

Forslag til

Lokalplan nr. 156-130 og Kommuneplantillæg nr. 127-130

Boligområde i Visby

Visby



Inkl. MV screeningskema



Indhold

INDHOLD

HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	5
HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?.....	5
LÆSEVEJLEDNING	5
OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG	6
INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER.....	6
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	6
LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER.....	6
RETSVIRKNINGER FOR FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG.....	7
RETSVIRKNINGER FOR VEDTAGET KOMMUNEPLANTILLÆG	7
KLAGEVEJLEDNING.....	7

INDLEDNING

INDLEDNING.....	9
-----------------	---

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL.....	10
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	10
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	11
§ 4 Udstykninger.....	11
§ 5 BEVARING AF BEBYGGELSE.....	11
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	12
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	12
§ 8 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN ...	13
§ 9 VEJE, STIER OG PARKERING.....	13
§ 10 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING.....	14
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.....	14
§ 11 GRUNDEJERFORENING.....	14
§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	15

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND.....	16
LOKALPLANOMRÅDET.....	16
LOKALPLANENS INDHOLD.....	17
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	21
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	22
SERVITUTTER	23
TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER	23

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 127-130

REDEGØRELSE	24
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	25
RETNINGSLINJER	25
NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING	26

VEDTAGELSESPÅTEGNING

VEDTAGELSE	30
OFFENTLIGGØRELSE	30

BILAG

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING	31
KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)	32
KORTBILAG C – BINDINGER.....	33
SCREENINGSSKEMA	34

Vejledning

Dette hæfte indeholder forslag til lokalplan nr. 156-130 og kommuneplantillæg nr. 127-120 for boligområde i Visby- med tilhørende screeningskema.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, stier, veje osv. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

Planloven kan læses på:
www.retsinfo.dk

Kommunalbestyrelsen kan på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Efter planloven skal Kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan:

- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan.

Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen har ansvaret for den sammenfattende kommuneplanlægning, som bl.a. udmøntes i en kommuneplan.

Kommuneplantillæg og lokalplaner kan læses på:
www.plandata.dk

Kommuneplanen skal sammenfatte og konkretisere de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. De centrale emner er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder. I kommuneplanen fastlægges kommunalbestyrelsens politik for byernes – og kommunens øvrige områders udvikling.

Kommuneplanen udgør det nødvendige bindeled mellem den overordnede planlægning og lokalplanens bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af delområder.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af en redegørelse og en række lokalplanbestemmelser. I redegørelsen fortælles kort om de eksisterende forhold inden for og omkring lokalplanområdet. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning og lovgivning beskrives også. Illustrationerne i lokalplanens redegørelsesdel er alene af vejledende karakter. Lokalplanbestemmelserne er bindende.

Bagerst i hæftet findes kommuneplantillægget, som består af en kort redegørelse for baggrunden for udarbejdelsen af kommuneplantillægget, forholdet til kommuneplanens retningslinjer og rammer for den fremtidige lokalplanlægning.

OFFENTLIGGØRELSE AF PLANFORSLAG

Formålet med lokalplanpligten er at opnå større sammenhæng i planlægningen og inddrage borgerne heri. Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplanen derfor offentliggøres i mindst 4 uger. Herefter vurderer Kommunalbestyrelsen eventuelle indsigelser og ændringsforslag og vedtager planen endeligt.

Det er vurderet, at lokalplanen har en karakter, der gør, at en høringsperiode på 4 uger er tilstrækkelig.

Forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget er således fremlagt i offentlig høring fra den 3. dec. 2024 til den 7. jan. 2025.

INDSIGELSER, BEMÆRKNINGER OG NÆRMERE OPLYSNINGER

Indsigelser mod eller bemærkninger til planforslaget bedes indsendt skriftligt til teknisk@toender.dk eller til:

Tønder Kommune
Teknik og Miljø
Wegners Plads 2
6270 Tønder

Planforslaget kan ses i Borgerservicebutikkerne, på bibliotekerne og på www.plandata.dk.

Oplysninger om planforslaget kan fås ved henvendelse til Teknik og Miljø på: tlf.: 74 92 92 92 eller pr. e-mail: teknisk@toender.dk.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Kommunalbestyrelsen tillade at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, træder lokalplanens varige retsvirkninger i kraft.

LOKALPLANENS VARIGE RETSVIRKNINGER

Når den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, må der hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der gives dispensation.

Indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal være Tønder Kommune i hænde senest den 7. januar 2025

Planforslaget kan ses på:
www.plandata.dk

Tønder Kommunes hjemmeside:
www.toender.dk

En lokalplan medfører ikke handlepligt, men når der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, hvorimod f.eks. ændret brug, bebyggelse eller udstykning ikke må stride mod lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke strider mod planens principper. Mere væsentlige afvigelser kræver derimod udarbejdelse af en ny lokalplan.

RETSVIRKNINGER FOR FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Kommunen kan ikke administrere på baggrund af et forslag til kommuneplantillæg i høringsperioden og indtil kommuneplantillægget er endeligt vedtaget. Derfor skal tilladelser eller afslag gives ud fra den gældende kommuneplan.

RETSVIRKNINGER FOR VEDTAGET KOMMUNEPLANTILLÆG

Efter den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer, hvis de er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan og kommuneplantillæg er endelig vedtaget, kan der ifølge planlovens § 58 klages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål, og det skal ske inden 4 uger. Fristen regnes fra den dag hvor planen offentliggøres.

Du kan klage hvis du har en retlig interesse i sagens udfald eller ifølge planlovens § 59, er en landsdækkende forening eller organisation, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Hvis du ønsker at klage, kan du klage via Klageportalen, som ligger på naevneneshus.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.

Ved retlige spørgsmål forstås spørgsmål, som drejer sig om de procesmæssige forhold i forbindelse med planens udarbejdelse og vedtagelse.

Der kan derimod ikke klages over lokalplanens indhold. Dog kan lovligheden af indholdet påklages.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt ved domstolene inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse i henhold til planlovens § 62.

Indledning



INDLEDNING

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at sikre attraktive byggegrunde i Visby. Således udlægges et nyt område til udstykning af i alt 20 parcelhusgrunde eller tæt-lav boligbebyggelse. Derudover inddrages det eksisterende boligområde omkring Sportsvej, Catharinasvej og Rantzausvej i lokalplanområdet, så det samlede bebyggede parcelhuskvarter overføres til byzone.

Området afgrænses mod nord af Høybergvej, mod øst af K L Knudsensvej med blandet bebyggelse og grænser mod vest op til byens sportsplads, mens det mod syd afgrænses af åbent land.

Bestemmelser

TØNDER KOMMUNE
Lokalplan 156-130
Boligområde i Visby
Visby

I henhold til bestemmelser i lov om planlægning, LBK nr. 572 af 29. maj 2024, fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at:

- fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- sikre, at udstykning sker efter principperne som vist på kortbilag B,
- overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- sikre at området disponeres således, at der opnås et landsbypræg,
- optage bevaringsværdige bygninger og
- at ophæve lokalplan nr. 2.3.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Afgrænsning

§ 2.1 Lokalplanen omfatter et areal på ca. 13 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matr.nr. 24, 29, 50, 56, 58, 60, 144, 164, 238, 239, 240, 241, 242, 329, 330, 331, 332, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 413, 414, 415, 416, 417, 419, 420, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 468, 471, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 517a, 517b, 517c, 517d, 519, 543, 7000c, 7000d alle Visby Ejerlav, Visby, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der efter vedtagelse af nærværende lokalplan, udstykkes heraf.

