloakledning, som gennemskærer lokalplanområdet.

I forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag er der på grund

af indsigelser foretaget mindre betydende ændringer, idet et område nærmest kirken (byggefelt 12) er udeladt i den foreliggende plan, og idet området for varmekværk flyttes til et naboareal umiddelbart vest for den oprindelige placering.