Delområder

§ 2.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder I, II og III, som vist på kortbilag B.

Delområdet I udgør det eksisterende parcelhuskvarter og omfatter matriklerne nr. 24, 29, 50, 56, 58, 60, 144, 164, 238, 239, 240, 241, 242, 329, 330, 331, 332, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 413, 414, 415, 416, 417, 419, 420, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 468, 471, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 517b, 517c, 517d, 519, 543, 7000c, 7000d alle Visby Ejerlav, Visby.

Delområde II udlægges til nyt boligområde og omfatter del af matr.nr. 517a, Visby ejerlav, Visby som vist på kortbilag B.

Delområde III udlægges til tekniske anlæg og omfatter del af matr.nr. 517a, Visby ejerlav, Visby som vist på kortbilag B

Zonestatus

- § 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone ved offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- § 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Der kan indpasses kollektive anlæg, tekniske anlæg, daginstitutioner, liberale erhverv og mindre ikke-generende virksomheder, som ikke ved støj, støv eller lugt påvirker området.

§ 4 UDSTYKNINGER

- § 4.1 Udstykning til åben lav boligbebyggelse af delområde II skal ske i princippet som vist på kortbilag B.

Udstykningsprincippet må fraviges ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse og grønne arealer til regnvandshåndtering. Dog skal principperne omkring placering i forhold til fordelingsvejen og ønsket om et landsbymiljø fortsat overholdes.

- § 4.2 Ingen grunde må udstykkes med et areal over 2.500 m².

Undtaget herfor er rekreative områder, arealer til regnvandshåndtering, tekniske anlæg samt store parceller til tæt-lav boligbebyggelse.

§ 5 BEVARING AF BEBYGGELSE

- § 5.1 *Bevaringsværdig bebyggelse*

Bygninger markeret på kortbilag B optages som bevaringsværdige.

- §5.2 Bevaringsværdig bebyggelse må ikke ændres, ombygges nedrives uden forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 6.1 *Bebyggelsens placering*

Boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 og maks. 5 meter fra skel mod adgangsvejene i området målt fra det sokkelpunkt der er nærmest skel. Afstand til naboskel skal være min. 2,5 m.

§ 6.2 Langs Høybergvej må der ikke opføres bebyggelse indenfor vejbyggelinjen som vist på kortbilag C.

Bygningshøjder

§ 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

Etageantal

§ 6.4 Bebyggelsen må opføres i maksimalt ét plan med udnyttet tagetage.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§ 7.1 Tage skal udføres med tagdækning i tegl-/betontagsten, eternit-tag i sort eller rød eller sort tagpap.

Tagmaterialet skal fremstå mat med et glanstal på maks. 20.

Udestuer, drivhuse og op til 10 % af tagfladen kan bestå af glas. Bevaringsværdige bygninger skal fortsat fremtræde med stråtag.

§ 7.2 Facader skal fremstå i nuancer af jordskalaen, sort eller hvid eller som blankt murværk.

Partier op til 20 % af facaden kan bestå af glas, træ, zink, eternit eller lign. materialer.

Bevaringsværdige bygninger skal fortsat fremstå med berappede og hvidkalkede facader.

§ 7.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan beklædes med træ, tegl, zink, eternit eller lign. og skal i farvevalg harmonere med hovedhusets farveholdning.

§ 7.4 Vinduer i bevaringsværdige huse skal udføres som sidehængte bondehusvinduer i træ med kitfalsede sprosser som oprindeligt. Der må ikke monteres drypnæser/glaslister i metal.

§ 7.5 Facadedøre i bevaringsværdige huse skal udføres i træ, som fyldningsdøre eller revledøre som oprindeligt.

§ 8 TERRÆNREGULERINGER, UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænreguleringer

- § 8.1 Der må ikke ske terrænregulering inden for en afstand af 2,5m fra skel, samt terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m fra eksisterende terræn.

Anlæg til håndtering af regnvand er undtaget herfor.

Ubebyggede arealer

- § 8.2 Fælles friarealer skal anlægges med græs og spredt træbevoksning i princippet som vist på kortbilag C.

Arealerne er vist principielt på kortbilaget, og må afvige fra dette i nødvendigt omfang i forbindelse med etablering af åbne anlæg til håndtering af regnvand.

Der kan etableres regnvandsbassin og lign. løsninger til håndtering af overfladevand.

- § 8.3 Der må ikke ske opbevaring af campingvogne, både eller uindregistrerede køretøjer eller andet oplag indenfor lokalplanområdet.

Beplantning og hegn

- § 8.4 Hegn og hæk mod adgangsvejene indenfor lokalplanområdet må ikke være højere end 0,80 m.

Øvrige levende hegn og hække må ikke overstige 1,8 m, dog maks. 1,5 m for faste hegn, stakitter og lign.

- § 8.5 Mod delområde III etableres og opretholdes et beplantningsbælte på min. 5 m bredde og min. 3 rækker beplantning.

LAR (lokal afledning af regnvand)

- § 8.4 Der kan etableres regnvandsbassiner, regnvandsgrøfter og lign. løsninger for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Befæstelsesgrad

- § 8.5 Der fastlægges en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 30 %.

§ 9 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

- § 9.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via vejtilslutning til henholdsvis Høybergvej og Krovej som vist på kortbilag C.

For delområde II etableres desuden adgang fra Herredsvej.

§ 9.2 Adgangsveje indenfor lokalplanområdet udlægges i en bredde af min. 10 m, heraf 5,5 m asfaltbelagt kørebane.

§ 9.3 Rabatter skal etableres med græs og beplantes med standtræer som vist principielt på kortbilag C.

Parkering

§ 9.4 Der skal sikres parkeringsmulighed for min. 2 biler pr. bolig på egen grund. Ved tæt-lav boligbebyggelse må der etableres en samlet p-løsning for hele området.

Overkørsler

§ 9.4 Der må kun etableres én overkørsel pr. bolig min. 1 m fra nabo-skel.

Overkørsler til boliger må udføres med en bredde op til 5 m.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG, SKILTNING OG BELYSNING

Tekniske anlæg

§ 10.1 Antenner og paraboler må ikke opsættes, så disse er synlige fra offentlig vej.

§ 9.2 Ventilations- og varmepumpeanlæg skal inddækkes og placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej.

§ 9.3 Solenergianlæg må kun placeres på bygningernes tagflader. Solenergianlæg skal monteres plant med tagfladen og udføres med rammer i samme farve som tagdækningen.

Belysning

§ 9.4 Belysning langs adgangsvejene skal udføres som parkarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 m fra terræn.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

§ 10.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 156-130 ophæves lokalplan nr. 2.3 vedtaget af Bredebro Kommune den 8. september 1986.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

§ 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdets delområde II

§ 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen beslutter det, eller senest når min. 6 grunde er solgt.

-
- § 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, belysning, grønne områder og øvrige fællesarealer indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og snerydning af boligveje og stier.
- § 11.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, derefter lovgivningen, henlægges til foreningen.
- § 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles grønne områder.
- § 11.6 Grundejerforeningen har ikke pligt til drift og vedligehold af forsinkelsesbassiner / regnvandssøer og andre anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. Grøfter langs boligveje er dog undtaget.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§ 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er sket tilslutning til el- og vandforsyning og offentlig kloak i nødvendigt omfang,

Redegørelse

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune ønsker at kunne tilbyde et bredt udbud af bosætningsmuligheder rundt i hele kommunen.

Da udbuddet af byggegrunde i Visby er yderst begrænset, er det besluttet, at området øst for Rantzausvej skal udvikles til boligformål i henhold til kommuneplanens rammeudlæg.

Derudover ønskes det eksisterende boligområde overført til byzone, ligesom det eksisterende plangrundlag ønskes opdateret for bedre udnyttelse af området.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal sikre at området kan udnyttes til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt at området overføres fra landzone til byzone.

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Visby, og afgrænses mod syd af Krovej. Mod vest grænser området op til sportspladsen, mod nord op til Høybergvej og mod øst afgrænses det af den blandede bebyggelse langs K.L. Knudsens Vej.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 13 ha og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanen omfatter matr.nr. 24, 29, 50, 56, 58, 60, 144, 164, 238, 239, 240, 241, 242, 329, 330, 331, 332, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 413, 414, 415, 416, 417, 419, 420, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 438, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 468, 471, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 517a, 517b, 517c, 517d, 519, 543, 7000c, 7000d alle Visby Ejerlav, Visby, Tønder Kommune, samt alle matrikler, der efter vedtagelse af nærværende lokalplan, udstykkes heraf.

LOKALPLANOMRÅDET

Nuværende forhold

Den vestlige del af lokalplanområdet, delområde I, fremstår som et tids-typisk parcelhusområde fra 1970'erne-1980'erne. Området er stort set udbygget og kun to mindre byggegrunde ligger fortsat ubebyggede.

Den østlige del, delområde II udgør ca. 5 ha dyrket jord. Området er i kommuneplan 2017-2021 rammelagt til boligformål, mens delområde III omfatter en offentlig grenplads samt pumpestation.

Fremtidige forhold

Det samlede lokalplanområde inddeles i tre delområder; I, II og III. Delområde I omfatter den eksisterende bebyggelse, og sikrer områdets fortsatte anvendelse som boligområde. Ved at området overføres til byzone,

sikres en mere smidig sagsbehandling. Desuden gives der mulighed for, at eksisterende ubenyttede grønne områder og byggegrunde kan bebygges med mulighed for tæt-lave boliger eller sammenlægges med tilstødende ejendomme.

Tønder Kommune ønsker med nærværende lokalplan at sikre et moderne og tidssvarende udbud af byggegrunde i Visby. De nye udstykninger indenfor delområde II kommer derfor til at adskille sig fra det eksisterende parcelhusområde ved større grundstykker og rekreative klimaløsninger.

For at understøtte kommuneplanens retningslinjer om, at nye bygninger skal understrege landsbymiljøet, herunder indpasses i det eksisterende landsbymiljø, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at boligerne i området skal placeres nær vejskel og at højden på eventuelle hække og hegn mod vejene skal begrænses, så der opnås en sammenhæng med den eksisterende parcelhusbebyggelse i delområde I.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med en konkret anvendelse til åben-lav bebyggelse. Udformningen af området fastlægges, så der skabes et præg af landsbymiljø.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hvor delområde I består af det allerede eksisterende boligområde omkring Catharinasvej og Rantzausvej.

Udformningen af den nye udstykning, delområde II, fastlægges så der skabes et præg af landsbymiljø. Udstykningsplanen tager udgangspunkt i en struktur med åben lav lav bebyggelse. Udstykningsprincippet kan derfor fraviges, hvis der helt eller delvist ønskes etableret tæt-lav boligbebyggelse, idet dette forudsætter større matrikler. Dog skal kravet om landsbymiljøet fortsat overholdes.

Et landsbymiljø understreges af at bebyggelsen har en blandet karakter, som udtrykker den tid den er opført i. Udbygning af området forventes at ske over en længere årrække, og kan eventuelt iværksættes i etaper.

Delområde III udlægges til offentlige formål i form af teknisk anlæg og grenplads.

Zonestatus

Området er beliggende i delvist i byzone henholdsvis landzone, og overføres i sin helhed til byzone ved offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.

Udstykningsmuligheder

Delområde II skal udstykkes efter princippet som vist på kortbilag B med en maksimal grundstørrelse op til 2.500 m². Antal og størrelse af grundene kan varieres efter ønske i forhold til den principielle udstykningsplan.

Således er det muligt at parallelforskyde de vandrette skel i nord- og sydgående retning for større/mindre grunde.

Når der fastsættes en øvre grænse for grundstørrelsen, er det for at undgå etablering af små "hobbyejendomme" med dyrehold og lignende anvendelse, der kan påvirke naboer i negativ retning.

Dog må den maksimale grundstørrelse overskrides ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse for at muliggøre en samlet bebyggelse, som ikke nødvendigvis udstykkes som selvstændige matrikler.

Bevaring af bebyggelse

Der findes indenfor lokalplanområdet tre mindre hvidkalkede, stråtækte ejendomme, beliggende Høybergvej 12, 14 og 16.

Husene er på nuværende tidspunkt fredede af Slots- og Kulturstyrelsen og optages derfor også som bevaringsværdige i lokalplanen, for at sikre den ydre fremtræden fremover.

Bebyggelsens fremtræden, omfang og placering

Fremtræden

Kendetegnende for landsbyens udtryk er, at bebyggelsen i høj grad afspejler den tid, den er opført i og individets behov.

Lokalplanens bestemmelser for ydre fremtræden er derfor formuleret ganske bredt, så der gives mulighed for stor variation i husenes udseende.

For dog at sikre en overordnet sammenhæng og bygningsstandard, indeholder planen dog enkelte bestemmelser om materialer og farveholdning.

Derudover indeholder lokalplanen bevarende bestemmelser for de tre fredede ejendomme indenfor afgrænsningen.

Omfang og placering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om grundstørrelser og bebyggelsesprocenter, så der kan opnås en variation i bygnings- og grundstørrelserne i området. For at understøtte principperne om, at området skal have karakter af landsbymiljø, indeholder lokalplanen desuden bestemmelser, som skal sikre, at bebyggelsen orienteres mod fordelingsvejen centralt i området.

Der er desuden bestemmelser om, at al bebyggelse langs Høybergvej skal placeres udenfor vejbyggelinjen.

Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Terrænreguleringer

Der må ikke terrænreguleres indenfor 2,5 m fra skel mod nabo, ligesom der i øvrigt maks. må terrænreguleres +/- 0,5 m.

Dermed sikres en overordnet sammenhæng i området, hvor ejendommene ligger i niveau med hinanden.

Ubebyggede arealer

Beplantning er et vigtigt strukturerende element i boligområder. Det sikres, at der enkelte steder i områdets fællesarealer placeres standtræer. Desuden reguleres højden på eventuel hækbeplantning og faste hegn.

Der udlægges et fælles friareal til regnvandshåndtering og rekreativt ophold for områdets beboere.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer etablering af afskærmende beplantning mod Høybergvej, idet der etableres et 10 m bredt offentligt beplantningsbælte. I den østlige ende af dette areal ligger en pumpestation.

Beplantningen skal senest etableres, når bebyggelse på en af de nordlige grunde beliggende nord for Herredsvej ibrugtages.

Befæstelsesgrad

I henhold til kommuneplanens retningslinjer, fastlægges der en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 30%.

Den maksimale befæstelsesgrad på 60 for en erhvervs ejendom eller et erhvervsområde betyder, at 60 % af regnvandet må ledes til spildevandssystemet. Resten skal håndteres på egen grund eller på en del af et fællesareal.

Befæstelsesgraden er summen af afløbskoefficienter, inkl. bebyggelse, dvs. hvor vandgennemtrængelig befæstelsestypen er. Ved udregning af afløbskoefficienten skelnes der mellem forskellige overfladetyper som tagflader, grus, asfalt og lignende ud fra Spildevandskomiteens retningslinjer.

Vej- og stibetjening

Veje

Delområde I vejbetjenes som nuværende fra Høybergvej ad henholdsvis Sportsvej og Rantzausvej, samt fra Krovej ad Catharinasvej og Rantzausvej.

Den nye udstykning, delområde II vejbetjenes via en ny, bugtet fordelingsvej, som forbinder Høybergvej i nord med Krovej i syd.

Ved Herredsvej kobles den nye udstykning sammen med det eksisterende boligområde via en stiforbindelse.

Der lægges i lokalplanen op til, at der etableres hastighedsdæmpende anlæg på fordelingsvejen. Vejprojektet skal godkendes af vejmyndigheden inden opstart.

Adgangsveje til delområde I og II udlægges i en bredde af 10 m med 5,5 m asfalteret kørebane.

Delområde III, grenpladsen, vejbetjenes fortsat fra Høybergvej som eksisterende.

Langs Høybergvej er fastlagt en vejbyggelinje i en afstand af 20 m fra vejmidte som skal respekteres.

Parkering

Til hver selvstændig ejendom skal sikres parkeringsareal til min. to personbiler på egen grund.

Tekniske anlæg og skiltning

Vandforsyning

Området forsynes med brugsvand fra Visby Vandværk.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplanen for Tønder Kommune og skal kloakeres i henhold til denne.

Antenner og solenergianlæg

For at sikre, at området fremtræder som et attraktivt boligområde af høj kvalitet er det fastlagt, at antenner og paraboler skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej.

Ligeledes skal ventilationsanlæg og varmepumper placeres væk fra vejen og inddækkes, mens solenergianlæg kun må monteres på tagflader, hvor de skal monteres plant med fladen, antirefleksbehandles og fremstå i samme farve, som den tagflade, de er monteret på.

Hensigten er, at områdets huse og visuelle karakter ikke skæmmes af diverse tilfældigt placerede elementer på bygninger og terræn.

Belysning

Belysning langs veje er væsentligt for oplevelsen af området og i høj grad en tryghedsskabende faktor.

Samtidig har gadelygter stor indflydelse på områdets visuelle karakter, hvorfor den maksimale lyshøjde fastlægges til 3,5 m over terræn.

Dermed sikres lygternes proportioner i forhold til det omgivende boligkvarter. Samtidig sikrer det, at lysene ikke virker synlige fra afstand i det åbne land, så påvirkningen begrænses til nærmiljøet.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanen ligger indenfor nedenstående udpegninger, eller omfattes af følgende retningslinjer og vurderes ikke at være i modstrid med Kommuneplan 2017-2029

Boligområder i egnscenter, centerbyer og lokalbyer – Retningslinje 1.2.3

Formålet med retningslinjen er, at sikre et bredt og varieret udbud af boliger og byggemuligheder af høj kvalitet i alle kommunens byer.

Kvalitet og bæredygtighed skal være en del af grundlaget for udviklingen af nye boligområder, og der skal som hovedregel tilbydes min. to områder, hvor boligbyggeri er muligt i kommunens byer.

Kirkelandskaber – Retningslinje 3.1.6

Formålet med retningslinjen er, at sikre kirkernes kulturhistoriske betydning. Der må derfor kun opføres bygninger eller tekniske anlæg, hvis byggeriet ikke visuelt slører eller forringer indblik/udsyn til kirkerne.

Lokalplanen indeholder højdebegrænsning for byggeriet, så den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 8,5 m.

Den vestlige del af lokalplanområdet beliggende tættest på kirken er allerede stort set udbygget med åben lav boligbebyggelse og ligger mellem kirken og det nye udstykningsområde.

Den nye udstykning vil således ikke påvirke indblikket til kirken.

Ny kommuneplanramme:

Plannummer	Visby
Rammenummer	130.11.1
Generel anvendelse	Boligområde
Maks. Bebyggelsesprocent	30% for åben-lav boligbebyggelse 40% for tæt-lav boligbebyggelse
Maks. Etagehøjde	1,5
Maks. Bygningshøjde	8,5 m
Udstykning	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
Anvendelse	Boligområde der kan indpasses kollektive anlæg. Institutioner, liberalt erhverv og mindre, ikke-generende virksomheder. Miljøklasse 1-2
Bemærkning til zonestatus	Eksisterende: byzone og landzone

	Fremtidig: landzone
Særlige bestemmelser	Nye bygninger skal understrege landsbymiljøet, herunder indpasses i den eksisterende bystruktur
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg, kontor og serviceerhverv, daginstitutioner

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03.01.2023) skal der, i forbindelse med tilvejebringelse af planer og programmer, ske en vurdering af, om planen antages at kunne få en væsentlig virkning på miljøet.

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang.

Lokalplanen omfatter et stort set udbygget boligområde og udlægger desuden et areal på ca. 5 ha til boligformål. Der gives ikke mulighed for etablering af bebyggelse eller tiltag, der påvirker miljøet negativt.

Se klagevejledning i screeningskemaet, der er vedlagt som bilag til dette plandokument.

Jordforureningsloven

Der er ikke tinglyst eller registeret affaldsdepoter eller andre former for jordforurening indenfor lokalplanområdet. Såfremt der under anlægsarbejdet konstateres forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og kommunen underrettes.

Museumsloven

Arkæologi

Museum Sønderjylland har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet.

På baggrund heraf udtaler museet, at der ikke er registreret fortidsminder i lokalplanområdet, men at arealet er karakteriseret som en sydvendt skråning, som kan være en typisk placering for bopladser, specielt i bronze- og jernalderen. Adskillige vandhuller syd og vest for området, som kunne ses på de preussiske kort, støtter denne antagelse. På den baggrund har Museum Sønderjylland foretaget en forundersøgelse og konsta-

teret, at der ikke findes væsentlige jordfaste fortidsminder i området, området er derfor frigivet til byggemodning. Hvis der alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder, vil bygherre derfor ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel udgravning.

I henhold til Museumslovens § 27 skal bygherren dog fortsat være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet i området findes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg skal arbejdet omgående indstilles og Museum Sønderjylland (Haderslev Museum) skal kontaktes.

Habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Nærmeste Natura 2000 område er Sølsted Mose beliggende ca. 4 km i fugleflugt fra lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000 område.

SERVITUTTER

Lokalplanen kan ophæve udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål.

Lokalplanens realisering forudsætter ikke ophævelse af servitutter.

Lokalplanen ikke er i strid med tinglyste servitutter i området og ophæver derfor ingen servitutter.

TILLADELSE FRA MYNDIGHEDER

Byggeri og nedrivning

Nybyggeri, ombygninger og nedrivning kræver tilladelse fra Tønder Kommune inden arbejdet påbegyndes.

Nybyggeri må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til el- og vandforsyning, offentlig kloak samt sket færdigmelding til Tønder Kommune.

Veje og overkørsler

Etablering af nye veje og overkørsler må ikke ske før der er meddelt tilladelse fra vejmyndigheden.

Kommuneplantillæg 127-130

REDEGØRELSE

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende kommuneplantillæg er et ønske om at sikre gode boligforhold i Visby i form af nye byggegrunde og i samme forbindelse, at muliggøre opførelse af seniorvenlige boliger og bofællesskaber i Visby.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme nr. 130.11.1 – Visby og ramme nr. 130.11.2 – Herredsvej, som udlægger arealet til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Ramme nr. 130.11.1 er stort set udbygget, bortset fra enkelte, mindre byggegrunde, som ikke opfylder nutidens arealbehov, og derfor ikke er attraktive for det typiske nybyggersegment.

Rammeteksten fastlægger desuden bestemmelser om, at eksisterende grønne arealer ikke må udstykkes til andre formål.

De fælles opholdsarealer, aktiviteter og legeplads er imidlertid rykket til den nærliggende sportsplads, hvorfor det eksisterende friareal i den nordlige ende af området i dag fremstår ubenyttet og misligholdt.

For at imødegå en negativ udvikling, hvor disse arealer fremstår forladte og uplejede, justeres rammeteksten, så kravet om friarealer fjernes.

Desuden gives der mulighed for tæt-lav bebyggelse, hvormed arealerne, som alle er beliggende indenfor samme boligglomme, vil kunne udnyttes til seniorfællesskaber.

Rammeområde 130.11.2 – Herredsvej ligger i direkte tilknytning til ramme nr. 130.11.1, ligeledes til boligformål. Bestemmelserne for de to rammeområder er stort set enslydende, og hensigten er, at danne rammerne for et aktivt landsbyliv med attraktive boliger.

Rammeområderne lægges derfor sammen til ét samlet rammeområde under nr. 130.11.1 – Visby.

Rammebestemmelserne justeres, så der åbnes mulighed for tæt-lav bebyggelse indenfor området.

Klimatilpasning

Klimahåndtering

I henhold til klimatilpasningsplanens risikokort og kort vedr. regnhændelser, er risikoen for oversvømmelser som følge af regn i området meget lav.

I lokalplanen sikres der desuden mulighed for at etablere anlæg til forsinkelse af regnvand inden for planområdet, ligesom der fastlægges en befæstelsesgrad på maksimalt 30 %.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

En del af rammeområde 130.11.1 ligger indenfor kirkebyggelinjen for Visby Kirke. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirken, mod at der opføres skæmmende bebyggelse eller at der opføres bebyggelse højere end 8,5 m indenfor en radius af 300 m omkring kirken, som slører indblikket til kirken. Rammebestemmelserne fastlægger en maksimal bebyggelseshøjde på 8,5 m og er således ikke i konflikt med kirkebyggelinjens formål.

Habitatdirektivet / Natura 2000

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslaget's virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Nærmeste Natura 2000-område er Sølsted Mose beliggende ca. 4 km i fugleflugt fra planområdet. Kommuneplantillægget muliggør ikke tiltag, der kan påvirke et Natura 2000-område.

RETNINGSLINJER

Lokalplanen ligger indenfor nedenstående udpegninger, eller omfattes af følgende retningslinjer og vurderes ikke at være i modstrid med Kommuneplan 2017-2029

Boligområder i egnscenter, centerbyer og lokalbyer - Retningslinje

1.2.3

Formålet med retningslinjen er, at sikre et bredt og varieret udbud af boliger og byggemuligheder af høj kvalitet i alle kommunens byer.

Kvalitet og bæredygtighed skal være en del af grundlaget for udviklingen af nye boligområder, og der skal som hovedregel tilbydes min. to områder, hvor boligbyggeri er muligt i kommunens byer.

Kirkelandskaber – Retningslinje 3.1.6

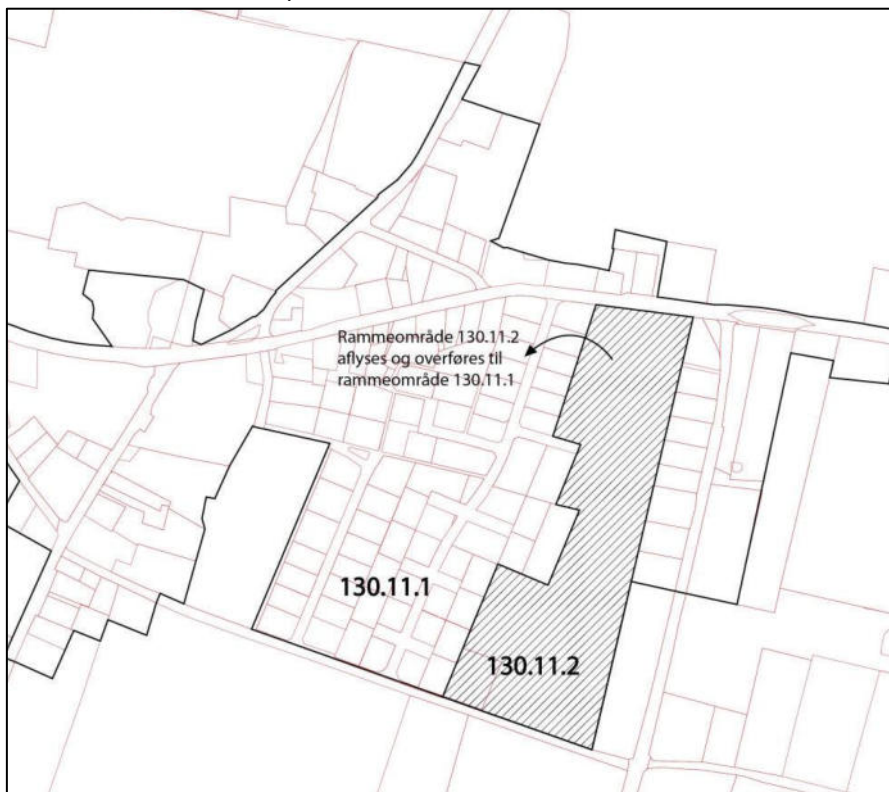
Formålet med retningslinjen er, at sikre kirkernes kulturhistoriske betydning. Der må derfor kun opføres bygninger eller tekniske anlæg, hvis byggeriet ikke visuelt slører eller forringer indblik/udsyn til kirkerne.

Lokalplanen indeholder højdebegrænsning for byggeriet, så den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 8,5 m. Den vestlige del af lokalplanområdet beliggende tættest på kirken er allerede stort set udbygget med åben lav boligbebyggelse og ligger mellem kirken og det nye udstykningsområde.

Den nye udstykning vil således ikke påvirke indblikket til kirken.

NYE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

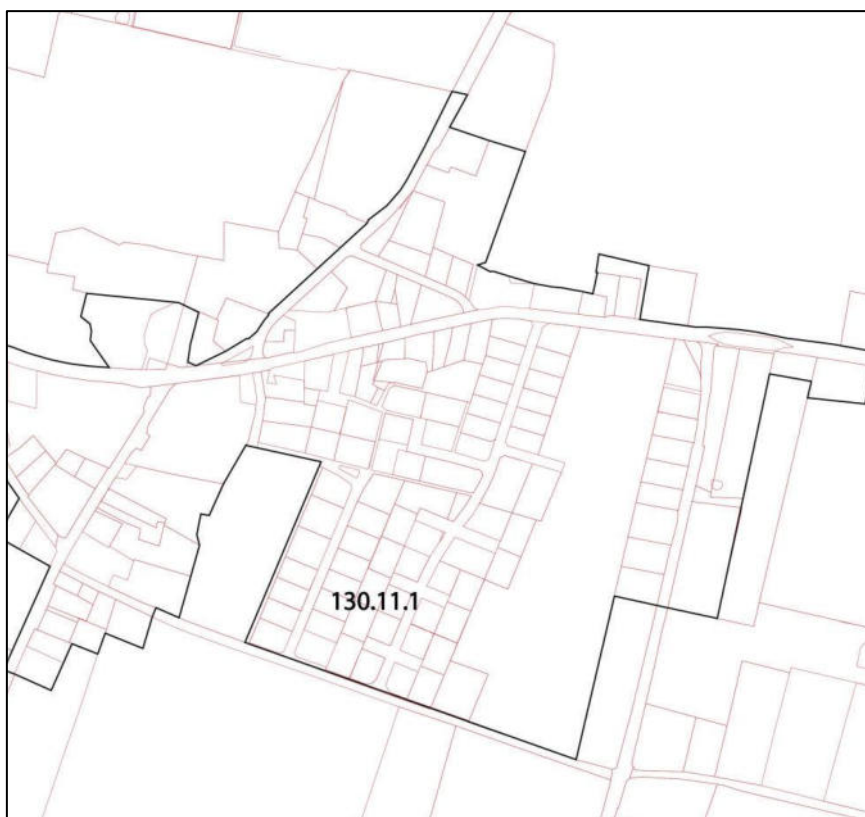
Eksisterende kommuneplanrammer:



Plannavn	Visby	Herredsvej
Rammenummer	130.11.1	130.11.2
Generel anvendelse	Boligområde	Boligområde
Maks. Bebyggelsesprocent	30%	30%
Maks. Etage	1,5	1,5
Maks. Bygningshøjde	8,5 m	8,5
Udstykning	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
Anvendelse	Boligområde Er kan indpasses kollektive anlæg, institutioner, liberalt erhverv og mindre, ikke-generende virksomheder	Boligområde Fastlagt til åben-lav bebyggelse

Opholdsarealer	Eksisterende opholds- og fri-arealer kan ikke udstykkes til andre formål.	Ved udstykning skal mindst 10% af grundarealet anvendes til friarealer, fælles for det pågældende område
Bemærkninger til zonestatus	Eksisterende: byzone og landzone Fremtidig: byzone og landzone	Eksisterende: landzone Fremtidig: byzone
Lokalplaner	Delvist LP 2.3	
Særlige bestemmelser	Nye bygninger skal understrege landsbymiljøet, herunder indpasses i den eksisterende bystruktur	Nye bygninger skal understrege landsbymiljøet, herunder indpasses i den eksisterende bystruktur. Boliger skal placeres min. 20 m fra Høybergvej, hvor der skal etableres en læbeplantning langs vejen. Nye bygninger må ikke få ibrugtagningstilladelse
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, daginstitutioner	Åben-lav boligbebyggelse

Ny kommuneplanramme:



Plannummer	Visby
Rammenummer	130.11.1
Generel anvendelse	Boligområde
Maks. Bebyggelsesprocent	30% for åben-lav boligbebyggelse 40% for tæt-lav boligbebyggelse
Maks. Etagehøjde	1,5
Maks. Bygningshøjde	8,5 m
Udstykning	Udstykning er tilladt indenfor rammeområdet
Anvendelse	Boligområde der kan indpasses kollektive anlæg. Institutioner, liberalt erhverv og mindre, ikke-generende virksomheder. Miljøklasse 1-2
Bemærkning til zonestatus	Eksisterende: byzone og landzone Fremtidig: landzone

Særlige bestemmelser	Nye bygninger skal understrege landsbymiljøet, herunder indpasses i den eksisterende bystruktur
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, fællesanlæg, kontor og serviceerhverv, daginstitutioner

Vedtagelsespåtegning

VEDTAGELSE

Forslag til Lokalplan 156-130 og Kommuneplantillæg nr. 127-130 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Tønder Kommune den 28. nov. 2024 efter reglerne i Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024).

Jørgen Popp Petersen
Borgmester

Lars Møldrup
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til Lokalplan 156-130 og Kommuneplantillæg nr. 127-130 er fremlagt i offentlig høring i 4 uger fra den 3. dec. 2024 til den 7. jan. 2025.

Kortbilag A

KORTBILAG A – MATRIKELKORT MED AFGRÆNSNING



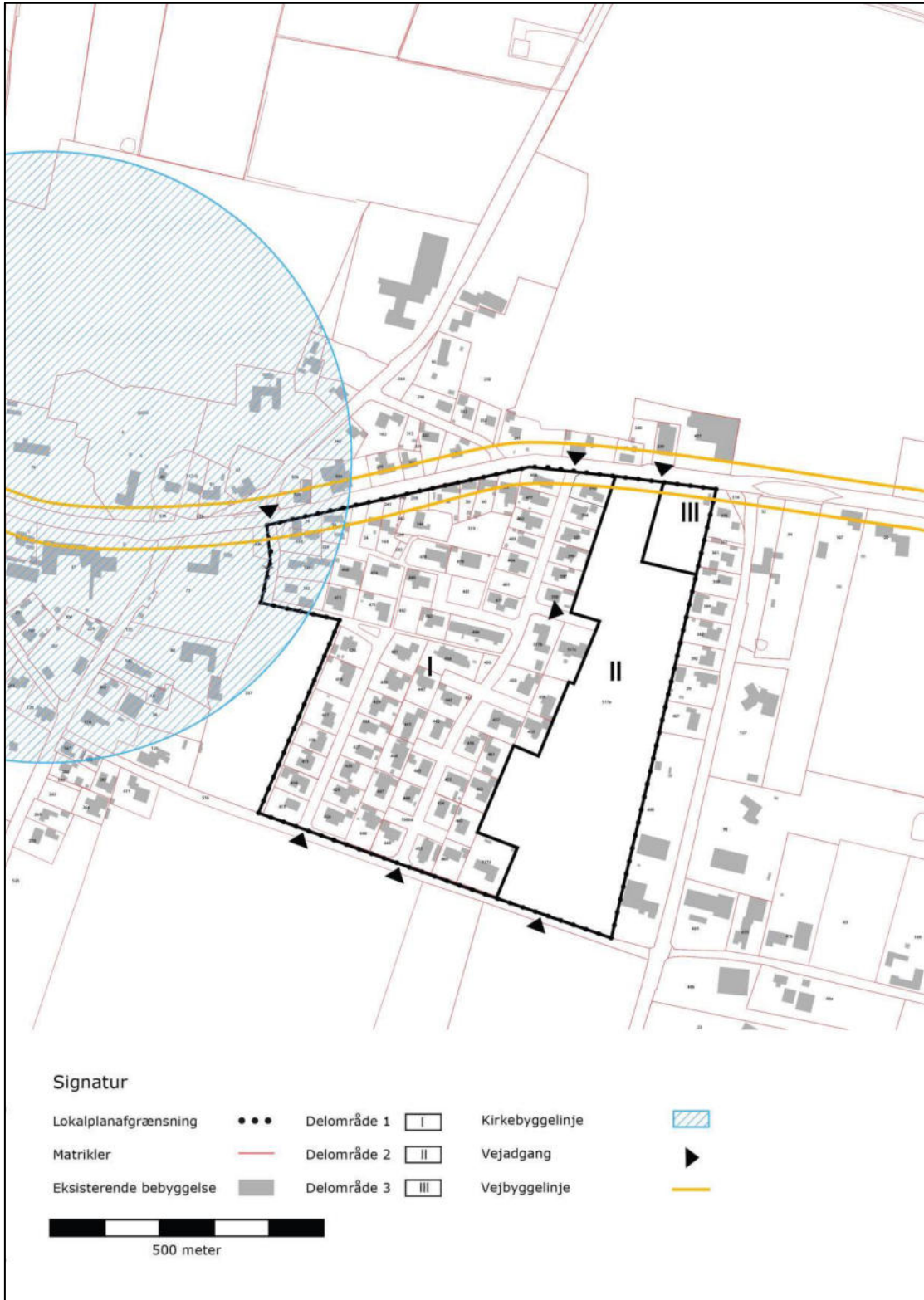
Kortbilag B

KORTBILAG B – LOKALPLANENS DISPONERING (Lokalplankort)



Kortbilag C

KORTBILAG C – BINDINGER



MV Screening

SCREENINGSSKEMA

I henhold til § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 03/01/2023) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

- Planer som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.
- Andre planer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
- Andre planer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planen ikke er omfattet af pkt. 1 og 2 ovenfor, skal en screening afgøre, om planen er omfattet af pkt. 3.

Denne screening er udarbejdet for forslag til lokalplan nr. 156-130.

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende, stort set udbygget parcelhusområde samt et nyt, ubebygget område, hvor udstykning til større parcelhusgrunde muliggøres. Området er i Kommuneplan 2017-2027 udlagt til boligformål og afgrænses som vist herunder.



KONKLUSION / AFGØRELSE

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 156-130 har Tønder Kommune foretaget en indledende screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Indledningsvist er det konstateret, at planerne ikke er omfattet af et obligatorisk krav om miljøvurdering og en screening har konkluderet, at planerne ikke vurderes at give anledning til væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor der er truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i fuldt omfang. Begrundelsen for afgørelsen er at der med nærværende planforslag ikke muliggøres bebyggelse eller aktiviteter, med risiko for negativ påvirkning af miljøet.

Forud for, at afgørelsen er truffet, er berørte myndigheder blevet hørt. Der har ikke været bemærkninger til afgørelsen.

OBLIGATORISK MILJØVURDERING?

Er planen omfattet af Miljøvurderingsloven? Fastlægger planen rammer for anlægstilladelser eller arealanvendelser? [MVL § 8]	Nej	Ja
		X

Screeningsafgørelse i henhold til MVL § 10 Påvirker planen et Natura 2000-område væsentlig?	Miljøvurdering	
	Nej	Ja
	X	

▼					
Omfatter planen projekter på lovens bilag 1/2?	Ja	▶	Er der tale om mindre område på lokalt plan eller små ændringer i gældende plangrundlag?	Ja	Nej
				x	
	Nej		Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet? jf. screeningsskema	Nej	Ja
	X			X	

SCREENINGSSKEMA

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	Væsentlige	Mindre betydende	Positiv	Ikke relevant	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere. Nedenstående skal indgå i vurderingerne: <ul style="list-style-type: none"> • Indvirkningens sandsynlighed, hyppighed og reversibilitet. • Indvirkningens sekundære, kumulative, synergiske, kort-, mellem- og langsigtede, vedvarende og midlertidige, positive og negative virkninger. • Indvirkningens grænseoverskridende karakter. • Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning.
Bymiljø og Landskab					
Byarkitektonisk værdi			X		Med lokalplanforslaget muliggøres en yderligere byudvikling, som binder Visby mere sammen og virker som huludfyldning. Ydermere gives der mulighed for, at de uudnyttede arealer i det eksisterende boligområde kan sammenlægges med de omkringliggende ejendomme, og dermed blive vedligeholdt.
Landskabelig værdi		X			Delområde II, som udlægges til nye byggegrunde fremstår i dag som landbrugsjord beliggende i bynær kontekst med boligbebyggelse på begge sider. Nærværende lokalplan giver mulighed for at området kan udstykkes og bebygges, hvilket vurderes ikke

				at have væsentlig betydning for områdets landskabelige værdi, da den nye udstykning lukke et hul i bybilledet.
Grønne områder			X	Hovedparten af lokalplanområdet er fuldt udbygget, men indenfor delområde II udlægges et areal til regnvandshåndtering i form af et rekreativt grønt område. Arealet fremstår i dag som dyrket jord, hvor der ikke er mulighed for ophold/rekreative aktiviteter.
Friluftsliv/rekreative aktiviteter			X	Indenfor planområdet anvendes et mindre krat i dag af de lokale spejdere. Aktiviteterne vil evt. kunne fortsætte i det planlagte grønne friareal.
Kulturarv				
Bevaringsværdige/fredede bygninger			X	Indenfor lokalplanområdet findes tre fredede bygninger. Disse optages ligeledes som bevaringsværdige i lokalplanen, hvormed de sikres mod tilstandsændringer også fremover i tilfælde af affredning.
Bevaringsværdige kulturlandskaber			X	Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor en udpegning.
Fortidsminder og områder			X	Der findes ingen registrerede fortidsminder indenfor planområdet.
Kirkelandskab/kirkeomgivelser			X	Hele Visby er beliggende indenfor kirkelandskabet omkring Visby Kirke. Området mellem lokalplanområdet og kirken fremstår bebygget og den nye udstykning i den østlige del af lokalplanområdet vil således ikke påvirke indblikket til kirken. Lokalplanen indeholder desuden højdebegrænsning, således at ingen bygninger må opføres med højde over 8,5 m målt fra terræn.
Arkæologiske forhold			X	Der er i 2009 foretaget prøvegravning af det nye udstykningsområde, hvor der ikke er konstateret jordfaste fortidsfund. Museum Sønderjylland har dengang derfor udtalt, at der ikke er

					væsentlig risiko for fortidsminder indenfor det ubebyggede område.
Sten- og jorddiger				X	Der findes ingen beskyttede sten-/jorddiger indenfor planområdet.
Andre kulturmiljøer				X	Planområdet er ikke beliggende indenfor eller i nærheden af udpegede kulturmiljøer.
Natur					
Dyreliv samt biologisk mangfoldighed				X	Lokalplanforslaget lægger op til, at der anlægges et fælles friareal med mulighed for etablering af en regnvandssø, som potentielt kan blive hjemsted for insekter, padder og lign. Arealet udlægges som grønt område, og kan evt. anlægges med engblanding eller lign. "vild" beplantning.
Planteliv samt biologisk mangfoldighed				X	
Beskyttede naturområder (NBL §3)				X	Der er ingen § 3 områder, beskyttelseslinjer eller biologiske korridorer indenfor eller i nærheden af planområdet.
Beskyttelses- og byggelinjer (NBL §16-17)				X	
Økologiske forbindelser				X	
International naturbeskyttelse					
Natura 2000				X	Planområdet ligger ikke indenfor eller i nærheden af registrerede Natura2000-områder – nærmeste område er Sølsted Mose ca. 4 km nordøst for planområdet. Der er ikke registrerede nogen rødlistede eller Bilag 4 arter indenfor eller i nærheden af planområdet.
Rødlistede arter				X	
Bilag 4 arter				X	
Vand					
Grundvand				X	Den sydlige del af lokalplanområdet ligger indenfor nitratfølsomt indvindingsområde. Planforslaget muliggør ikke tiltag, der medfører risiko for grundvandet.
Særlige drikkevandsinteresser OSD				X	
Nitratfølsomme indvindingsområder NFI				X	
Vandværkers indvindingsoplande IVO				X	
Sprøjttemiddelfølsomme indvindingsområder SFI				X	
Tag- og Overfladevand				X	Lokalplanområdet er planlagt til separat kloakering i spildevandsplanen. Lokalplanen indeholder bestemmelser som muliggøre anlæg af lar-løsninger til forsinkelse og nedsivning af regnvand i nødvendig omfang.

Udledning af spildevand			X		Området skal separat kloakeres i henhold til Tønder Kommunes Spildevandsplan.
Jord					
Jordforurening				X	
Jordbundsforhold				X	
Luftforurening					
Støv				X	Nærværende planforslag muliggør Emissioner x ikke aktiviteter, der ved støj eller emissioner påvirker området negativt.
Emissioner				X	
Virksomheder					
Støj				X	Nærværende planforslag muliggør ikke aktiviteter, der med støj, lugt eller vibrationer kan påvirke området negativt.
Lugt				X	
Vibrationer				X	
Trafik					
Sikkerhed/tryghed				X	Den nye boligvej udføres med en svungen profil og hastighedsdæmpende foranstaltninger, for at sikre en lav hastighed.
Energiforbrug				X	
Trafikmønstre		X			
Trafikstøj				X	
Klimapåvirkninger					
Vindforhold				X	Ingen påvirkning
Skyggevirksomheder				X	Lokalplanen tillader ikke bebyggelse højere end 8,5 m. Skyggepåvirkning vil således være meget begrænset
Reflekser		X			Lokalplanen indeholder Bestemmelser for tagfladers refleksion ligesom glas kun må udgøre en mindre del af tagfladen. Endvidere er det beskrevet, at tagmonterede solenergianlæg skal udføres med antirefleks-behandling.
Risiko for oversvømmelser				X	Visby er ikke beliggende i et område med særlig risiko for oversvømmelser.
Klimahåndtering		x			Lokalplanen giver mulighed for etablering af fælles grønne friarealer til f.eks. regnvandshåndtering.
Ressourceanvendelse					
Arealforbrug				X	Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye parcelhusgrunde indenfor bygrænsen af Visby.
Energiforbrug				X	
Vandforbrug				X	

Produkter, materialer, råstoffer				X	Området er rammelagt til boligformål, og der inddrages således ikke uplanlagt, uberørt jord i lokalplanområdet og muliggør ikke tiltag med særlig ressourcebrug som følge.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				X	
Affald, genanvendelse				X	
Befolkning og sundhed					
Offentlig service				X	Ej relevant, da området udlægges til boligformål.
Arbejds miljø				X	
Tilgængelighed (fx handicappede)				X	
Ulykkesrisiko (fx brand, eksplosion, giftpåvirkning)				X	
Relevans for integrering af miljøhensyn og bæredygtig udvikling			X		Lokalplanen udlægger et nyt boligområde, hvormed der gives mulighed for opførelse af tidssvarende, energioptimerede boliger. Der fastsættes bestemmelser om håndtering af regnvand på egen grund og mulighed for LAR-løsninger for at imødesee klimaforandringerne og de øgede nedbørsmængder.
Påvirkning af / fra naboområder					
Grænseoverskridende karakter				X	Ingen påvirkning
Geografisk udstrækning af den mulige påvirkning				X	Ingen påvirkning
Kumulative effekter					
Indbyrdes forhold mellem faktorer				X	Ingen påvirkning
Påvirkning af anden planlægning				X	Ingen påvirkning
Miljøvurdering?					
	Ja	Nej			
				X	

GENERELT

Skemaet tager udgangspunkt i det brede miljøbegreb omfattende emner som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand luft og klimatiske faktorer til materielle goder, landskab, kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem disse parametre.

Skemaets afkrydsningsmuligheder beskrives nedenfor:

Positiv virkning – planen vurderes at forbedre vilkårene for emner. Vurderingen begrundes og beskrives i bemærkningsfeltet.

Ikke relevant – planen vurderes ikke at blive påvirket af emne.

Mindre betydelige – planen, vurderes ud fra den forhåndenværende viden, ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning i forhold til emnet. Emnet skal derfor ikke undersøges nærmere i en miljøvurdering. Vurderingen begrundes i bemærkningsfeltet.

Væsentlig – planen vurderes, ud fra den forhåndenværende viden, at give anledning til en påvirkning i forhold til emnet, der bør undersøges nærmere i en miljøvurdering. Emner, der afkrydses i feltet "Væsentlig" skal miljøvurderes, og vil blive opsamlet i afsnittet Konklusionen/ Scoping sidst i notatet.

OFFENTLIGGØRELSE / KLAGEVEJLEDNING

Screeningsafgørelsen træffes af den myndighed, der udarbejder planforslaget. Hvis der træffes afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering skal andre berørte myndigheder høres inden afgørelsen træffes.

Hvis der træffes afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, skal denne afgørelse offentliggøres, hvorefter der fastsættes en frist på 4 uger, hvor afgørelsen kan påklages.

Du kan klage til Planklagenævnet, hvis du har en retlig interesse i sagens udfald eller ifølge planlovens § 59, er en landsdækkende forening eller organisation, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelse.

Hvis du ønsker at klage, kan du klage via Klageportalen, som ligger på naevneneshus.dk, www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,- for privatpersoner og kr. 1.800,- for virksomheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du undtagelsesvist vil søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du henvende dig til Tønder Kommune.



TØNDER KOMMUNE